

Recurso Especial Cível nº 0830210-27.2022.8.19.0001

Recorrente: LUIZ CARLOS GONZAGA

Recorrido: CONDOMÍNIO ANA CLEMENTINA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 68/80, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição da República, interposto em face dos acórdãos da Sétima Câmara de Direito Privado, fls. 27/39 e 61/65, assim ementados:

“Ementa: DIREITO CIVIL E CONDOMINIAL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LOJA COM ACESSO AUTÔNOMO. RATEIO DE DESPESAS COMUNS. PREVISÃO EXPRESSA NA CONVENÇÃO. INEXIGIBILIDADE DE PROVA PORMENORIZADA DAS DESPESAS. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO INCIDENTAL DA VALIDADE DE ASSEMBLEIA. PAGAMENTO COMPROVADO DE UMA DAS COTAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de cobrança de cotas condominiais, condenando o proprietário de unidade comercial ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas, acrescidas de encargos moratórios. O apelante suscita inépcia da inicial, cerceamento de defesa, nulidade de assembleias, inexigibilidade de rateio de despesas de água, esgoto e áreas comuns em razão de acesso autônomo e medição individualizada, além de alegar pagamento de cota específica.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se a inicial é inepta por ausência de balancetes e comprovantes pormenorizados das despesas; (ii) estabelecer se houve

cerceamento de defesa; (iii) determinar se a unidade comercial pode ser exonerada do rateio de despesas comuns diante da alegada ausência de fruição; (iv) verificar a existência de pagamento de cota condominial específica.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. *A ação de cobrança de cotas condominiais é adequadamente instruída com a convenção do condomínio, atas assembleares que fixam as contribuições e planilha de débito, sendo desnecessária a juntada de balancetes detalhados ou comprovantes individualizados das despesas, conforme orientação do STJ.*

4. *Não há cerceamento de defesa quando o juízo oportuniza prazo para juntada de documentos e a parte efetivamente se manifesta nos autos, inexistindo prejuízo processual.*

5. *A validade formal ou material das assembleias condominiais deve ser impugnada por meio de ação própria, não sendo a ação de cobrança via adequada para desconstituir deliberações dotadas de presunção de legitimidade.*

6. *O dever de contribuir para as despesas condominiais possui natureza propter rem e decorre da convenção e da fração ideal da unidade, independentemente da utilização concreta das áreas comuns.*

7. *Havendo previsão expressa na convenção de rateio das despesas ordinárias – inclusive água, energia das áreas comuns, limpeza e manutenção estrutural – impõe-se sua observância obrigatória a todos os condôminos, inclusive unidades comerciais com acesso independente, ressalvadas apenas as exceções convencionais.*

8. *A medição individualizada de consumo perante concessionárias não afasta o dever de participar do rateio das despesas comuns relativas à infraestrutura coletiva do edifício.*

9. *Comprovado nos próprios documentos do condomínio o pagamento da cota referente a determinado mês, mostra-se inexigível sua cobrança, impondo-se a exclusão da respectiva parcela e dos encargos correlatos.*

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. *Recurso parcialmente provido."*

"Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS.

ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. RATEIO DE DESPESAS DE ÁGUA E ESGOTO. UNIDADE COM ACESSO INDEPENDENTE E MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA. IRRELEVÂNCIA. PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu parcial provimento à apelação apenas para excluir cota condominial comprovadamente quitada, mantendo a exigibilidade das demais, inclusive despesas de água e esgoto.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se o acórdão incorreu em omissão ou contradição ao manter a cobrança de despesas condominiais relativas a água e esgoto, diante da alegação de independência da rede da unidade autônoma.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão enfrentou de forma expressa a tese defensiva quanto à autonomia da unidade, incluindo acesso independente, medição individualizada e faturamento direto pelas concessionárias.

4. A fundamentação adotada baseia-se na convenção condominial, que prevê o rateio das despesas comuns na proporção da fração ideal, independentemente da utilização direta ou da estrutura física individual da unidade.

5. A obrigação de contribuir para as despesas condominiais possui natureza propter rem, vinculando-se ao imóvel e não à efetiva fruição dos serviços.

6. A eventual existência de sistema próprio de esgoto ou faturamento individual não afasta o dever de participação no custeio da infraestrutura comum, conforme pactuado na convenção.

7. Não há omissão, pois o ponto suscitado foi implicitamente enfrentado ao se afirmar a prevalência da convenção sobre aspectos fáticos da utilização.

8. A alegada contradição não é interna ao julgado, mas decorre do inconformismo da parte com a interpretação adotada, o que não se enquadra nas hipóteses do art. 1.022 do CPC.

9. Os embargos revelam tentativa de rediscussão do mérito, finalidade incompatível com a via estreita dos aclaratórios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Embargos de declaração desprovidos."

Inconformado, o recorrente alega violação aos artigos 1.336, inciso I e 1.340 do Código Civil, e aos artigos 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil. Pontua a negativa de prestação jurisdicional e a impossibilidade de imputação das despesas de uso exclusivo das unidades residenciais à loja térrea.

Contrarrazões apresentadas às fls. 119/135.

É o brevíssimo relatório.

Na origem, cuida-se de ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada pelo recorrido em face do recorrente. Sobreveio sentença de procedência dos pedidos autorais, condenando o proprietário de unidade comercial ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas, acrescidas de encargos moratórios. Interposta apelação pelo recorrente, o Colegiado deu parcial provimento ao recurso somente para reformar a sentença no que tange à exclusão, do montante da condenação, da cota condominial correspondente ao mês de maio de 2021, bem como de todos os encargos, juros moratórios, multas e atualizações monetárias atinentes exclusivamente a esta prestação adimplida, sob os seguintes fundamentos:

"Inicialmente, cumpre analisar as preliminares ventiladas pelo apelante.

O Recorrente sustenta a nulidade processual sob o pálio do cerceamento ao seu direito de defesa, escorando sua argumentação na premissa de que o juízo singular não lhe teria franqueado a oportunidade de acostar documentação complementar pertinente às faturas de consumo emitidas

diretamente pela concessionária Águas do Rio, cerceando a sua faculdade de comprovar a individualização do serviço. A alegação, contudo, não está amparada na realidade dos autos. Analisando cuidadosamente o processo, verifica-se que o magistrado sentenciante, na esteira do devido processo legal e em respeito ao postulado do contraditório, exarou despacho expresso no index 132600259 deferindo o prazo de 10 (dez) dias para que o ora Apelante procedesse à almejada juntada da prova documental suplementar.

Oportunizada a dilação probatória, é possível constar, inclusive, que o Recorrente apresentou manifestação posterior a esse despacho, (index 136754500) ocasião em que colacionou em sua petição algumas fotografias, dentre elas, uma fatura oriunda da concessionária Águas do Rio, um Termo Eletrônico de Solicitação de Parcelamento da CEDAE e uma fatura de energia elétrica oriunda da Light. Logo, é inverídica a alegação do apelante de que o juízo teria suprimido seu direito de defesa.

Outrossim, à luz da fundamentação jurídica que guarnecerá o julgamento do mérito, a juntada de faturas individuais de concessionárias não detém qualquer aptidão substancial para elidir a pretensão exordial ou modificar a conclusão do julgado, restando caracterizada a absoluta irrelevância da prova requerida. Destarte, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa aventada.

Noutra preliminar, o Apelante reedita a tese de inépcia da petição inicial, argumentando que a exordial padece de vícios insanáveis em razão de não ter sido instruída com os respectivos balancetes mensais discriminados ou com os comprovantes individualizados das despesas que deram arrimo aos boletos de cobrança da cota condominial, o que fulminaria o pleito do Condomínio Autor.

A tese revela-se igualmente infundada. A ação de cobrança de cotas condominiais, por consubstanciar a perseguição de obrigação de natureza propter rem dotada de liquidez e certeza jurídicas, tem sua instrução plenamente satisfeita mediante a apresentação em juízo da convenção do condomínio, que dita os critérios genéricos de rateio, e das atas das respectivas assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias que aprovaram as previsões orçamentárias e estipularam os valores nominais das contribuições.

A jurisprudência pátria, notadamente a da E. Corte Superior, (a exemplo do REsp 2.048.856/SC), é firme ao

estatuir que são documentos hábeis e suficientes à deflagração da cobrança ou da execução condominial a cópia da convenção do condomínio e/ou a ata assemblear que estabeleceu o encargo.

[...]

Portanto, na esteira do supracitado entendimento, exigir que o condomínio credor acoste aos autos judiciais a integralidade da prestação de contas pormenorizada, com a anexação de notas fiscais e balancetes detalhado, é medida que resvala na onerosidade excessiva e na impertinência formal.

Tal entendimento harmoniza-se perfeitamente com a diretriz insculpida no artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil, que preconiza que a prestação de contas da administração e a submissão dos gastos pormenorizados à aprovação constituem dever do síndico a ser exercido perante o colegiado assemblear, no tempo próprio e segundo os ditames da convenção. A contestação em ação de cobrança não se mostra a via jurídica adequada ao questionamento contábil das contas do condomínio. Por conseguinte, estando a inicial devidamente aparelhada com a documentação legalmente exigível e acompanhada de planilha clara de débitos, afasto in totum a preliminar de inépcia.

Passa-se, desse modo, à análise do mérito.

Ab initio, é necessário fazer uma delimitação cognitiva do que efetivamente comporta discussão no bojo desta lide. A presente demanda encerra pretensão singela de cobrança de cotas condominiais, cuja higidez repousa sobre deliberações do condomínio, materializadas em atas de assembleia que gozam, até que se prove em contrário (por vias processuais próprias), de presunção de legalidade, veracidade e legitimidade.

As razões apresentadas pelo Recorrente desbordam os limites inerentes ao objeto da lide. Durante o processo, o Apelante dedicou vultoso esforço argumentativo no intento de descredibilizar a convocação das reuniões, apontar pretensos vícios de forma nas atas, denunciar alegadas máculas na administração do síndico e tentar impor a retificação de valores estipulados de forma colegiada, notadamente argumentando que a cota que lhe incumbia

não era de R\$ 600,00, mas de montante inferior, sem, no entanto, manejar o instrumento processual adequado para tanto.

Sabe-se que a via estreita da ação de cobrança movida pelo condomínio não se presta ao debate de mérito atinente à validade formal e material das decisões tomadas em assembleia. As deliberações que aprovam orçamentos, instituem as contribuições, majoram valores ou rateiam despesas extraordinárias são dotadas de força cogente e vinculam indistintamente todos os coproprietários, inclusive os recalcitrantes, os omissos e os dissidentes vencidos, produzindo efeitos plenos e imediatos no mundo jurídico.

A arguição de irregularidades na convocação das assembleias, de falhas redacionais nas atas ou de desacertos nas rubricas votadas demanda o ajuizamento, por parte do condômino que se julgar prejudicado, de tempestiva ação anulatória autônoma, assegurando-se o contraditório exauriente e dilação probatória condizente. Tentar opor tais ressentimentos administrativos como manobra de exceção material para justificar a cessação unilateral dos pagamentos das cotas devidas revela conduta que vulnera os primados da convivência em comunhão e da boa-fé objetiva, ameaçando a própria higidez financeira e a subsistência do ente condominial.

Destarte, as alegações recursais que se imiscuem em suposto erro no estabelecimento do valor da cota (argumentando a inadequação dos R\$ 600,00 adotados) encontram-se fulminadas pela prova pré-constituída dos autos, notadamente pela Ata da Assembleia, acostada de forma inequívoca pelo condomínio autor, que referendou as quantias que estão sendo executadas nesta seara, devendo ser rechaçada a insurgência do Apelante quanto a este aspecto particular.

O recurso reitera, ainda, a tese defensiva de que a unidade comercial do Apelante – uma loja com acesso autônomo à via pública – estaria física e faticamente segregada das rotinas internas do edifício, o que, sob seu juízo interpretativo, o exoneraria da obrigação de suportar o rateio atinente ao consumo de água, serviços de captação de esgoto, energia elétrica das áreas comuns, asseio e conservação predial. Afirma o Recorrente possuir faturamento e hidrômetro inteiramente individualizados

perante as concessionárias, considerando indevida a inclusão de tais rubricas em seu boleto condominial.

Em que pese o aparente senso de justiça material sugerido pela tese de que "quem não usa não deve pagar", o ordenamento jurídico condominial pátrio, alicerçado no Código Civil e na Lei nº 4.591/64, institui como regra matriz o rateio das despesas comuns segundo a proporção das frações ideais detidas por cada unidade autônoma, independentemente do proveito concreto e efetivo que o respectivo proprietário obtenha.

O documento normativo que equaciona e pacifica a controvérsia não é o aferimento fático do uso contínuo, mas sim as disposições imperativas contidas na Convenção do Condomínio. No vertente caso, a análise da norma interna do Condomínio Autor, notadamente o seu Artigo 17º, revela disposição expressa, clara e não excepcionada sobre a responsabilidade tributária e as despesas da edificação: "Constituem encargos comuns do condomínio, que devem ser suportados por todos os co-proprietários na proporção das cotas partes ideais do terreno..."

Em seguida, o referido dispositivo elenca, em seu extenso rol de despesas de natureza ordinária e inafastável, o pagamento de impostos e taxas sobre as áreas comuns, o consumo global de água do edifício, o custeio da energia elétrica afeta às áreas de uso coletivo, os gastos relativos à limpeza e asseio das partes comuns, o dispêndio atinente à pintura de fachadas e reparos nas instalações tronco, dentre outros.

Ora, a convenção prevê de forma contundente que as despesas ordinárias, estruturais e de manutenção das áreas comuns devem ser submetidas ao rateio proporcional à fração ideal de cada unidade, não excepcionado as unidades comerciais localizadas no pavimento térreo. A única exceção prevista na respectiva Convenção é referente aos custos de manutenção do elevador, uma vez que a referida normativa (art. 30) estabelece tratamento diferenciado para a loja apenas quanto a essas despesas. Entretanto, não foram imputadas tais rubricas nas cobranças feitas ao réu, conforme já esclarecido e demonstrado pelo Condomínio.

Diante da literalidade da norma convencionada, registrada e oponível aos condôminos, descabe ao Apelante postular sua isenção desse rateio, haja vista que tais previsões são de observância obrigatória.

A propósito, a jurisprudência do STJ milita no sentido de prestigiar a força normativa das convenções condominiais: "A convenção de condomínio aprovada e não registrada tem validade para regular as relações entre as partes, não podendo o condômino, por esse fundamento, recusar-se ao seu cumprimento. II - É livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns, pela convenção de condomínio, nos termos do art. 12 da Lei 4.591/64." (REsp 128.418/RJ). Assim, é descabida a pretensão do Apelante de invocar a ausência de fruição ou de benefício direto para fundamentar a abstenção do pagamento. A convenção determina o rateio das despesas comuns e estabelece o marco normativo definitivo da questão, não condicionando o dever de contribuição à comprovação de que o coproprietário foi beneficiado de maneira estrita pela despesa gerada.

Outrossim, no que pertine ao serviço de desentupimento e limpeza de esgotos, é preciso fazer um esclarecimento fático para extirpar a confusão lançada nos autos. Tal despesa, acostada pelo Condomínio Autor, não consubstanciou uma tentativa de imputar uma segunda cobrança em desfavor do Recorrente, isto é, para além das cotas condominiais cobradas na inicial, mas apenas operou-se como um elemento de prova carreado pelo Apelado no escopo de ilustrar que o réu, malgrado possua ramais de medição individualizada, é também usuário da rede física do sistema de esgotamento sanitário do edifício, que se interliga em parte com a infraestrutura coletiva que demanda manutenção às expensas de todo o condomínio.

Desta feita, as rubricas objeto da indignação revelam-se plenamente hígdas e exigíveis, impondo-se a rejeição dos argumentos suscitados pelo Apelante neste ponto.

Em contrapartida, analisando os documentos juntados, especificamente no que concerne à parcela apontada como vencida e não paga no mês de maio de 2021, assiste razão o Apelante em suas alegações recursais.

Vislumbra-se que no bojo do próprio balancete financeiro elaborado pelo Condomínio, trazido à colação pelo próprio, há o registro contábil explícito que atesta a cota condominial correspondente ao mês de maio na coluna das receitas efetivamente arrecadadas e adimplidas pela unidade "Loja", titularizada pelo réu.

Nesse sentido, o Apelante invocou tal prova em sua peça de resistência, sendo certo de que, em sede de réplica, o

condomínio autor não rebateu adequadamente tal alegação no sentido de elidir ou justificar o lançamento equivocado constante de seu próprio documento fiscal interno. Logo, essa omissão enfraquece a higidez da sua pretensão executória sobre essa parcela específica.

Destarte, havendo no feito prova manifesta e fornecida pelo próprio credor de que a cota vencida em maio de 2021 já se encontrava solvida, revela-se incabível a perpetuação da cobrança desta rubrica, razão pela qual a r. sentença deve ser pontualmente reformada neste capítulo para determinar o expurgo do valor, acrescido de seus reflexos moratórios, referentes ao mês de maio de 2021 do total exequendo.

Consequentemente, a pretensão recursal merece ser acolhida de forma restrita à declaração de inexigibilidade da referida cota, preservando-se os demais fundamentos da decisão de primeiro grau que referendaram as demais cobranças."

Opostos embargos de declaração pelo recorrente, estes foram rejeitados.

O recurso não será admitido.

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, a *contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente.

Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.

Outrossim, no tocante às demais alegações de violação, o detido exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar o acórdão recorrido, **que entendeu que a convenção prevê de forma contundente que as despesas ordinárias, estruturais e de manutenção das áreas comuns devem ser submetidas ao rateio proporcional à fração ideal de cada unidade, não excepcionado as unidades comerciais localizadas no pavimento térreo, concluindo que, diante da literalidade da norma convencionada, registrada e oponível aos condôminos, descabe ao réu postular sua isenção desse rateio, haja vista que tais previsões são de observância obrigatória**, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito.

Nesse sentido:

*“O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem **REVOLVIMENTO** do contexto **FÁTICO-PROBATÓRIO** dos autos (**Súmula n. 7 do STJ**).” (AgInt no AREsp 1210842 / SP - Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA - QUARTA TURMA - DJe 26/04/2018).”*

“AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO

DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. (...) 2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". (...) 6. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes regimentais, o que impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.782.828/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, DJe de 5/11/2019.)"

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente