

RECURSO ESPECIAL Nº 1.849.378 - SP (2019/0345318-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **MARIA VITÓRIA KOTLESKI DE FREITAS OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **LEONARDO FRANCO DE LIMA - SP195054**
: **ALEXANDRE DE MELO - SP201860**
RECORRIDO : **CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL PARADISO**
ADVOGADO : **RENATO CARLOS DE ARRUDA GIMENEZ - SP195863**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. TAXA CONDOMINIAL. RATEIO PROPORCIONAL AO TAMANHO DA UNIDADE HABITACIONAL. VALIDADE. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por Maria Vitória Kotleski de Freitas Oliveira contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 219):

Processual civil - cerceamento de defesa - inocorrência - poder discricionário do magistrado na condução das provas a autorizar o julgamento antecipado. Exegese dos artigos 370, “caput” e parágrafo único, e 355, inciso I, ambos do Código de Processo Civil. Prova pericial, no contexto, desnecessária ao justo deslinde da causa. Apelação cível - ação declaratória cumulada com repetição de indébito ajuizada por condômina em face de condomínio. Autora proprietária de unidade tipo cobertura - agitada nulidade do critério adotado em convenção ao rateio das despesas condominiais fração ideal. Inocorrência metodologia abrigada pelos artigos 1.336, inciso I, do Código Civil, e 12, parágrafo 1º, da Lei nº 4.591/64. Sentença de improcedência preservada. Recurso improvido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 229-233).

Em suas razões de recurso especial (e-STJ, fls. 236-257), a recorrente alega violação dos arts. 370 do Código de Processo Civil de 2015 e 884 do Código Civil de 2002, bem como a existência de dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, a necessidade de produção de provas e a ocorrência de enriquecimento ilícito, uma vez que os proprietários de apartamentos localizados na cobertura do edifício não acarretam nenhuma despesa adicional à coletividade se comparada com os demais apartamentos-tipo.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 284-295).

O Tribunal de origem admitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 314-315).

Brevemente relatado, decido.

Consoante se extrai dos autos, o Tribunal de origem, ao julgar a apelação, consignou o seguinte (e-STJ, fls. 220-222):

Não comporta agasalho a preliminar erigida e a envolver cerceamento de defesa; o requerimento de produção de provas, com efeito, não importa direito à realização, e isso ante o enunciado nos artigos 370, “caput” e parágrafo único, e 355, inciso I, ambos do Código de Processo Civil, ou seja, cumpre tão-só ao juiz, como delas o destinatário, a análise de sua necessidade, com indeferimento das dispensáveis; e na hipótese, de se ver, a pugnada pericial se revela deveras despicienda à justa solução da demanda (art. 355, inciso I, do CPC), em relevo a natureza da controvérsia exclusivamente de direito.

Centra-se a testilha, vencida a prejudicial, em conhecer-se da contingente legalidade do critério adotado pela convenção do condomínio- requerido ao rateio das despesas condominiais fração ideal.

O inconformismo, “data venia”, não prospera; o rateio das despesas segundo a fração ideal guarda expresso abrigo nos artigos 1.336, inciso I, do Código Civil 1, e 12, parágrafo 1º, da Lei nº 4.591/64 2, não caracterizando, bem por isso, causa de enriquecimento ilícito por parte do condomínio-suplicado.

(...)

Legítimo o rateio das despesas condominiais com alicerce na fração ideal das unidades, e providência outra não calha senão a da manutenção do desfecho de improcedência emprestado.

Quanto à cobrança diferenciada de taxa condominial para o apartamento da cobertura, as instâncias ordinárias consideraram válida a disposição constante em convenção, porquanto a taxa condominial deve ser proporcional à fração ideal da unidade habitacional.

Acerca do tema, cumpre assinalar que o art. 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002 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.

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

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. DESPESAS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO. RATEIO. CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL DOS IMÓVEIS. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LEGALIDADE. SÚMULA 83/STJ.

1. Nos termos do art. 1.336, inciso I, do Código Civil, é dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção".
2. Consoante a jurisprudência desta Corte, é obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção do condomínio, especialmente quando o critério eleito é justamente aquele previsto como regra geral para as hipóteses em que ausente tal estipulação.
3. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula nº 83 desta Corte, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.
4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 583.848/MG, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/6/2016, DJe 6/8/2015).

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.

1. Obedecido o quorum de 2/3 (dois terços) exigido pela legislação de regência (artigo 1.351 do Código Civil) para a alteração da convenção condominial, válida é a sua modificação.
2. Insubsistência das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade previstas na convenção por ensejar desarrazoado engessamento da vontade dos condôminos e da soberania das deliberações assembleares.

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 n. 1.447.223/RS, Relator Min. Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2014, DJe 5/2/2015).

Desse modo, o julgado da segunda instância está em harmonia com a jurisprudência deste Tribunal Superior, circunstância que atrai a aplicação da Súmula n. 83/STJ.

Impende registrar que é pacífico o entendimento deste Tribunal Superior de que a Súmula n. 83/STJ aplica-se aos recursos especiais interpostos com fulcro tanto na alínea *a* do permissivo constitucional (violação a lei federal) quanto na alínea *c* (divergência jurisprudencial).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte recorrida para 20% sobre o valor atribuído à causa, observada a gratuidade de justiça.

Publique-se.

Brasília-DF, 26 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator