

RECURSO ESPECIAL Nº 1.662.708 - RS (2017/0053222-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONJUNTO RESIDENCIAL CIDADE JARDIM- CONDOMINIO DOS MONTES
ADVOGADOS : RODRIGO CIRNE LIMA E OUTRO(S) - RS028696
LISIE NEVES SCHREINERT - RS082199
RECORRIDO : ANDRE LOVATO MATZENBACHER
ADVOGADO : LILIAN WEBER DE FREITAS - RS018770

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO ANULATÓRIA DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL QUE SE LOCALIZA EM VIA PÚBLICA. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS INICIADA SOMENTE DOIS ANOS APÓS A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. TESE EM TORNO DO DISPOSTO NOS ARTS. 1.336, I, 1.331, § 3º, DO CC/02 E ART. 12 DA LEI Nº 4.591/64 NÃO DISCUTIDAS FORMAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. AUSÊNCIA DO INDISPENSÁVEL PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 211 DO STJ. NÃO SUSCITADA A VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. NECESSIDADE. PRECEDENTES. ONDE INEXISTE GOZOU OU USO DA COISA COMUM NÃO EXISTE A OBRIGAÇÃO DE SUPORTAR O RATEIO DA TAXA CONDOMINIAL. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO

DECISÃO

ANDRÉ LOVATO MATZENBACHER (ANDRÉ) ajuizou ação anulatória de cobrança de quotas condominiais contra CONJUNTO RESIDENCIAL CIDADE JARDIM - CONDOMÍNIO DOS MONTES (CONDOMÍNIO), alegando, em síntese, que seu imóvel fica de frente para a rua, fora dos limites da guarita do condomínio, e que não usufruiu de nenhum serviço e até mesmo as ligações de água, luz, telefone e esgotos são feitas diretamente em seu imóvel, não justificando a cobrança das taxas condominiais.

O Juízo da Vara Cível do Foro Regional de Partenon da Comarca de Porto Alegre - RS julgou procedente o pedido para determinar que o CONDOMÍNIO se abstivesse de cobrar taxas de condomínio do autor (e-STJ, fls. 146/148).

A apelação do CONDOMÍNIO não foi provida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO QUE É PRIVADO DA UTILIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DO CONDOMÍNIO. IMÓVEL QUE SE LOCALIZA ANTES DO PÓRTICO DE ENTRADA. UNIDADE CONDOMINIAL LOCALIZADA EM VIA PÚBLICA. EMISSÃO DE COBRANÇA DAS TAXAS CONDOMINIAIS QUE SE INICIOU SOMENTE DOIS ANOS APÓS A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. MANIFESTAÇÃO PELA NEGATIVA DE INTERESSE EM PERMANECER NO CONDOMÍNIO. SENTENÇA MANTIDA. APELO DESPROVIDO (e-STJ, fl. 175).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 192/199).

Inconformado, CONDOMÍNIO interpôs recurso especial com base no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, sustentando a ocorrência de violação dos arts. 1.331, § 3º, e 1.336, inciso I, do Código Civil e 12 da Lei 4.591/64 e, alegando, em síntese, que (1) a unidade condominial está vinculada de forma inseparável a uma fração da área condominial; (2) o titular da unidade condominial é obrigado a concorrer com as despesas comuns; (3) quando ANDRÉ adquiriu o imóvel tinha conhecimento de que se tratava de uma unidade condominial com restrições e que havia uma convenção de condomínio regulando o uso e rateio das despesas de manutenção das coisas comuns; (4) a renúncia do condômino no uso das coisas comuns não afasta a obrigação de contribuir com as despesas para sua manutenção; (5) que a comunidade condominial não pode ser prejudicada pelo fato da gestão anterior do condomínio não ter aplicado a Lei e a Convenção, ainda mais que não está sendo cobradas cotas retroativas, e (6) a contribuição dele não está vinculada ao uso da coisa comum.

Em juízo de admissibilidade, foi negado seguimento ao referido apelo nobre sob os fundamentos de (1) incidência das Súmulas nº 5, 7 e 211 do STJ; e, (2) ainda que se mitigue o defeito relacionado a não indicação da alínea *c*, não houve demonstração do dissídio.

Conheci do agravo em recurso especial e determinei a conversão em recurso especial para melhor exame de matéria.

É o relatório.

DECIDO.

O inconformismo não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o recurso especial foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os

requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

(1) Da violação dos arts. 1.336, I, 1.331, § 3º, do CC/02 e 12 da Lei nº 4.591/64.

De início, como consignou o TJRS no julgamento dos embargos de declaração, e não foi impugnado nas razões do apelo nobre, não houve o prequestionamento dos dispositivos legais apontados como violados, como pode se verificar das seguintes passagens do voto condutor do acórdão:

[...]

Ainda, o embargante suscita em suas razões de recurso o prequestionamento das seguintes normas: art. 12 da Lei 4.591/64, art. 1.336, I, 1331, § 3º, do CC.

