AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.463.874 - RJ (2019/0065661-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL NAZARETH
ADVOGADOS	:	LUIZ BRANCO DO VALLE - RJ062794
		MARCIA BARROSO BARROS - RJ109203
AGRAVADO	:	ANTONIO MACIEL FURTADO
ADVOGADOS	:	MÁRCIA JANETE DA SILVA COSTA - RJ058454
		RICARDO FURTADO - RJ044127
		ELIZA PEREIRA CÔRTES HENRIQUES - RJ162759

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL COM DESTINAÇÃO MISTA. IRRELEVÂNCIA. RATEIO DAS DESPESAS CONSOANTE CRITÉRIO DA FRAÇÃO IDEAL. DISPOSIÇÃO PREVISTA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. ÓBICE DAS SÚMULAS 83, 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por Condomínio do Conjunto Residencial Nazareth, desafiando decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, manejado, por seu turno, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro assim ementado (e-STJ, fl. 320):

> APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. CONDOMÍNIO. NULIDADE DA SENTENÇA. INCORRÊNCIA.
> 1. Inexistência de nulidade da sentença, eis que a sentença apreciou as teses suscitadas pelo apelante. Não é preciso o julgador enfrentar todas as questões, mas apenas aquelas que são capazes de afastar a conclusão por ele adotada. Inteligência do artigo 489, § Iº, IV, do CPC/2015.
> 2. No mérito, alegação do apelante de que o condomínio efetuou cobrança exagerada relativamente a fatura de fornecimento água. Impossibilidade de discussão nestes autos quanto a legalidade do atuar da CEDAE, bem como não há necessidade da mesma integrar a lide, já que a controvérsia gravita acerca do rateio das despesas condominiais. 3. Despesas condominiais que devem ser rateadas nos termos da convenção condominial. Convenção que não estabelece a forma do rateio, razão pela qual, deverá observar a fração ideal do imóvel do apelante. Inteligência do artigo 12, da Lei n.° 4.591/64 e

> artigo 1.336,1, do CC/2002.4. Impossibilidade do rateio das despesas como fez o condomínio, considerando a convenção condominial e a lei, ainda que o imóvel do apelante tenha sido utilizado de forma diversa daquela estabelecida em convenção.
> 5. Recurso conhecido e provido, nos termos do voto do Desembargador Relator, para julgar improcedente a pretensão autoral.

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 369):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. 1. Embargos do apelante que deve ser provido para sanar contradição, eis que houve alteração do condomínio, devidamente registrada, para estabelecer que se tratava de condomínio misto. 2. Embargos do apelado que devem ser rejeitados, considerando a inexistência de contradição, obscuridade ou omissão. A contradição que autoriza o manejo dos embargos é somente a interna ao acórdão, verificada entre os fundamentos que o alicerçam e a conclusão. A contradição externa não satisfaz a exigência do art. 1.022 do NCPC para efeito de acolhimento dos aclaratórios. Acórdão que enfrentou todas as questões. Inexistência de violação do art. 489, § 1º, IV, do NCPC, eis que incabível de afastar a conclusão do julgado. 3. Inexistência de previsão no condomínio quanto ao rateio das despesas comuns. Necessidade de se promover o rateio nos termos do que estabelece a Lei n.° 4.591/1964 e CC/2002. Embargos Declaratórios somente são cabíveis nas hipóteses do artigo 1.022 do NCPC. Embargos conhecidos, sendo provido o segundo e improvido o primeiro, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Nas razões do recurso especial, a agravante alegou violação aos arts. 1.332, II e III, e 1.351 do Código Civil.

Sustentou, em síntese: i) ser indevida a extinção de obrigação de pagamento de cotas condominiais, em razão de depósitos de valores insuficientes, efetuados no curso de ação consignatória de pagamento; ii) que o condomínio ostenta, exclusivamente, natureza residencial, característica inalterável pela circunstância de a CEDAE atribuir forma diferente de apuração do consumo de água; iii) ser indevida a transferência aos demais condôminos das obrigações contraídas pelas unidades imobiliárias que tiveram a alteração destinada para o uso comercial.

Contrarrazões apresentadas (e-STJ, fls. 432-440).

Juízo de admissibilidade negativo, por incidência do óbice das Súmulas n. 83

e 5 desta Corte (e-STJ, fls. 445-451).

Daí o presente agravo, no qual a insurgente defende o preenchimento de todos os requisitos de admissibilidade do apelo especial.

Brevemente relatado, decido.

Acerca da questão submetida ao crivo deste Tribunal Superior, a Corte de origem se manifestou nos seguintes termos (e-STJ, fls. 323-326):

> É pacífico nos autos e, portanto, incontroverso, que no momento da distribuição da inicial, havia apenas um hidrômetro que fornecia a água a todo o condomínio, incluída as unidades pertencentes
> ao apelante.
> Da mesma forma, pacífico que o condomínio é misto (comercial e residencial), o que levava a CEDAE a emitir faturas exclusivamente com o consumo residencial e posteriormente adotando o critério misto. (...)
> Assim, impõe-se a apreciação da Convenção do Condomínio que estabelece em seu artigo 18 (fls. 138 - índice 131 - dos autos da obrigação de fazer), que são serviços comuns o fornecimento de água, o que é reafirmado no artigo 23, que trata das despesas comuns, e mais, estabelecendo que os condôminos concorrerão para as mesmas (fls. 140 - índice 131 - dos autos da obrigação de fazer).
> Assim, impõe-se a aplicação do artigo 12 da Lei n.° 4.591/64:
>> Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.
>> § 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.
>
> No mesmo sentido, deve ser aplicado o disposto no artigo 1.336, I, do CC/2002, que estabelece que a contribuição das despesas se dá na proporção de suas frações ideais. No caso dos autos, a cobrança foi feita de forma irregular, eis que violadora do que estabelece a lei (artigo 12 da Lei n.° 4.591/64 e artigo 1.336, I, do CC/2002. (...)
> Assim, não é possível promover o rateio das despesas de forma diferenciada, mas sim, em observância ao que estabelece a Convenção Condominial. Impõe-se acolher a alegação de que a cobrança não observou a regra de distribuição dos valores nos termos da lei, considerando que o condomínio impôs o ônus exclusivo dos valores referentes ao apelante, pelo mesmo exercer atividade comercial em sua unidade.
> Anote-se, que a circunstância de que o imóvel possuía apenas destinação residencial e que o apelante, em violação a convenção condominial, alterou a destinação do mesmo, não afasta a presente conclusão.
> Isso porque não há que se falar em compensação das despesas

> condominiais, considerando a mudança ilegal da destinação da unidade. Deveria o condomínio, no momento oportuno, ter adotado as medidas necessárias.
> Assim, impõe-se reconhecer a inexistência de débito em favor de condomínio, devendo ser ressaltado que foi reconhecido na ação de consignação em pagamento a extinção da obrigação.
> Diante do exposto, VOTO pelo conhecimento e provimento do recurso interposto para julgar improcedente a pretensão autoral, consistente na cobrança das cotas condominiais.

Ao acolher os embargos declaratórios da parte adversa, o Colegiado estadual registrou que, "de fato, há prova da mudança do condomínio para utilização mista. Foi realizada uma assembleia condominial em 28 de julho de 1979, onde foi autorizada a transformação, destacando que a mesma foi devidamente registrada -fls. 144- índice 148" (e-STJ, fl. 371).

Da leitura dos fragmentos transcritos, verifica-se que o Tribunal *a quo*, ao dirimir a controvérsia, concluiu pela ilegalidade da cobrança das taxas condominiais, ante a discrepância com o critério da fração ideal do imóvel, previsto na norma da convenção do condomínio, muito embora houvesse mudança de destinação da área.

Acerca do tema, cumpre assinalar que o art. 1.336, inciso I, do Código Civil estabelece ser dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção", ou seja, é obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção do condomínio, respeitadas as frações ideais de cada imóvel.

Em julgado semelhante, esta Corte assentou o entendimento de que "somente a convenção pode fixar o rateio das contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada comunheiro" (REsp 1213551/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/09/2015, DJe 20/10/2015), o que não ocorreu na espécie.

Dessarte, verifica-se que o entendimento adotado pelo acórdão recorrido encontra guarida na jurisprudência desta Corte Superior, conforme se verifica dos seguintes precedentes:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.
> INSURGÊNCIA DOS AUTORES.
> 1. Consoante a jurisprudência desta Corte, é livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns devidamente aprovada pela convenção de condomínio, não podendo o condômino recusar-se ao seu cumprimento. Incidência da Súmula 83/STJ.
> 2. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp 1577813/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/09/2018, DJe 18/09/2018)
>
> RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS. RESPEITO AO QUORUM LEGAL. ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. CLÁUSULAS DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. INSUBSISTÊNCIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. NATUREZA ESTATUTÁRIA. REGIME JURÍDICO DO NOVO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO IMEDIATA.
> (...)
> 3. Legítima a eleição da forma de rateio (na proporção da fração ideal) conforme a novel legislação (artigo 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002).
> 4. Tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido ou do ato jurídico perfeito.
> 5. Recurso especial não provido. (REsp 1447223/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2014, DJe 05/02/2015).

Como se vê, o acordo recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte. Portanto, é inafastável a aplicação do enunciado n. 83 da Súmula desta Corte, que dispõe: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

Outrossim, a revisão do julgado, com o fim de alterar o sistema de rateio convencionado em Assembleia, exigiria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que não se admite em recurso especial, diante da aplicação da Súmula n. 7 desta Corte.

Confira-se:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE.
> INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.
> (...)
> 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
> 3. No caso concreto, não há como analisar os argumentos recursais contra a conclusão relativa ao sistema de rateio das despesas condominiais, pois seria imprescindível o reexame da convenção de condomínio, provas documentais e da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.
> (...)
> 5. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg no AREsp 307.954/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 05/03/2015, DJe 19/03/2015)

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Publique-se.

Brasília, 10 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator