



Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

APELANTE 1: CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA

APELANTE 2: CONDOMINIO TORRE SELLER CENTER NITEROI SHOPPING

APELADOS: OS MESMOS

RELATORA: DES. TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTENCOURT SAMPAIO

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. COTAS CONDOMINIAIS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONVENCIONAL. CRITÉRIO DE RATEIO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de consignação em pagamento ajuizada sob alegação de cobrança indevida de cotas condominiais, com insurgência quanto à interpretação da cláusula 24ª da Convenção de Condomínio.

2. Parte autora sustenta que o rateio das despesas do estacionamento deve observar as frações ideais atribuídas a cada vaga de garagem, e não o número absoluto de vagas, requerendo a nulidade da sentença e novos cálculos.

3. Sentença de parcial procedência, com recurso de ambas as partes.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a cláusula 24ª da Convenção de Condomínio admite interpretação que vincule o rateio das despesas do estacionamento à fração ideal das vagas; e (ii) saber se a insuficiência do depósito consignado conduz à improcedência do pedido.

III. Razões de decidir

5. A redação da cláusula 24ª é clara ao estabelecer o critério de rateio das despesas do estacionamento, não comportando interpretação extensiva ou analógica.

6. A Convenção de Condomínio pode adotar critério diverso do rateio pela fração ideal, desde que aprovado e registrado, não havendo vício ou abusividade no critério estabelecido.

7. A perícia observou o critério previsto na Convenção e identificou erro material nos cálculos do

Secretaria

Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III

Telefone: 31336022/31336312

E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

réu, mas concluiu pela insuficiência dos depósitos realizados pelo autor.

8. Nos termos do entendimento do STJ (tema 967), a insuficiência do depósito em ação consignatória conduz à improcedência do pedido. Reforma da sentença neste ponto.

IV. Dispositivo e tese

9. Recursos conhecidos. Recurso do autor desprovido. Recurso do réu provido para julgar improcedente o pedido e condenar o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

Tese de julgamento: "1. A insuficiência do depósito em ação consignatória conduz à improcedência do pedido".

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que figuram as partes acima epigrafadas, **ACORDAM** os Desembargadores da Décima Terceira Câmara de Direito Privado em julgar o presente recurso, nos termos do que consta da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível em ação de consignação em pagamento ajuizada pela Construtora Baerlein Ltda. em face do Condomínio Torre Seller Center Niterói Shopping. A parte autora narra que, desde setembro de 2019, busca a quitação das contribuições condominiais relativas à sala 1703-A e às vagas de garagem a ela vinculadas, alegando que o réu exige valor superior ao que entende devido e se nega a emitir boleto pela quantia incontroversa. Afirma que o réu adota critério de rateio pelo



Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

número total de vagas, em desacordo com a convenção condominial e o orçamento aprovado em assembleia de julho/2019, que determinaram a divisão conforme a fração ideal de cada unidade. Sustenta que, apesar de tentativas de solução extrajudicial, não obteve resposta do réu, o qual se recusa a revisar os cálculos. Assim, requer, em sede de tutela de urgência, a suspensão da exigibilidade das cotas questionadas e autorização para consignar o valor até então devido (R\$ 135.894,24) e mensalmente os valores incontroversos, a fim de evitar prejuízos decorrentes de eventual negativação e cobrança de encargos moratórios.

O Juízo deferiu a tutela de urgência, determinando a suspensão da exigibilidade das cotas condominiais questionadas e autorizando o depósito do valor incontroverso, com a advertência de que o réu deveria abster-se de promover qualquer ato de cobrança até ulterior decisão, ficando a autora obrigada a depositar as cotas vincendas até o vencimento de cada parcela (id 106).

Citado, o réu apresentou contestação na qual sustenta que a parte autora, enquanto síndica, alterou unilateralmente o critério de rateio das despesas das vagas de garagem para a fração ideal, sem deliberação em assembleia e sem observância do quórum qualificado previsto em lei. Argumenta que tal alteração beneficiou a autora em detrimento dos demais condôminos e que, após rejeição das contas e eleição de nova administração, foi restabelecido o critério convencional de rateio pela proporção das vagas possuídas. Defende que a convenção condominial é soberana para definir o critério de rateio das despesas; que a autora é proprietária de 160 vagas; que a dívida condominial remonta a R\$ 244.082,20 e que há ainda dívidas vencidas e não pagas que



Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

sequer foram objeto da lide, referentes aos mesmos de novembro/201 a agosto/2019 (id 157).

Decisão saneadora deferindo a produção da prova pericial contábil (id 413).

Laudo pericial (id 668).

Sentença prolatada, julgando parcialmente procedentes os pedidos, nestes termos (id 1.077): *“Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para reconhecer o erro material nos cálculos apresentados pelo réu, conforme apontado no laudo pericial, mantendo a aplicação do critério de rateio previsto na Convenção de Condomínio. Declaro que o saldo devedor da parte autora corresponde a 49.609,48 Ufir até a data do laudo pericial. Torno definitiva a decisão de fls. 106/108. Em atenção ao princípio da causalidade, condeno a parte ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC.”*

Embargos de declaração opostos pelo réu (id 1.086).

A autora interpôs apelação, sustentando que houve equívoco na interpretação da cláusula 24ª da convenção condominial. Sustenta que a sentença adotou interpretação restritiva à expressão “proporção das vagas possuídas”, desconsiderando as frações ideais distintas atribuídas às vagas cobertas e descobertas, o que compromete a coerência interna da convenção e viola os princípios da boa-fé objetiva, da isonomia e da vedação ao enriquecimento sem causa. Requer o provimento do recurso para que seja reconhecida a nulidade da sentença e determinado o retorno dos autos à origem para

4

Secretaria

Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III

Telefone: 31336022/31336312

E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

complementação do laudo pericial com base no critério de rateio proporcional às frações ideais de cada vaga (id 1.095).

Decisão rejeitando os embargos de declaração (id 1.117).

O réu também interpôs apelação, sustentando que a sentença, ao reconhecer saldo devedor da autora e determinar a expedição de mandado de pagamento em favor do réu, deveria ter julgado improcedente o pedido consignatório liberatório, com inversão integral dos ônus sucumbenciais, pois o depósito realizado foi insuficiente para extinguir a obrigação. Defende que a correção de erro material nos cálculos do condomínio não configura procedência do pedido consignatório, pois não houve quitação integral da dívida (id 1.122).

Contrarrazões do réu (id 1.129).

Contrarrazões do autor (id 1.141).

É o relatório.

VOTO

Constato a presença dos requisitos de admissibilidade necessários ao conhecimento destes recursos, razão pela qual os recebo em seus regulares efeitos e passo à apreciação das questões nele suscitadas.



Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

Trata-se de ação de consignação em pagamento na qual a parte autora sustenta a existência de cobranças indevidas realizadas pelo condomínio réu a título de cotas condominiais. A insurgência recursal da parte autora reside, em específico, sobre a interpretação conferida pelo Juízo à cláusula 24^a da Convenção de Condomínio, sustentando que a expressão “*proporção das vagas possuídas*”, deve ser interpretada como referência às frações ideais atribuídas a cada vaga de garagem, e não ao número absoluto de vagas, requerendo a declaração de nulidade da sentença e elaboração de novos cálculos.

A cláusula contratual que está no centro da divergência foi assim redigida (id 367):

Secretaria
Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III
Telefone: 31336022/31336312
E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

situadas na Torre, inclusive em sua fachada. CLÁUSULA VIGÉSI-
MA QUARTA - Entendem-se como despesas específicas do estacionamento, que, portanto, deverão ser suportadas exclusivamente pelos proprietários de vagas, as relativas a: a) manutenção - técnica e reparação dos equipamentos e máquinas que venham a ser utilizados exclusivamente para esse segmento; b) consumo de energia elétrica, conforme apurado nos respectivos medidores; c) conservação, limpeza e reparos nas partes e coisas pertencentes à área de estacionamento ou de seu uso exclusivo; d) salários, gratificações e encargos sociais e trabalhistas dos empregados e prestadores de serviços que exercerem suas atividades para o atendimento direto ou indireto ao estacionamento. Parágrafo Único - As despesas específicas do estacionamento serão rateadas entre os proprietários de vagas, na proporção das vagas possuídas. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - Anual-

Como se observa, inexistente na referida cláusula lacuna que indique uma necessidade de integração da norma. Ao revés, a redação não dá margem para a interpretação pretendida pelo recorrente de que as despesas sejam fracionadas considerando as frações ideias.

Observa-se que quando a Convenção quis direcionar a divisão de despesas por esse parâmetro da fração ideal, ela assim o fez expressamente, como no 'Capítulo V Do Orçamento', nas cláusulas 20ª e 21ª, que tratam das despesas gerais. A cláusula 24ª, acima transcrita, é clara e específica sobre as despesas do estacionamento ("as despesas





Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

específicas do estacionamento...”), não havendo razão para a analogia ou outro método interpretativo defendido pela parte autora.

Cabe consignar que os argumentos apresentados sob a alegação de injustiça e quebra de isonomia na aplicação da cláusula 24ª não podem justificar a alteração do valor a ser pago na presente demanda consignatória e nem afastar a convenção assemblear aprovada, a qual não foi objeto de nulidade em ação própria.

Ademais, a possibilidade de outro critério sem ser o da fração ideal, já foi reconhecido como legítimo, não se extraindo dele, por si só, qualquer abusividade. Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. MODIFICAÇÃO DO CRITÉRIO DE CÁLCULO DA COTA-PARTE DE CADA CONDÔMINO COM BASE NA ÁREA PRIVATIVA DE CADA APARTAMENTO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. OBSERVÂNCIA. AUSÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO. VALIDADE DA CONVENÇÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Tanto a Lei 4.591/64, em seu art. 12, § 1º, como o Código Civil de 2002, no art. 1.036, I, determinam que, em regra, o condômino deve arcar com as despesas condominiais rateadas na proporção da fração ideal do terreno correspondente à respectiva unidade. Há, no entanto, a possibilidade, permitida em lei, de a convenção de condomínio adotar critério diverso ou ser modificada para alterar o parâmetro anteriormente previsto, desde que tal ocorra por meio da concordância da maioria qualificada dos condôminos, sempre mediante o subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. Nessa última hipótese, a partir da modificação, torna-se obrigatória a nova regra da convenção, vinculando todos os condôminos



Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

titulares da propriedade ou quem tenha posse ou detenção do imóvel, mesmo aqueles que não concordaram com a forma de rateio, tendo votado, na assembleia, diversamente.

2. Como se verifica no § 3º do art. 1.331 do Código Civil, e nos arts. 32 e 53 da Lei 4.591/64, a fração ideal é a parte indivisível e inseparável, tocante a cada unidade integrante do condomínio edilício, em relação ao terreno no qual se acha encravado o edifício e às áreas comuns da edificação, devendo ser proporcional à área privativa de cada unidade autônoma e expressa matematicamente de forma decimal ou ordinária. Deve haver, assim, na determinação da fração ideal do terreno e partes comuns de cada unidade autônoma, uma relação de proporcionalidade para com a área privativa de cada unidade autônoma, ou seja, a área suscetível de utilização independente, reservada, privativa, por cada condômino.

3. A legislação civil concede autonomia e força normativa à Convenção de Condomínio (CC/2002, arts. 1.333, parágrafo único, 1.334, I a V, e 1.036, I), de maneira que, sendo esta devidamente aprovada e registrada, a intervenção do Poder Judiciário para declarar a nulidade de critério nela estabelecido para o rateio das despesas condominiais somente deve ocorrer em hipóteses excepcionais, quando não forem observados os requisitos legais ou quando houver vício de consentimento ou configurar-se enriquecimento sem causa de um ou alguns condôminos. Por conseguinte, é indevida a propositura de ação apenas para discutir a justiça do método adotado.

4. Na hipótese em exame, alterada a Convenção de Condomínio quanto ao rateio das despesas comuns, com a adoção de parâmetro razoável, baseado na proporção das áreas privativas de cada apartamento e com a observância das exigências formais previstas em lei, e não estando caracterizado nenhum vício de consentimento, enriquecimento sem causa ou violação de princípio ou norma de Direito, não se mostra devida a intervenção judicial para anular a cláusula convencionada ou restabelecer o método anterior para o rateio das despesas condominiais.

5. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.733.390/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/4/2021, DJe de 18/5/2021.)



Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

Não se visualiza aqui, portanto, o alegado manifesto equívoco interpretativo da sentença ou qualquer vício que implique em sua nulidade, como requerido pelo demandante.

Prosseguindo na análise do feito, nota-se que prova pericial foi elaborada em observância ao disposto na Convenção, contrariando a tese da parte autora. Lado outro, identificou também um erro material em relação ao cálculo do réu. Por elucidativo:

4) Queira o Sr. Perito informar a metodologia de cálculo utilizada pelo Réu para apuração do débito;

Resposta: O Réu adotou o critério estabelecido na convenção, sendo que contendo erro material em seus cálculos.

Tendo em vista que o total das vagas no Shopping é de 400 e as vagas pertencentes ao Autor totalizam 160 vagas, conforme informações prestadas pelas partes, a Perícia, com base na Ata de Assembleia de julho de 2019 constante de fls. 30/35 que previa o valor de

R\$37.641,00 relativo a despesas de garagem efetuou seus cálculos conforme abaixo apresentado:

VALOR DAS DESPESAS DE GARAGEM - ATA DE JUL/2019	37.641,00
TOTAL DAS VAGAS	400
VALOR POR VAGA	94,10
QUANTIDADE DE VAGAS DO AUTOR	160
VALOR DEVIDO PELO AUTOR	15.056,40

Desta forma, considerando a disposição da Convenção o valor devido mensalmente pelo Autor, relativo aos valores em que pretende debater, a partir de setembro de 2019, seria de R\$15.056,40, o que demonstra um erro material no cálculo do Réu.



Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

Ocorre que em Ata de Assembleia (Anexo 02), datada de 17 de novembro de 2021, o valor das despesas relacionadas ao tema em discussão sofreu alteração passando para o valor de R\$35.950,00, logo o valor das cotas do Autor com relação as vagas de estacionamento passariam para R\$14.380,00 (o que também demonstra erro no cálculo do Réu), a partir de janeiro de 2022, conforme demonstrativo abaixo:

VALOR DAS DEPENDÊNCIAS DE GARAGEM - ATA DE NOV/2021	35.950,00
TOTAL DAS VAGAS	400
VALOR POR VAGA	89,88
QUANTIDADE DE VAGAS DO AUTOR	160
VALOR DEVIDO PELO AUTOR	14.380,00

E, ao final, a perícia concluiu pela insuficiência dos depósitos do autor:

Entendendo o Juízo que a cláusula 24ª da Convenção deva ser mantida no caso presente o valor devido relativo das vagas de garagem totalizariam R\$ 15.056,40 do período de setembro de 2019 a dezembro de 2021 e R\$14.380,00 até a presente data, conforme especificado no item II do Laudo.

Nesta hipótese, haveria uma diferença mensal, entre os valores devidos pelo Autor e os consignados em Juízo que totalizariam um saldo devedor do Autor para com o Réu na quantia de R\$183.210,08, valor equivalente a 49.609,48 Ufir, que atualizados para a data do Laudo montam a R\$202.977,19, conforme demonstrado no Anexo 01.

Nos termos do tema 967 do STJ, “*em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional*”. Tal entendimento conduz, portanto, à sucumbência do autor ante a improcedência do seu pedido, merecendo reparo a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido e impôs ao réu os ônus sucumbenciais.



Apelação Cível nº. 0027076-90.2020.8.19.0002

Ainda que outro fosse o entendimento, releva notar que a aplicação da norma condominial tal como redigida foi acolhida, limitando-se a perícia a identificar erros materiais nos cálculos do réu. Não houve, portanto, acolhimento da tese defendida pelo autor e, ainda com esse equívoco no cálculo apresentado pelo réu, o depósito do demandante continuou insuficiente, não o liberando de sua obrigação.

Assim, considerando a consignação a menor e o afastamento da alegação de que o cálculo deveria seguir o parâmetro da fração ideal defendido pelo requerente, necessário reconhecer a sua sucumbência.

Pelo exposto, **voto no sentido de conhecer os recursos e negar provimento ao recurso do autor e dar provimento ao recurso do réu** a fim de modificar a parte dispositiva para julgar improcedente os pedidos, condenando o autor no pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

Desembargadora **TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTENCOURT SAMPAIO**

Relatora

Secretaria

Endereço: Rua Dom Manuel, nº 37, Sala 236 - Lâmina III

Telefone: 31336022/31336312

E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br

MR