Entretanto, não há qualquer fundamentação da pretensão por parte da embargante, pois não indica nem justifica como o acórdão negou vigência ou afrontou as referidas normas prequestionadas para julgamento da presente demanda, e tal ônus lhe competia, ex vi, dos arts. 102, inciso III e 105, inciso III, ambos da Constituição Federal.

Prequestionamento significa a exigência de que a decisão recorrida tenha ventilado a questão (federal ou constitucional) que será objeto de apreciação no recurso especial ou extraordinário. Este requisito de admissibilidade decorre do próprio texto constitucional que admite o recurso extraordinário e o recurso especial apenas contra causas decididas. Assim sendo, é preciso que a matéria objeto do recurso haja sido suscitada e decidida pelo órgão a quo, possibilitando a apreciação do recurso.

[...]

No magistério de Manoel Monteiro, in Recurso Extraordinário e Outros Recursos, Editora Hemus, 2º edição, pg. 40, "o momento próprio para que o tema ou a matéria seja prequestionada é na ocasião da elaboração do recurso contra decisão do juiz de 1º grau, ou em feito originário de 2º grau", ou, ainda, quando o próprio Tribunal der a causa, situação em que, como já referido, deverá a parte apresentar embargos declaratórios (puros) com efeito de prequestionamento.

[...]

Seja de forma implícita ou explícita (ou numérica, já que STF

interpreta ambas as situações como se fossem idênticas), o prequestionamento é imprescindível para que o Tribunal tenha condições de analisar os argumentos do recorrente quando aponta eventual afronta ou negativa de vigência em determinada norma federal ou constitucional.

No caso dos autos o recorrente apenas enumerou normas sem apresentar qualquer fundamentação sobre os pontos que desejava que esse Tribunal se manifestasse acerca do prequestionamento. Não disse como e de que forma no acórdão, este Relator teria afrontado ou negado vigência aos artigos apontados na peça recursal, tornando inviável a sua apreciação.

Portanto, entendo prejudicado o exame do prequestionamento apresentado em sede recursal ante a ausência de fundamentação (e-STJ, fls. 195/199, sem destaques no original).

Diante disso, verifica-se que a matéria em torno dos arts. 1.336, I, 1.331, § 3º, do CC/02 e 12 da Lei nº 4.591/64 não foi discutida pelo Tribunal bandeirante, nem mesmo após a oposição dos embargos de declaração pelo ora recorrente, de modo que está ausente o indispensável requisito do prequestionamento do tema federal.

Ressalte-se que caberia ao CONDOMÍNIO, nas razões do seu apelo especial, alegar violação do art. 1.022 do NCPC, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto aos aludidos temas, o que não ocorreu.

Á propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. 1. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE. 2. ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 3. ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE FORMAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. 4. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. 5. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. [...]

2. Não é possível o conhecimento de recurso especial na hipótese em que os dispositivos apontados como violados no apelo raro não foram objeto de debate pelo Tribunal a quo, mesmo após a oposição de embargos de declaração, e o recorrente não indica violação ao artigo 535 do CPC no recurso especial e não requer a anulação do acórdão integrativo, visto

que não houve o prequestionamento da matéria federal suscitada no apelo especial, sem o que impossível o conhecimento do recurso, conforme dispõe a Súmula 211 do STJ.

[...]

5. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp nº 815.744/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 2/2/2016, DJe de 5/2/2016, sem destaque no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE FATOS. SÚMULA Nº 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. SÚMULA Nº 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO.

1. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A tese veiculada pelos artigos apontados como violados no recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e embora opostos embargos de declaração com a finalidade de sanar omissão porventura existente, não foi indicada a contrariedade ao art. 535 do Código de Processo Civil, motivo pelo qual, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211 do STJ.

3. Omissis.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp nº 421.858/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 1º/9/2014 - sem destaque no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. DIREITOS AUTORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 05 E 07/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no REsp nº 1.283.045/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 19/3/2014)

Dessa forma, com base no que dispõe a Súmula nº 211 desta Corte, o recurso especial, no ponto, não pode ser analisado neste Tribunal Superior: *inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos*

declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo.

Ainda que fosse possível superar o óbice sumular (e não é), o recurso especial também não merece prosperar por outro motivo. Explico.

O CONDOMÍNIO sustentou que ANDRÉ tem que contribuir com as despesas comuns para manutenção do condomínio condominial, em síntese, porque (i) a sua unidade está vinculada de forma inseparável a uma fração da área condominial; e (ii) a contribuição dele não pode estar vinculada ao uso das coisas comuns.

O TJRS entendeu indevida a cobrança das despesas de condomínio por ANDRÉ, nos seguintes fundamentos

[...]

Inicialmente, cabe esclarecer que, os documentos juntados pelo autor, quais sejam, a matrícula do imóvel e a convenção de condomínio do ano de 2004 (fls.15/17-38/98), ambos constam que o Lote Unidade Condominial nº 154 está incluso dentro do Conjunto Residencial Cidade Jardim-Condomínio dos Montes.

Contudo, conforme fotos anexadas nos autos por ambas as partes (fls.28/30-116/117), pode ser observado que o imóvel do autor (Lote 154) está localizado fora do pátio de entrada do condomínio, estando a propriedade localizada em frente a via pública (fl. 28).

O autor comprou o imóvel no ano de 2013 e alega nunca ter usufruído da infraestrutura comum a todos os condôminos, nunca lhe sendo emitida cobrança de quotas condominiais e "convite" para participação das assembleias. Aduz ainda que sua entrada no condomínio não é autorizada, e caso circule na área após o pátio é somente como visitante.

Pelo documento de fl.19, que se refere à notificação administrativa emitida pelo condomínio, conclui-se que realmente nunca fora emitida cobrança de taxa condominial ao autor e, somente em 2015 através de assembleia, a qual não foi comprovada a convocação e participação do apelado, foi definido que a situação referente ao pagamento das taxas condominiais pelo apelado iria ser regularizada, sendo a partir daí emitidas as cobranças.

Veja-se que em resposta a notificação (fls. 21/22), o demandante informou ao síndico do condomínio que não tinha interesse em compor e usufruir do conjunto residencial, pois nunca lhe foi oportunizado e oferecido os serviços de vigilância, portaria 24 horas, limpeza e asfalto. Em retorno a manifestação do apelado (fl. 20), foi informado que seu lote de propriedade pertence ao condomínio, devendo arcar com as despesas juntamente com os outros condôminos e caso pretenda a retificação da matrícula do imóvel, o condomínio não iria se opor, mas também não iria arcar com custos decorrentes.

Pois bem, de fato, acerca da individualização da matrícula, cabe

as partes o ajuizamento de demanda própria.

Todavia, quanto ao pagamento das quotas condominiais, entendo como indevidas tais cobranças neste momento, pois faticamente o apelado jamais usufruiu da infraestrutura do condomínio e já manifestou ausência de interesse em fazer parte do mesmo, pois como mencionado na peça inicial e demonstrado na fl. 27, o apelado inclusive já contrata, para si mesmo, serviço de vigilância.

Assim, estando o imóvel do demandante situado em via pública, fora e longe do pórtico de entrada do condomínio, manifestado pelo mesmo de ausência de interesse em fazer parte do conjunto residencial réu, nunca lhe sendo cobrada taxas condominiais e não havendo comprovação da utilização, pelo apelado, dos serviços que estão disponíveis aos condôminos, deve ser mantida a sentença de procedência, para que o apelante se abstenha de cobrar as quotas condominiais (e-STJ, fls. 179/180).

Verifica-se da transcrição supracitada que a cobrança da taxa de condomínio era indevida porque o imóvel de ANDRÉ está situado em via pública e longe do portal de entrada do condomínio, nunca foi cobrada taxa de condomínio dele, e por não haver comprovação de que ele utiliza os serviços disponibilizado pelo CONDOMÍNIO aos demais condôminos.

Em hipótese semelhante, a Terceira Turma do STJ firmou o entendimento de que o *condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participe e onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar os correspondentes dispêndios* (REsp. nº 1.652.595/PR).

O referido julgado ficou assim ementado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ENTRADA INDEPENDENTE. CRITÉRIO DE RATEIO. CONTRIBUIÇÃO DO CONDÔMINO APENAS NAQUILO QUE EFETIVAMENTE FOR PARTÍCIPE NA DESPESA E NA PROPORÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. DOUTRINA. PRECEDENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de

Justiça.

2. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil (REsp nº 722.904/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005).

3. A convenção condominial deve estar em sintonia com a lei porque apesar da autonomia dos condôminos em autorregulamentar suas condutas, jamais poderão perder de vista a lei, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas.

4. A regra estabelecida no art. 1.340 do novo Código Civil atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns.

5. Na espécie, o condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participa.

6. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar os correspondentes dispêndios.

7. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp nº 1.652.595/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Rel. p. acórdão Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado aos 5/12/2017, DJe de 10/12/2017, sem destaque no original).

No mesmo sentido, confira-se:

CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA. DESPESAS.

Do rateio das despesas de condomínio não se pode resultar deva arcar o condômino com aquelas que se refiram a serviços ou utilidades que, em virtude da própria configuração do edifício, não têm, para ele, qualquer préstimo.

(REsp nº 164.672/PR, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, Terceira Turma, julgado aos 4/11/1999, DJ de 7/2/2000 – sem destaque no original).

Á luz da orientação jurisprudencial destacada, constata-se que é mesmo indevida a cobrança de taxa de condomínio de ANDRÉ, como bem consignou a instância ordinária, pois ele nunca usufruiu da coisa comum e dos serviços disponibilizados pelo CONDOMÍNIO.

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em

Superior Tribunal de Justiça

desfavor do CONDOMÍNIO, nos termos do art. 85, § 11 do NCPC.

Publique-se. Intime-se.

Brasília, 23 de março de 2020.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator