

RECURSO ESPECIAL Nº 1.848.638 - SP (2019/0341015-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : NASCIMAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
ADVOGADO : MONIQUE MELEIRO ROSSI - SP358357
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO RESIDENCIAL ILHAS DO CARIBE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE0000000M

DECISÃO

Trata-se de recurso especial com pedido de efeito suspensivo interposto por NASCIMAR CONSTRUTORA E INCORPORADOR LTDA. contra v. acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP).

Historiam os autos que NASCIMAR CONSTRUTORA E INCORPORADOR LTDA propôs "*ação de anulação de ata condominial c/c tutela de urgência e pedido de depósito judicial*", cujo pedido foi julgado improcedente, conforme sentença às fls. 91-92.

Inconformada, NASCIMAR CONSTRUTORA E INCORPORADOR LTDA recorreu, tendo o eg. TJ-SP negado provimento à apelação, nos termos do v. acórdão assim ementado (fls. 157):

*"APELAÇÃO CONDOMÍNIO AÇÃO ANULATÓRIA.
Alegação de que cláusula prevista em convenção de condomínio isentava a incorporadora dos encargos condominiais, vindo, após alteração da convenção, limitar a quantia a ser paga pela construtora. Nova deliberação em assembleia disciplinando a obrigatoriedade pelo pagamento da integralidade das cotas.
Abusividade da primitiva disposição, eis que instituía verdadeiro privilégio em favor da construtora, em prejuízo dos adquirentes das unidades. Violação ao princípio da isonomia que não pode prevalecer. Precedentes. RECURSO DESPROVIDO."*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (acórdão às fls. 174-175).

Irresignada, NASCIMAR CONSTRUTORA E INCORPORADOR LTDA manejou recurso especial (fls. 180-194) com arrimo na alínea "a" do permissivo constitucional, no qual alega que o v. acórdão estadual ao "(...) *não considerar a ausência da convocação da recorrente para assembleia condominial, **contraria e nega vigência***

ao Código Civil, que dá aos condôminos o direito de deliberar e votar em assembleias, estando quites, além de assegurar que não ocorra deliberações nelas caso todos os condôminos não sejam convocados, **como assim dispõe nos seus artigos 1.335, inciso III e 1.354**" (fls. 192 - destaques no original).

Aponta, ainda, a recorrente ofensa ao art. 166, IV e V, do Código Civil, afirmando que a assembleia realizada em 25.11.2015 seria nula porque não houve sua convocação.

Não foram apresentadas contrarrazões (certidão à fls. 225).

É o relatório. Passo a decidir.

O recurso em apelo não merece prosperar.

Com efeito, o eg. TJ-SP ao negar provimento à apelação da ora Recorrente, fundamentou-se, mormente, no art. 1.315 do Código Civil, assentando que tal norma veda o tratamento desigual entre os condôminos. A título elucidativo, transcreve-se o seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 159-160):

"Como é sabido e consabido, quando da constituição do condomínio, cabe às construtoras/incorporadoras a elaboração da convenção condominial, sendo que não é incomum a confecção de cláusula que as privilegie, sobretudo quanto à estipulação de desconto, ou mesmo isenção das contribuições condominiais, tal como ocorre no caso desses autos. Em verdade, o condômino que adquire uma das unidades da construtora adere à convenção preestabelecida.

É certo que os condôminos podem dispor sobre o critério para a fixação do rateio entre eles (§1º do art. 12 da Lei Federal 4.591/64). Mas isso não significa que a todos seja imposta total e definitiva isenção em favor do instituidor do condomínio, contra a vontade deles, dando tratamento abusivamente desigual em favor da incorporadora.

E nem se argumente com o disposto no art. 1.336, I, in fine, do Cód. Civil, já que, evidentemente, referidas disposições são limitadoras da autonomia da vontade dos demais condôminos, e hão de ser reputadas nulas, haja vista a inobservância do princípio-geral da boa-fé objetiva.

Convém mencionar que o próprio Cód Civil, em seu art. 1.315, veda qualquer tratamento desigual aos condôminos, face ao custeio das despesas originárias da relação condominial, ex vi:

'O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão de coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais às partes ideais dos condôminos.'

Bem por isso, revela-se possível até salutar, do ponto de vista financeiro que os demais proprietários procedam à realização de assembleia extraordinária, visando ao restabelecimento da paridade de condições entre todos.

Assim, há de se reconhecer a validade da deliberação estabelecendo o rateio igualitário das contribuições entre todos os condôminos." (g. n.)

Por sua vez, da leitura das razões postas no apelo nobre, verifica-se que a ora recorrente deixou de refutar o fundamento ora transcrito, quanto à incidência do art. 1.315 do Código Civil à espécie. Nesse cenário, tem-se que o apelo nobre esbarra na Súmula n. 283/STF, pois não impugnou fundamento autônomo e suficiente para manter, por si só, o v. acórdão estadual nessa parte. Nessa linha de inteligência, destacam-se os seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

(...)

2. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte estadual. Incidência da Súmula 283 do STF. Precedentes.

(...)

6. Agravo interno de fls. 618-627 desprovido. Agravo interno de fls. 628-637 não conhecido."

(AgInt no AREsp 1447261/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 02/09/2019, DJe 06/09/2019 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PERSONALIDADE JURÍDICA.DESCONSIDERAÇÃO. CITAÇÃO. NULIDADE. PRIMEIRO RÉU. CITAÇÃO POR EDITAL. LOCAL INCERTO. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. SEGUNDO RÉU. COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO. IMPUGNAÇÃO. SÚMULA N. 283/STF. FRAUDE CARACTERIZADA. INTENÇÃO DE NÃO PAGAR CREDORES. IMPUGNAÇÃO. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CPC. SÚMULA N. 182/STJ. NÃO CONHECIMENTO.

1. A ausência de impugnação a fundamento bastante do acórdão

estadual atrai o óbice de que trata o enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

(...)

4. Agravo interno não conhecido."

(AgInt no REsp 1574437/MG, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2017, DJe 27/10/2017 - g. n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

(...)

6. Agravo interno a que se nega provimento, com majoração de honorários sucumbenciais."

(AgInt no AREsp 1034507/SP, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 29/08/2017, DJe 05/09/2017 - g. n.)

Com essas considerações, conclui-se que o recurso não merece prosperar.

Ante o exposto, com arrimo no art. 255, § 4º, I, do RI-STJ, não conheço do recurso especial, ficando prejudicado o pedido de efeito suspensivo.

Publique-se.

Brasília (DF), 26 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator