Apelação Cível nº 0122412-61.2019.8.19.0001
Apelante: Olympia Empreendimentos e Participações Ltda
Apelado 1: Condomínio Olympia Residence Park
Apelados 2: Luiz Felipe Rodrigues de Carvalho e outro
Relator: Des. Luiz Henrique Oliveira Marques

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL CUMULADA COM COBRANÇA. RECONVENÇÃO. CLÁUSULA CONVENCIONAL QUE CONFERE À INCORPORADORA O DIREITO DE RECOLHER APENAS 50% DAS COTAS CONDOMINIAIS INCIDENTES SOBRE UNIDADES NÃO COMERCIALIZADAS OU NÃO OCUPADAS. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS AUTORAIS E IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO. INSURGÊNCIA EXCLUSIVA DA RÉ. DESPROVIMENTO.

I – Caso em exame: Apelação interposta pela incorporadora ré contra sentença que declarou a nulidade de cláusula da convenção condominial que lhe assegurava o pagamento de apenas 50% das cotas incidentes sobre unidades ainda não comercializadas ou não ocupadas, condenando-a ao pagamento das diferenças correspondentes e julgando improcedente a reconvenção destinada ao ressarcimento de despesas supostamente suportadas em benefício do condomínio.

II – Questões em discussão: As questões submetidas ao julgamento consistem em verificar: (i) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e cerceamento de defesa; (ii) a validade da cláusula 16.10 da convenção condominial; (iii) a incidência do entendimento firmado no C. STJ por meio do REsp nº 1.816.039/MG; (iv) a possibilidade de modulação dos efeitos da declaração de nulidade; e (v) a procedência da reconvenção.

III – Razões de decidir: Não configuradas a negativa de prestação jurisdicional, nem o cerceamento de defesa, uma vez que a sentença enfrentou adequadamente as questões relevantes ao julgamento e a improcedência da reconvenção decorreu da insuficiência da prova produzida pela própria reconvinte. A cláusula 16.10, elaborada pela incorporadora, institui benefício subjetivo incompatível com os princípios da proporcionalidade, da isonomia e da boa-fé objetiva, pois transfere aos demais condôminos parcela do custeio das despesas comuns. Os arts. 1.351 do Código Civil e 25, parágrafo único, da Lei nº 4.591/1964 disciplinam a alteração da convenção condominial por deliberação dos condôminos, não afastando o controle jurisdicional de validade de cláusulas incompatíveis com o ordenamento jurídico. Aplicação do entendimento firmado pelo Superior

LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES:15394 Assinado em 20/08/2026 16:43:09
Local: GAB. DES LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES

Tribunal de Justiça no REsp nº 1.816.039/MG. Inviável a modulação dos efeitos da decisão. Mantida a improcedência da reconvenção por ausência de prova de que os valores reclamados correspondessem a despesas condominiais exigíveis do condomínio e suportadas pela incorporadora em seu lugar.

IV – Dispositivo e tese. Recurso conhecido e desprovido. Majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais recursais fixados na ação principal e na reconvenção, nos termos do art. 85, §§ 1º e 11, do Código de Processo Civil. *Tese de julgamento: É nula a cláusula convencional elaborada pela própria incorporadora que reduz sua contribuição para as despesas condominiais incidentes sobre unidades não comercializadas ou não ocupadas, por instituir benefício subjetivo incompatível com os princípios da proporcionalidade, da isonomia e da boa-fé objetiva, sendo irrelevantes o percentual da redução, a ausência de utilização das áreas comuns ou a alegada anuência dos adquirentes.*

Dispositivos relevantes: arts. 85, §§ 1º e 11, e 373, I, do Código de Processo Civil; arts. 1.334, I, 1.336, I, e 1.351 do Código Civil; arts. 12 e 25, parágrafo único, da Lei nº 4.591/1964.

Precedentes: STJ, REsp nº 1.816.039/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 04/02/2020; TJRJ, Apelação Cível nº 0159899-46.2011.8.19.0001; TJRJ, Apelação Cível nº 0025794-93.2015.8.19.0001; TJRJ, Apelação Cível nº 0012582-24.2019.8.19.0208.

RELATÓRIO

Trata-se de ação declaratória de nulidade de cláusula de convenção condominial cumulada com cobrança ajuizada pelo Condomínio Olympia Residence Park em face de SPE Olympia Park Empreendimentos Imobiliários Ltda., incorporadora do empreendimento, na qual o condomínio autor alegou que a ré, na qualidade de incorporadora, elaborou unilateralmente a Convenção Condominial, registrada em 07/07/2014, inserindo a cláusula 16.10, segundo a qual arcaria apenas com 50% das cotas condominiais relativas às unidades de sua propriedade ainda não vendidas ou prometidas à venda. Sustentou que a cláusula é abusiva, viola a isonomia entre os condôminos e acarreta relevante déficit financeiro ao condomínio.

Requereu, portanto, a) concessão de tutela de urgência para suspensão dos efeitos da cláusula 16.10 e determinação de pagamento integral das cotas condominiais das unidades da incorporadora a partir de junho de 2019; b) confirmação da tutela ao final; c) declaração de nulidade da cláusula 16.10 da Convenção Condominial; d) condenação da ré ao pagamento das diferenças correspondentes a 50% das cotas condominiais das unidades de sua propriedade relativamente ao

período de janeiro a maio de 2019, bem como das parcelas vincendas no curso da demanda, acrescidas dos consectários legais; e) condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A ré apresentou contestação e reconvenção, conforme id. 683, instruída com documentos de id. 712 a 6357. A ré suscitou preliminares de falta de interesse de agir, inadequação da via eleita e ilegitimidade do síndico para a propositura da demanda. No mérito, sustentou a validade da Convenção Condominial e da cláusula 16.10, afirmando que a redução da contribuição das unidades não comercializadas encontraria amparo no art. 1.336, I, do Código Civil e teria sido aceita pelos adquirentes das unidades. Defendeu, ainda, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

Em reconvenção, alegou ter suportado despesas que beneficiaram o condomínio após a instalação do empreendimento, postulando: a) apresentação, pelo condomínio, de laudo técnico destinado à apuração de valores relacionados a despesas de água; b) apresentação das contas de consumo de água e energia elétrica; c) apresentação das contas mensais do condomínio para apuração do rateio; d) condenação do condomínio à restituição da quantia estimada de R$154.789,47, referente a despesas de água, energia elétrica, segurança privada e outros desembolsos que reputa indevidamente suportados, montante a ser atualizado e acrescido de juros legais.

Em réplica, de id. 6389, o condomínio impugnou os argumentos defensivos, sustentando que a Convenção Condominial possuía natureza de verdadeiro contrato de adesão, elaborado unilateralmente pela incorporadora antes da comercialização das unidades. Afirmou que os adquirentes jamais participaram da elaboração da cláusula questionada, que a Assembleia Geral de Instalação aprovou previsão orçamentária baseada em rateio linear das despesas e que a cláusula impugnada transfere aos demais proprietários o ônus econômico decorrente da redução concedida à incorporadora. Quanto à reconvenção, alegou que os pagamentos invocados pela ré se relacionavam a despesas inerentes ao próprio empreendimento e não geravam direito de ressarcimento.

No curso da demanda, foi deferido o ingresso dos condôminos Anderson Lima Ribeiro e Luiz Felipe Rodrigues de Carvalho como assistentes litisconsorciais, conforme decisão de id. 6826. Contra essa decisão, a ré interpôs o Agravo de Instrumento nº 0071881-32.2023.8.19.0000, sustentando que os requerentes deveriam atuar apenas como assistentes simples.

O recurso foi conhecido e desprovido por unanimidade por esta Câmara. Reconheceu-se a existência de interesse jurídico direto dos condôminos, porquanto o resultado da demanda repercute imediatamente em sua situação jurídica e econômica, mantendo-se a assistência litisconsorcial deferida pelo juízo de origem (id. 6983).

Em alegações finais (id. 7021), a ré reiterou as preliminares de falta de interesse de agir e inadequação da via eleita, sustentando a validade da cláusula 16.10 da Convenção Condominial, sob o argumento de que foi aceita pelos adquirentes e somente poderia ser alterada mediante observância do quórum legal. Defendeu que o alegado déficit financeiro do condomínio decorre da elevada inadimplência dos condôminos, e não da forma de rateio prevista na convenção, postulando a improcedência dos pedidos autorais e a procedência da reconvenção para ressarcimento das despesas que afirma ter suportado em benefício do condomínio.

O condomínio autor, por sua vez, sustentou, no id. 7028, a nulidade da cláusula 16.10, afirmando tratar-se de benefício abusivo concedido à incorporadora em detrimento dos demais condôminos, em afronta aos princípios da isonomia, proporcionalidade e boa-fé. Alegou que a cláusula contribuiu para o desequilíbrio financeiro do condomínio e requereu a procedência integral da demanda, com a condenação da ré ao pagamento das diferenças de cotas condominiais, bem como a improcedência da reconvenção.

Também em alegações finais (id. 7033), os assistentes litisconsorciais Anderson Lima Ribeiro e Luiz Felipe Rodrigues de Carvalho aderiram à tese autoral, defendendo que a cláusula impugnada instituiu benefício subjetivo em favor da incorporadora e gerou oneração indevida dos demais condôminos. Invocaram o entendimento do Superior Tribunal de Justiça firmado no REsp nº 1.816.039/MG e requereram a procedência dos pedidos de anulação da cláusula e cobrança das diferenças relativas às cotas condominiais.

Antes da prolação da sentença, o juízo converteu o julgamento em diligência para que as partes esclarecessem se a Convenção Condominial havia sido apenas outorgada pela incorporadora ou efetivamente aprovada pelos adquirentes, bem como informassem a quantidade de unidades pertencentes à incorporadora à época da Assembleia Geral de Instalação (id. 7040).

O condomínio sustentou não ter havido aprovação assemblear da convenção e informou que a incorporadora possuía 111 unidades das 250 existentes quando da instalação do condomínio, conforme id. 7046 e documentos de id. 7049 e 7055.

A ré sustentou, no id. 7080, que a convenção foi aceita pelos adquirentes, quando da assinatura dos instrumentos de promessa de compra e venda e informou que possuía aproximadamente 112 unidades naquela ocasião.

Sobreveio sentença, no id. 7089, prolatada pelo Juízo da 20ª Vara Cível da Comarca da Capital, que enfrentou o mérito, consoante seguinte dispositivo:

> *"Pelo talho do exposto, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, para:*
> *1) declarar a nulidade da cláusula 16.10 da Convenção Condominial, por violação aos artigos 12 da Lei 4.591/64, 1.334, I, e 1.336 do Código Civil, bem como aos princípios da proporcionalidade, isonomia e boa-fé, em observância à orientação firmada pelo E. Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.816.039/MG;*
> *2) condenar a ré a pagar integralmente as cotas condominiais relativas às unidades de sua propriedade, afastado definitivamente o pagamento reduzido de 50%, devendo, por conseguinte, pagar a diferença das cotas condominiais devidas entre janeiro e maio de 2019, além das vincendas no curso da lide, até a data da efetiva regularização, a ser apurada em liquidação por meros cálculos aritméticos (...).*
> *Pela parte ré, as despesas processuais e os honorários advocatícios (...).*
> *E, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, extingo o processo com resolução do mérito e julgo IMPROCEDENTE o pedido reconvencional.*
> *Pela parte ré/reconvinte, as despesas processuais inerentes à reconvenção e os honorários advocatícios (...)."*

O magistrado rejeitou as preliminares de inadequação da via eleita, falta de interesse de agir e ilegitimidade do síndico. Entendeu que a demanda não buscava alterar a convenção por deliberação judicial substitutiva da assembleia, mas exercer controle jurisdicional de validade sobre cláusula reputada incompatível com o regime jurídico condominial. Reconheceu a legitimidade do síndico para representar o condomínio em juízo e consignou já estar definitivamente reconhecida a legitimidade dos assistentes litisconsorciais.

No mérito, concluiu que a cláusula 16.10 foi elaborada pela própria incorporadora e lhe conferia benefício subjetivo incompatível com os princípios da proporcionalidade, da isonomia e da boa-fé objetiva, adotando expressamente a orientação firmada pelo STJ no REsp 1.816.039/MG. Destacou que a Assembleia Geral de Instalação aprovou orçamento e rateio linear das despesas sem deliberação específica acerca da manutenção do desconto de 50%, bem como que a incorporadora ainda detinha mais de uma centena de unidades à época da instalação do condomínio. Julgou improcedente a reconvenção por entender não individualizados os valores

reclamados, nem demonstrado que correspondessem a despesas condominiais típicas suportadas indevidamente pela incorporadora.

Foram opostos embargos de declaração pelo assistente litisconsorcial Luiz Felipe Rodrigues de Carvalho, no id. 7101, alegando omissão quanto à apreciação do pedido de tutela de urgência anteriormente indeferido e postulando determinação de pagamento imediato e integral das cotas condominiais até o trânsito em julgado. Os embargos foram rejeitados, conforme id. 7219.

Apenas a incorporadora ré interpôs recurso de apelação, no id. 7108, no qual sustenta, preliminarmente, a nulidade da sentença por negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação, alegando que o juízo deixou de enfrentar teses defensivas relevantes, especialmente a ressalva constante do art. 1.336, I, do Código Civil, a necessidade de observância do quórum previsto no art. 1.351 do mesmo diploma para alteração da convenção condominial, a influência da inadimplência de diversos condôminos no alegado déficit financeiro do condomínio e os fundamentos deduzidos na reconvenção. Afirma que a sentença também incorreu em cerceamento de defesa ao julgar improcedente a reconvenção sem determinar a exibição de documentos considerados indispensáveis para a apuração dos valores reclamados.

No mérito, sustenta a validade da cláusula 16.10, argumentando que a convenção condominial possui força normativa e natureza institucional, que os adquirentes das unidades anuíram expressamente às suas disposições e que o ordenamento jurídico admite a adoção de critérios convencionais de rateio das despesas condominiais. Defende que a hipótese dos autos não se confunde com aquela examinada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.816.039/MG, porquanto a cláusula não prevê isenção integral, mas apenas redução parcial e temporária da contribuição das unidades não comercializadas. Subsidiariamente, requer a modulação dos efeitos da eventual declaração de nulidade, para que produza eficácia apenas prospectiva, afastando-se a cobrança retroativa das diferenças reconhecidas na sentença.

Quanto à reconvenção, sustenta ter demonstrado documentalmente despesas suportadas em benefício do condomínio, relativas a segurança privada, fornecimento de água, energia elétrica e outras rubricas, no montante estimado de R$ 154.789,47, alegando ainda ausência de impugnação específica pelo condomínio e requerendo, sucessivamente, a procedência da reconvenção ou a anulação da sentença com retorno dos autos à origem para complementação da instrução probatória.

Contrarrazões apresentadas pelo assistente litisconsorcial Luiz Felipe Rodrigues de Carvalho e pelo condomínio autor, respectivamente nos ids. 7224 e 7229, pugnando ambos pela manutenção integral da sentença.

Certidão cartorária acerca da tempestividade e correto preparo recursal no id. 7243.

É o Relatório.

VOTO

Encontram-se presentes os requisitos para o conhecimento do presente Recurso de Apelação.

Em caráter preambular, impõe-se delimitar as questões efetivamente devolvidas ao conhecimento deste Tribunal.

A sentença recorrida julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo condomínio autor para declarar a nulidade da cláusula 16.10 da Convenção Condominial e condenar a ré ao pagamento integral das cotas condominiais relativas às unidades de sua propriedade, bem como das diferenças decorrentes do pagamento reduzido realizado desde janeiro de 2019, reputando improcedente a reconvenção.

Para tanto, afastou as preliminares de inadequação da via eleita, falta de interesse processual e ilegitimidade do representante do condomínio, concluindo que a cláusula impugnada conferia benefício subjetivo à incorporadora em afronta aos princípios da proporcionalidade, isonomia e boa-fé objetiva, adotando expressamente a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.816.039/MG.

Registre-se, por oportuno, que, embora o dispositivo utilize a expressão "parcialmente procedentes os pedidos", verifica-se que o pronunciamento jurisdicional acolheu a pretensão principal deduzida na petição inicial, declarando a nulidade da cláusula impugnada e condenando a ré ao pagamento integral das cotas condominiais e das diferenças pretéritas, remanescendo sem acolhimento apenas o pedido de tutela provisória anteriormente indeferido.

De todo modo, a questão não constitui objeto da controvérsia devolvida a esta instância, restringindo-se o exame recursal às insurgências deduzidas pela apelante.

Em suas razões recursais, a incorporadora sustenta, em síntese: (i) nulidade da sentença por negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação; (ii) cerceamento de defesa em razão do indeferimento implícito dos requerimentos probatórios formulados em sede reconvencional; (iii) validade da cláusula 16.10 da Convenção Condominial, diante da alegada anuência dos adquirentes, da força normativa da convenção e da possibilidade de adoção de critério convencional de rateio das despesas; (iv) inaplicabilidade ao caso concreto da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.816.039/MG; (v) necessidade de modulação dos efeitos da eventual declaração de nulidade; e (vi) procedência da reconvenção ou, subsidiariamente, retorno dos autos à origem para complementação da instrução.

Não se verifica, de início, a alegada nulidade da sentença por negativa de prestação jurisdicional.

Segundo entendimento consolidado do C. Superior Tribunal de Justiça, não há ofensa aos arts. 489 ou 1.022 do Código de Processo Civil quando o magistrado enfrenta as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte vencida ou sem examinar individualmente todos os argumentos deduzidos. O dever constitucional de fundamentação não exige resposta minuciosa a cada alegação apresentada pelas partes, bastando que a decisão exponha, de forma coerente e racional, os fundamentos suficientes à solução da causa.

No caso concreto, verifica-se que a sentença enfrentou expressamente o núcleo da controvérsia, examinando a origem da convenção condominial, a circunstância de ter sido elaborada pela própria incorporadora, a ausência de deliberação específica da Assembleia Geral de Instalação acerca da manutenção do benefício questionado, a posição jurídica da incorporadora enquanto proprietária de expressivo número de unidades e a incidência da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria. Também apreciou o pedido reconvencional, concluindo pela insuficiência da prova produzida para demonstração do crédito postulado.

A apelante, em verdade, não aponta omissão efetiva na prestação jurisdicional, mas manifesta inconformismo com as conclusões adotadas pelo magistrado de origem, buscando rediscutir matéria decidida de forma desfavorável aos

seus interesses. Tal circunstância, contudo, não caracteriza vício de fundamentação, nem enseja nulidade da sentença.

Igualmente não prospera a alegação de cerceamento de defesa.

A instrução probatória destina-se à elucidação de fatos controvertidos relevantes para a solução da causa, cabendo ao magistrado, na condição de destinatário da prova, indeferir diligências inúteis, protelatórias ou desnecessárias ao convencimento judicial.

In casu, a apelante sustenta que a reconvenção foi julgada improcedente sem que fossem previamente produzidas provas por ela requeridas, notadamente a apresentação, pelo condomínio, de laudo técnico destinado à apuração dos valores reclamados, das contas de consumo de água e energia elétrica e dos demonstrativos de despesas condominiais necessários à individualização do crédito que afirma possuir.

Contudo, a improcedência da reconvenção não decorreu da ausência desses documentos, mas da insuficiência da prova produzida pela própria reconvinte para demonstrar o fato constitutivo do direito invocado.

Conforme consignado na sentença, os valores postulados não foram adequadamente individualizados, nem restou demonstrado que correspondiam efetivamente a despesas condominiais típicas suportadas indevidamente pela incorporadora, circunstância que levou ao reconhecimento do não atendimento do ônus probatório previsto no art. 373, I, do Código de Processo Civil.

Nesse contexto, a improcedência da reconvenção decorreu da insuficiência do conjunto probatório já produzido e do não atendimento do ônus que incumbia à própria reconvinte, não se verificando qualquer prejuízo decorrente da ausência das diligências postuladas.

Superadas as preliminares, passa-se ao exame do mérito recursal.

A controvérsia central consiste em definir se é válida cláusula convencional, elaborada pela própria incorporadora do empreendimento, mediante a qual se atribuiu a si mesma o direito de recolher apenas 50% das cotas condominiais incidentes sobre as unidades ainda não comercializadas ou não ocupadas.

A solução adotada pela sentença merece ser prestigiada.

Não se desconhece que o art. 1.336, I, do Código Civil estabelece, como regra geral, o dever de o condômino contribuir para as despesas condominiais na proporção de suas frações ideais, ressalvada a possibilidade de disposição convencional em sentido diverso.

Também é correto afirmar que o ordenamento jurídico prestigia a autonomia privada na disciplina das relações condominiais e atribui especial relevância à convenção de condomínio enquanto ato normativo destinado a regular a vida comum dos coproprietários.

Todavia, tais premissas não conduzem à conclusão defendida pela apelante.

Isso porque a controvérsia aqui examinada não diz respeito à mera adoção de critério alternativo de rateio das despesas condominiais voltado à racional distribuição dos encargos entre os condôminos. O que se discute é situação substancialmente diversa: a criação, pela própria incorporadora, de vantagem econômica destinada exclusivamente a si mesma, consistente na redução permanente da contribuição devida pelas unidades que permanecessem sob sua titularidade.

A distinção é fundamental.

O permissivo constante dos arts. 1.334, I, e 1.336, I, do Código Civil autoriza a convenção a estabelecer critérios de rateio compatíveis com os interesses da coletividade condominial, mas não legitima a instituição de privilégio subjetivo destinado a transferir aos demais proprietários parcela das despesas que incumbem ao próprio titular das unidades. Confira-se:

> *"Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:*
> *I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;*
> *(...)*
> *§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.*
> *§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas."*
>
> *"Art. 1.336. São deveres do condômino:*
> *I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) (...)"*

Também não socorre a apelante a invocação do art. 1.351 do Código Civil e do art. 25, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, assim redigidos:

> *"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos."*
>
> *Lei nº 4.591/64:*
> *"Art. 25. (...)*
> *Parágrafo único. A Convenção somente poderá ser modificada pelo voto de condôminos que representem, no mínimo, dois terços do total das frações ideais."*

Isso porque os referidos dispositivos disciplinam a alteração regular da convenção condominial mediante deliberação da coletividade dos condôminos e observância de quórum qualificado, realidade substancialmente diversa da presente controvérsia. Não se pretende, aqui, substituir a vontade da assembleia ou promover modificação judicial do ato normativo condominial, mas exercer controle jurisdicional de validade sobre cláusula reputada incompatível com o ordenamento jurídico.

A exigência de quórum especial para alteração convencional não afasta a competência do Poder Judiciário para examinar a legalidade das disposições inseridas na convenção, notadamente quando delas resulta benefício subjetivo instituído pela própria incorporadora em seu favor, com repercussão direta sobre a esfera jurídica dos demais condôminos.

A propósito, a questão foi enfrentada de forma expressa pelo C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.816.039/MG, cuja *ratio decidendi* apresenta absoluta pertinência com o caso concreto e cuja ementa se transcreve a seguir:

> *"RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. CONVENÇÃO. OUTORGA. CONSTRUTORA. TAXA CONDOMINIAL. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
> *2. Cinge-se a controvérsia a discutir se a convenção de condomínio pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, o correspondente a 30% (trinta por cento) do valor integral da taxa condominial devida.*
> *3. A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial.*

> *4. A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência.*
> *5. A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002.*
> *6. Recurso especial provido."*
> **(REsp n. 1.816.039/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2020, DJe de 6/2/2020)**

Como se vê, a razão de decidir do precedente não está vinculada ao percentual específico de redução examinado naquele caso, nem ao fato de a convenção prever contribuição correspondente a 30% da taxa ordinária. O fundamento determinante do julgamento reside precisamente na vedação à criação de benefício subjetivo instituído pela própria incorporadora em seu favor, com repercussão econômica inevitável sobre os demais condôminos.

Por essa razão, não prospera o *distinguishing* proposto pela apelante, uma vez que o fato de a cláusula ora examinada prever pagamento de 50%, e não de 30%, não altera a natureza jurídica do benefício instituído.

Da mesma forma, mostra-se irrelevante a circunstância de a redução incidir apenas sobre unidades ainda não comercializadas ou desocupadas. Em qualquer dessas hipóteses, permanece íntegro o fundamento identificado pelo Superior Tribunal de Justiça: a diminuição artificial da contribuição de determinado grupo de unidades necessariamente transfere aos demais condôminos parcela do custeio das despesas comuns.

É justamente essa transferência de ônus que o precedente reputa incompatível com a proporcionalidade, a boa-fé objetiva e a isonomia no âmbito condominial.

Também não merece acolhida a tese de que os adquirentes teriam anuído à convenção condominial e, por conseguinte, ao benefício conferido à incorporadora.

Primeiramente, porque a sentença consignou, com apoio no conjunto probatório dos autos, que a convenção foi originalmente elaborada pela própria incorporadora e registrada em momento anterior à efetiva constituição do condomínio, circunstância incontroversa no processo.

Ademais, após determinar diligência específica sobre o tema, o juízo de origem concluiu que a Assembleia Geral de Instalação não deliberou expressamente acerca da manutenção da cláusula questionada. Concluiu, ainda, que a previsão orçamentária então aprovada foi construída a partir do rateio das despesas entre a totalidade das unidades do empreendimento. Tais circunstâncias não foram infirmadas pela apelante mediante prova apta a demonstrar efetiva deliberação coletiva sobre o benefício instituído.

Mas, ainda que se admitisse a existência de adesão formal à convenção, a conclusão não se modificaria.

O próprio Superior Tribunal de Justiça afastou a validade de cláusulas dessa natureza não por vício formal de aprovação, mas por incompatibilidade material com os princípios que regem o condomínio edilício. Em outras palavras, o vício identificado não decorre apenas da origem da cláusula, mas do conteúdo do benefício instituído.

Nesse ponto, a jurisprudência desta Corte Estadual já havia alcançado a mesma conclusão, mesmo antes do julgamento do REsp nº 1.816.039/MG. Confiram-se os precedentes, *in verbis*:

> *"**0159899-46.2011.8.19.0001 - 3ª Ementa – APELAÇÃO - Des(a). GILBERTO CAMPISTA GUARINO - Julgamento: 28/06/2017 - DECIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 14ª CÂMARA CÍVEL)** APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM. ATO-REGRA. CLÁUSULA PREVISTA EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO DA INCORPORADORA E CONSTRUTORA RÉ, ORA APELANTE, DE ARCAR COM APENAS METADE DO CUSTO DE MANUTENÇÃO CONDOMINIAL DE UNIDADES AINDA NÃO VENDIDAS OU PROMETIDAS VENDER. PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CLAÚSULA DO ATO-REGRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO. FALTA DE PROVA DE QUE TODOS OS CONDÔMINOS HAJAM APROVADO INTEGRALMENTE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL. CLÁUSULA MANIFESTAMENTE CONTRÁRIA AOS ARTS. 12, CAPUT, DA LEI FEDERAL N.º 4.591/1964, E 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. INCORPORADORA E CONSTRUTORA QUE TAMBÉM É PROPRIETÁRIA DAS UNIDADE AUTÔNOMAS QUE IRÁ NEGOCIAR. IMPOSSIBILIDADE DE ONERAÇÃO EXCESSIVA DOS DEMAIS PROPRIETÁRIOS E CONDÔMINOS. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA ISONOMIA. PRECEDENTES DESTA E. CORTE DE JUSTIÇA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. NÃO INCIDÊNCIA. SENTENÇA PUBLICADA ANTES DE 18/03/2016. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N.º 07-STJ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO."* GRIFAMOS

> ***"0025794-93.2015.8.19.0001 – APELAÇÃO - Des(a). ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR - Julgamento: 27/02/2018 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL)** DIREITO CIVIL. Ação*

declaratória de nulidade c/c cobrança. Rateio de despesas condominiais. Incorporadora. Imposição unilateral em minuta de Convenção de pagamento somente de metade do custo de manutenção condominial, relacionado às propriedades exclusivas ainda não vendidas ou que são objeto de promessa. Abusividade. Inexistem evidências de que os demais condôminos hajam aprovado integralmente a mencionada convenção, e ao que parece, trata-se de mero ato arbitrário por iniciativa da incorporadora. E veja-se, além de não ter sido objeto de plena deliberação, tampouco aprovada em decisão assemblear, a cláusula mencionada viola frontalmente o disposto no art. 12, caput, da Lei n.º 4.591/1964. Neste aspecto, se a incorporadora é proprietária de várias unidades autônomas decorrentes do empreendimento imobiliário, também figura na condição de condômina, logo, deverá ser-lhe imposto o ônus de concorrer nas despesas condominiais. Isso para evitar o risco de oneração excessiva dos demais condôminos, que, segundo a controversa cláusula convencional, teriam de arcar com a outra metade dos custos de manutenção das unidades de propriedade exclusiva da ré, enquanto não fossem devidamente alienadas. É certo que as despesas condominiais configuram obrigação propter rem, de modo que, em princípio, a responsabilidade pelo seu pagamento é daquele que ostenta a qualidade de proprietário do bem imóvel, certo, porém que, ocorrendo a transferência da propriedade, o adquirente da unidade autônoma passa a responder pelos débitos perante o condomínio, nos termos do art. 1.345 do Código Civil. Outrossim, é completamente desarrazoado que a incorporadora se beneficie com a redução das despesas vinculadas às unidades de sua exclusiva propriedade, enquanto aos demais proprietários/condôminos não se lhe conferem as mesmas vantagens, o que fere inclusive a isonomia. E mais, a própria convenção condominial estabelece, nas cláusulas 9.1.2 e 9.1.3, que todos os proprietários de imóveis concorrerão para com todas as despesas necessárias ao pleno funcionamento do condomínio, na proporção de suas frações ideais do terreno, bem como para o rateio das despesas extraordinárias, nas mesmas circunstâncias. Tal fato só corrobora a tese de que todos devem contribuir de forma equilibrada para a manutenção do condomínio, respeitadas as dimensões de cada propriedade, sem salvaguardas para um ou outro, sob pena de clara abusividade. Por fim, perfeitamente possível a intervenção do Poder Judiciário para suprimir cláusulas contratuais que se demonstrem onerosas e abusivas em relação a uma das partes, quando desconsiderem direitos legítimos e posta sem o respeito aos postulados de boa-fé e probidade que norteiam a essência dos negócios jurídicos, como ocorre com o presente, sendo condizente a obtenção da tutela requerida na peça inaugural. Recurso provido." GRIFAMOS

Mais recentemente, a Terceira Câmara de Direito Privado, ao apreciar a Apelação Cível nº 0012582-24.2019.8.19.0208, reafirmou a invalidade de cláusula que limitava a 30% a contribuição da construtora pelas unidades não comercializadas, reconhecendo expressamente a incidência do REsp nº 1.816.039/MG e registrando que a obrigação condominial decorre da titularidade da unidade imobiliária, sendo irrelevante a alegação de não utilização das áreas comuns, como se vê a seguir:

*"**0012582-24.2019.8.19.0208 – APELAÇÃO - Des(a). EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA - Julgamento: 08/07/2026 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL)** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE*

COTAS CONDOMINIAIS. PRETENSÃO DO CONDOMÍNIO AUTOR AO RECEBIMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS PELA CONSTRUTORA PROPRIETÁRIA DE UNIDADES NÃO COMERCIALIZADAS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA RÉ. CLÁUSULA CONVENCIONAL QUE PREVÊ O PAGAMENTO DE APENAS 30% DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. INVALIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. I - Caso em exame. 1- Apelação interposta por construtora contra sentença que julgou procedente ação de cobrança ajuizada por condomínio edilício, condenando-a ao pagamento integral de cotas condominiais ordinárias e extraordinárias vencidas e vincendas relativas a unidades comerciais de sua propriedade. A recorrente sustenta nulidade da sentença em razão de conexão com ação anteriormente ajuizada e defende a validade de cláusula da convenção condominial que limita a 30% sua contribuição pelas unidades não comercializadas. II - Questão em discussão. 2- Cinge-se a controvérsia em verificar: i) a ocorrência de nulidade processual em razão da alegada ausência de julgamento conjunto de processos conexos; ii) definir a validade de cláusula convencional que reduz as cotas condominiais devidas pela construtora relativamente às unidades não comercializadas. III - Razões de decidir. 3- Inexistência de nulidade processual. Ainda que reconhecida a conexão entre as demandas, a sentença proferida no feito conexo transitou em julgado sem impugnação oportuna, inviabilizando sua desconstituição no âmbito do presente recurso. Ausência de demonstração de prejuízo concreto, incidindo o princípio do pas de nullité sans grief. 4- A obrigação de contribuir para as despesas condominiais possui natureza propter rem, decorrendo da titularidade da unidade imobiliária, nos termos do art. 12 da Lei nº 4.591/64 e do art. 1.336, I, do Código Civil. 5- Invalidade da cláusula convencional que estabelece benefício subjetivo em favor da construtora/ incorporadora, reduzindo para 30% as cotas devidas pelas unidades não comercializadas, por implicar transferência indevida do ônus financeiro aos demais condôminos e afronta ao princípio da proporcionalidade no rateio das despesas. Precedente vinculante do Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.816.039/MG). 6- Irrelevância da alegação de não utilização das áreas comuns ou de as unidades permanecerem fechadas, porquanto a obrigação condominial decorre da propriedade do bem, e não de seu efetivo uso. 7 - Precedentes desta corte. 8 - Inexistência de elementos aptos a caracterizar litigância de má-fé. IV - Dispositivo. 9 - Recurso não provido." GRIFAMOS

No mais, igualmente improcede o argumento de que as unidades desocupadas gerariam menor utilização dos serviços condominiais e, por consequência, justificariam contribuição reduzida.

A obrigação condominial possui natureza *propter rem* e decorre da titularidade da unidade imobiliária. O custeio do condomínio não se limita ao consumo individual de determinados serviços, mas envolve a manutenção global da estrutura comum, a formação de fundos de reserva e a preservação da própria funcionalidade do empreendimento.

Como observado pelo Superior Tribunal de Justiça, a taxa condominial é estabelecida a partir da previsão orçamentária das receitas e despesas necessárias ao funcionamento do condomínio, razão pela qual o não uso eventual de áreas comuns não constitui fundamento apto a legitimar redução unilateral do encargo financeiro.

Tampouco prospera a tentativa de atribuir o desequilíbrio financeiro do condomínio exclusivamente à inadimplência de outros condôminos.

Ainda que tal circunstância efetivamente exista, trata-se de elemento estranho à análise da validade da cláusula impugnada. A eventual existência de inadimplência de terceiros não tem o condão de transformar em legítimo benefício convencional materialmente incompatível com o regime jurídico do condomínio edilício. São questões distintas, juridicamente independentes e insuscetíveis de confusão analítica.

Por fim, não há espaço para a modulação dos efeitos pretendida pela apelante.

Reconhecida a nulidade da cláusula convencional, não se vislumbra fundamento jurídico idôneo para restringir os efeitos temporais da decisão. Não se trata de alteração superveniente de orientação jurisprudencial, de situação excepcional apta a justificar proteção da confiança legítima, nem de hipótese na qual a preservação dos efeitos pretéritos se imponha por razões de segurança jurídica.

Ao contrário, a cobrança das diferenças desde o período delimitado na petição inicial constitui consequência lógica do reconhecimento judicial da invalidade da cláusula que autorizava o recolhimento reduzido das contribuições condominiais.

Também nesse aspecto, a solução adotada pela sentença encontra harmonia com a jurisprudência desta Corte, que tem admitido a cobrança retroativa das diferenças decorrentes da aplicação de cláusulas convencionais dessa natureza uma vez reconhecida sua nulidade.

Por conseguinte, correta a sentença ao reconhecer a invalidade da cláusula 16.10 e condenar a apelante ao pagamento das diferenças decorrentes da aplicação do critério convencional reputado inválido.

Resta examinar o capítulo recursal voltado à reforma da sentença no tocante à improcedência da reconvenção.

Como visto, a incorporadora postulou o ressarcimento da quantia estimada de R$154.789,47, afirmando ter suportado despesas que, em sua ótica, deveriam ter sido arcadas pelo condomínio, relacionadas ao fornecimento de água, energia elétrica, segurança privada e outras rubricas vinculadas ao empreendimento.

Sustenta, em síntese, que os documentos apresentados seriam suficientes para demonstrar o crédito perseguido, que o condomínio não teria impugnado especificamente os pagamentos efetuados e que o Juízo deveria ter determinado a apresentação de documentação complementar para a exata apuração do montante devido.

Não procede a insurgência.

Cumpre recordar que incumbia à reconvinte demonstrar os fatos constitutivos do direito creditório afirmado, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil.

Embora a incorporadora tenha efetivamente juntado diversos comprovantes de pagamento e documentos relacionados à fase de implantação e administração inicial do empreendimento, a sentença corretamente observou que a documentação produzida não individualiza adequadamente os valores pretendidos nem demonstra, de forma objetiva, quais deles corresponderiam a despesas condominiais típicas suportadas pela incorporadora em substituição ao condomínio. Tampouco se evidencia, com a precisão necessária ao acolhimento de pretensão condenatória, a natureza jurídica de cada desembolso ou que os respectivos valores constituíssem obrigação exigível do condomínio autor.

Com efeito, parcela substancial das despesas invocadas pela apelante encontra-se associada ao período anterior ou imediatamente posterior à instalação do condomínio, contexto em que naturalmente coexistem obrigações próprias da incorporadora decorrentes da implantação, conclusão, entrega e estruturação do empreendimento imobiliário.

Por essa razão, não basta a demonstração de que determinado pagamento foi realizado. Era indispensável demonstrar, de forma individualizada e objetiva, que a obrigação correspondente competia juridicamente ao condomínio e que o desembolso ocorreu em seu exclusivo benefício. Foi justamente essa demonstração que permaneceu ausente nos autos.

A alegação recursal no sentido de que a réplica teria reconhecido a realização dos pagamentos também não altera a conclusão adotada na sentença.

Ainda que se admita a inexistência de controvérsia acerca da efetiva realização de alguns desembolsos, daí não decorre automaticamente o reconhecimento do alegado direito de regresso, tendo em vista que a controvérsia nunca residiu na simples existência dos pagamentos, mas na identificação da respectiva causa jurídica e na demonstração de que tais valores correspondiam a despesas condominiais exigíveis do condomínio autor.

Da mesma forma, não procede a alegação de ausência de impugnação específica.

Ao responder à reconvenção, o condomínio sustentou que os pagamentos indicados pela incorporadora estavam relacionados à própria fase de implantação do empreendimento e às obrigações inerentes à atividade incorporativa, impugnando precisamente a premissa jurídica sobre a qual se fundava o pedido ressarcitório.

Logo, não se verifica qualquer hipótese de admissão tácita dos fatos constitutivos do alegado crédito.

Também não merece acolhimento a tese segundo a qual a procedência da reconvenção decorreria da simples circunstância de determinados documentos ou informações estarem sob posse do condomínio, uma vez que o ônus de demonstrar o fato constitutivo do direito não foi invertido nem transferido à parte adversa.

A exibição de documentos pode constituir instrumento destinado à complementação probatória, mas não substitui o dever da própria parte de apresentar conjunto mínimo de elementos aptos a evidenciar a plausibilidade e a individualização do crédito perseguido.

No caso concreto, a sentença não rejeitou a reconvenção por ausência de documento que estivesse exclusivamente em posse do condomínio. A improcedência decorreu da ausência de demonstração suficiente de que os valores reclamados correspondiam efetivamente a despesas condominiais exigíveis do condomínio e suportadas pela incorporadora em seu lugar.

Nesse cenário, inexiste fundamento para a anulação da sentença ou reabertura da instrução. A produção probatória já se revelou suficiente para a formação do convencimento judicial, incidindo o princípio do livre convencimento motivado e a

regra segundo a qual o magistrado, destinatário da prova, possui competência para avaliar a necessidade das diligências requeridas pelas partes.

Assim, não demonstrada a existência do alegado crédito, nem evidenciado prejuízo processual decorrente da não realização das diligências pretendidas, correta a sentença ao julgar improcedente a reconvenção.

Por todo o exposto, devem ser rejeitadas as preliminares suscitadas pela apelante e, no mérito, integralmente mantida a sentença recorrida.

ANTE O EXPOSTO, voto no sentido de **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo a sentença tal como lançada. Nos termos do artigo 85, §§ 1º e 11, do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais fixados na ação principal em 2% (dois por cento), passando a corresponder a 12% (doze por cento) sobre a base de cálculo estabelecida na sentença. Pela mesma razão, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais fixados na reconvenção em 2% (dois por cento), passando a corresponder a 12% (doze por cento) sobre a base de cálculo definida no *decisum* recorrido.**

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES
Desembargador Relator