



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAS FERREIRA

APELADO: ESPÓLIO DE LUCILIA MONTEIRO PIRES REP/P/S/INV FLAVIA NETTO
MONTEIRO NOBRE

RELATORA: DES. TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTENCOURT SAMPAIO

ACÓRDÃO

EMENTA. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio em face do proprietário da loja localizada no térreo do edifício, visando à condenação da parte ré ao pagamento das cotas condominiais. Apelação cível oposta em face de sentença que julgou improcedente o pedido inicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) verificar se a sentença padece de vício de fundamentação; e (ii) analisar a legalidade da cobrança de despesas condominiais da unidade comercial térrea.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. No caso em comento, verifica-se que Magistrado a quo apreciou, de forma suficiente, todo o conjunto de provas do processo para formar sua própria convicção, analisando as questões controvertidas formuladas nos autos, tendo, ainda, cumprido as normas dispostas nos artigos 93, IX, da CRFB, e 489, § 1º, do CPC. Ademais, a fundamentação sucinta que exponha os motivos ensejadores da conclusão alcançada, não inquina a decisão de nulidade, pois não se confunde com ausência de fundamentação, sobretudo quando seu conteúdo se mostra suficiente para identificar os fatores que motivaram o convencimento do julgador.

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br

c





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



4. C. Superior Tribunal de Justiça que, em inúmeros julgados, proferiu entendimento no sentido de que a unidade condominial com acesso direto à via pública não está sujeita às taxas gerais atinentes aos demais apartamentos, salvo se a convenção condominial dispuser em sentido contrário.

5. No caso em apreço, embora a loja se encontre situada no térreo do edifício, a convenção condominial não prevê a participação do imóvel no rateio das despesas condominiais.

6. A convenção condominial apenas menciona as unidades comerciais em seu artigo 2º, ao descrever a composição do edifício, deixando de fazer qualquer outra referência a elas ao longo do seu texto.

7. A unidade comercial, objeto dos autos, possui acesso próprio à via pública, não se servindo das áreas de acesso comum do prédio, tais como corredores, escadas, elevadores, ou da prestação de serviço dos funcionários do condomínio.

8. O laudo pericial produzido nos autos esclareceu que o imóvel não se utiliza dos serviços de água, energia elétrica e/ou gás do condomínio autor, dispondo de medidores próprios, encontrando-se o hidrômetro de água e medidor de gás no interior da loja, não gerando, portanto, quaisquer despesas para a parte autora.

9. Logo, descabe se exigir que o condômino, na espécie, pague por serviços dos quais não usufrui, e nem sequer poderia, dada a localização da sua loja, que não goza dos benefícios e do uso das áreas comuns.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Desprovidimento do recurso.

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 0486517-13.2015.8.19.0001, de que são partes as acima mencionadas - ACORDAM os Desembargadores da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em julgar o presente recurso, nos termos do que consta da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de cobrança, proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAS FERREIRA, em face de CYRIA DE SOUZA LEITE.

Relata a parte autora, em síntese, que a parte ré é condômina do condomínio autor, na qualidade de proprietária da “Loja C”, sendo por isso obrigada ao pagamento das cotas de condomínio ordinárias e extraordinárias, na proporção do rateio previsto na escritura de convenção; e que apesar de insistentemente cobrada, a demandada permanece em débito com a parte demandante, sem apresentar razões que justifiquem seu procedimento, encontrando-se em débito no valor de R\$ 54.130,06, referente às cotas condominiais não pagas dos meses de dezembro de 2007 a junho de 2008, e fevereiro de 2011 a novembro de 2015.

Por estas razões, requer a parte autora, que a parte ré seja condenada a pagar o débito de R\$ 54.130,06, acrescido de multa legal de 2%, e juros moratórios de 1% ao mês, bem como a pagar as cotas condominiais que se vencerem no curso da presente demanda.

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



Petição da parte autora, no indexador 147, requerendo a alteração do polo passivo, para que dele conste o ESPÓLIO DE LUCILIA MONTEIRO PIRES, representado por seu inventariante, FRANCISCO JOSÉ RIBEIRO NOBRE.

Decisão proferida no indexador 159, deferindo a alteração do polo passivo.

Emenda à petição inicial apresentada no indexador 329, aduzindo, em síntese, que se trata de ação de cobrança em face de ESPÓLIO DE LUCILIA MONTEIRO PIRES, representado por sua inventariante, FLÁVIA NETTO MONTEIRO NOBRE; que a parte ré é titular da unidade imobiliária denominada loja 521 B/C, e na qualidade de condômino está obrigado ao pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, na forma da legislação específica, todavia, não vem cumprindo com suas obrigações, encontrando-se em atraso no pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, de fevereiro de 2011 a junho de 2016, que totalizam o valor de R\$ 159.653,19; e por estas razões requer a condenação da parte ré ao pagamento de R\$ 159.653,19, acrescidos de juros de mora de 1%, multa de 2%, e correção monetária em UFIR-RJ, calculados a partir do vencimento da obrigação.

Decisão proferida no indexador 374, recebendo a petição no indexador 329, como emenda à inicial.

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



Contestação apresentada pelos ESPÓLIOS DE JOAQUIM NOBRE E LUCILIA MONTEIRO PIRES, representados por sua inventariante, FLÁVIA NETTO MONTEIRO NOBRE, no indexador 407.

Réplica apresentada pela parte autora, no indexador 434.

Decisão proferida pelo Juízo singular, no indexador 440, afastando a alegação de prescrição; e determinando a realização de prova pericial.

Laudo pericial apresentado no indexador 551, com os esclarecimentos prestados pela I. Perita no indexador 613.

Sentença proferida pelo Juízo *a quo*, no indexador 643, nos seguintes termos:

“(…) Isto posto, JULGO EXTINTO O PROCESSO, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, COM A IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais, devidas por força de lei, bem como dos honorários advocatícios, aos quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. (…)”

Recurso de apelação interposto pela parte autora, no indexador 657, alegando, em resumo, que a sentença recorrida parte da premissa de que a convenção condominial seria omissa quanto à obrigatoriedade de contribuição das lojas térreas,

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



concluindo, a partir disso, que inexistiria obrigação jurídica da Loja B de participar do rateio das despesas comuns; que tal conclusão não se sustenta à luz da literalidade do artigo 32 da própria convenção, que estabelece, de forma expressa que “as despesas comuns do edifício, ordinárias ou extraordinárias, serão suportadas por todos os condôminos, devendo a fixação do rateio ser designada por unidade”; que a norma convencional não distingue entre unidades residenciais e comerciais, tampouco cria qualquer exceção para lojas com acesso independente, ao contrário, adota fórmula abrangente, impondo a todos os condôminos a obrigação de contribuir para as despesas comuns do edifício; que a decisão recorrida, ao afastar a incidência da regra geral sob o argumento de ausência de discriminação específica das lojas, promoveu interpretação restritiva incompatível com o texto normativo, criando exceção onde o instrumento convencional não a instituiu; que a obrigação de contribuir decorre da titularidade da unidade autônoma, nos termos do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, que impõe ao condômino o dever de contribuir para as despesas do condomínio, salvo disposição expressa em contrário na convenção, sendo que a eventual ausência de detalhamento matemático quanto à fração ideal não extingue este dever jurídico, mas apenas poderia demandar apuração técnica ou deliberação assemblear para ajuste proporcional; que a perícia deixou de enfrentar de forma objetiva os quesitos formulados quanto à compatibilidade entre área e fração ideal, circunstância expressamente apontada no parecer crítico como omissão técnica relevante, e a sentença, ao acolher a conclusão pericial sem exigir o enfrentamento dessas inconsistências, incorreu em fundamentação incompleta; que a ausência de resposta técnica a quesitos diretamente relacionados ao cerne da controvérsia compromete a robustez do laudo e impede a formação de convencimento judicial seguro; que a

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



omissão quanto à fração ideal e à compatibilidade de áreas não constitui detalhe periférico, mas elemento estrutural da discussão acerca do vínculo condominial e da proporcionalidade do rateio; que foi ignorado pela sentença, o remanejamento dos medidores de água e gás, originalmente instalados em área comum condominial, bem como à constatação de que o medidor de energia da Loja B encontra-se instalado no PC de luz do prédio; que tal circunstância revela que, em momento pretérito, houve utilização direta de infraestrutura comum, demonstrando integração funcional da unidade à estrutura do condomínio; que a retirada posterior dos medidores não apaga o fato histórico da utilização, tampouco afasta eventual responsabilidade contributiva relativa ao período em que houve fruição ou ocupação de espaço comum, ou ainda que a unidade faz parte do condomínio autor; que a sentença se fundamentou exclusivamente no estado atual constatado na perícia, desconsiderando que a cobrança abrange período anterior e que o vínculo condominial não se define apenas pela fotografia momentânea da edificação; que a sentença invocou precedentes do Superior Tribunal de Justiça que afastam a obrigatoriedade de contribuição de lojas térreas com acesso independente quando não utilizam serviços condominiais, salvo disposição em contrário na convenção; que no caso concreto há disposição expressa em contrário, consubstanciada no artigo 32 da convenção, que impõe a todos os condôminos o dever de suportar as despesas comuns; que a jurisprudência citada não estabelece exclusão automática baseada apenas na existência de acesso independente, mas condiciona a análise ao conteúdo normativo interno do condomínio; e que quando subsistem omissões técnicas relevantes e argumentos jurídicos não enfrentados, impõe-se a anulação da sentença para complementação da prova ou novo julgamento devidamente fundamentado.

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



Requer que seja dado provimento ao recurso, com a anulação da sentença por fundamentação insuficiente e omissão no enfrentamento de pontos técnicos essenciais, com determinação de complementação pericial adequada, ou, alternativamente, reformada integralmente a decisão para julgar procedente o pedido de cobrança das cotas condominiais, com a consequente inversão do ônus sucumbencial.

Contrarrazões apresentadas pela parte ré, no indexador 670.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, constato a presença dos requisitos de admissibilidade necessários ao conhecimento deste recurso. Isto porque as custas foram devidamente recolhidas (indexador 667); o recurso foi interposto dentro do prazo (indexador 667); observados os requisitos da “regularidade formal”, do “cabimento” e do “interesse recursal”; além de ter sido interposto por parte legítima.

Recebo o recurso de apelação em seus regulares efeitos.

Logo, constatada a presença dos requisitos de admissibilidade na forma prevista no Código de Processo Civil, conheço do presente e passo à apreciação.

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



De início, rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença por fundamentação insuficiente, e omissão no enfrentamento de pontos técnicos essenciais.

No caso em comento, verifica-se que Magistrado a quo apreciou, de forma suficiente, todo o conjunto de provas do processo para formar sua própria convicção, analisando as questões controvertidas formuladas nos autos, tendo, ainda, cumprido as normas dispostas nos artigos 93, IX, da CRFB, e 489, § 1º, do CPC.

Ademais, a fundamentação sucinta que exponha os motivos ensejadores da conclusão alcançada, não inquina a decisão de nulidade, pois não se confunde com ausência de fundamentação, sobretudo quando seu conteúdo se mostra suficiente para identificar os fatores que motivaram o convencimento do julgador.

Logo, não merece acolhida tal questão preliminar.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada pelo Condomínio em face do proprietário da loja localizada no térreo do edifício, visando à condenação da parte ré ao pagamento das cotas condominiais.

A obrigação de adimplemento das cotas condominiais pelos condôminos possui fundamento em expressa previsão legal, nos termos do artigo 12 da Lei nº 4.591/64, e artigo 1.336, inciso I, do Código Civil. *In verbis*:

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



“Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.”

“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;”

Consigne-se que o C. Superior Tribunal de Justiça, em inúmeros julgados, proferiu entendimento no sentido de que a unidade condominial com acesso direto à via pública não está sujeita às taxas gerais atinentes aos demais apartamentos, salvo se a convenção condominial dispuser em sentido contrário. Neste sentido: AgRg no Ag n. 1.028.411/PR, relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 25/11/2008, DJe de 16/12/2008; REsp n. 537.116/RS, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 4/8/2005, DJ de 5/12/2005; REsp n. 646.406/RS, relator Ministro Jorge Scartezzini, Quarta Turma, julgado em 1/3/2005, DJ de 21/3/2005.

Consoante disposto no laudo pericial, no indexador 551, o imóvel objeto da presente ação, pertencente à parte ré, é uma loja localizada na Rua Dias Ferreira 521, loja “B”, no bairro do Leblon, Rio de Janeiro, de frente de rua do Edifício Dias Ferreira, e atualmente é ocupado pelo Restaurante Ferreirinha.

Com efeito, constata-se da leitura do texto da convenção do condomínio do Edifício Dias Ferreira, que este é disposto a estabelecer normas e diretrizes tão somente para os apartamentos.

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



A convenção condominial apenas menciona as unidades comerciais em seu artigo 2º, ao descrever a composição do edifício, deixando de fazer qualquer outra referência a elas ao longo do seu texto.

Nesse sentido, observa-se dos capítulos referentes a direitos e deveres e obrigações dos condôminos, somente a menção aos apartamentos:

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001

menos 2/3 (dois terços) de votos da totalidade dos co-proprietários. **CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E DEVERES: ART. 9º** – São direitos dos condôminos: **a)** usar, gozar e livremente dispor do apartamento que lhe pertence, como melhor lhe aprouver, sem, entretanto, prejudicar os apartamentos dos demais, nem comprometer a estética, a solidez e a segurança do edifício ou seu bom nome e sossego, tudo sem prejuízo dos dispositivos da presente Convenção e da responsabilidade perante as leis e regulamentos, por cuja violação responderá; **b)** usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeça idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos; **c)** alugar seu apartamento, observadas as restrições da alínea “a”, deste artigo; **d)** examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração Interna e solicitar esclarecimentos ao Síndico; **e)** comparecer às Assembléias Gerais e nelas discutir e votar livremente, estando quites com suas obrigações perante o Condomínio; **f)** apresentar, em termos, queixas ou reclamações de seu próprio interesse; **g)** recorrer para a Assembléia, após notificado, das penalidades que lhe forem aplicadas, ou de qualquer deliberação que lhe afete. **ART. 10** – São deveres dos condôminos, por si e pelas pessoas que a qualquer título ficarem na posse do apartamento: **a)** não usar, nem alugar e nem ceder os respectivos apartamentos para atividades ruidosas, a pessoas de maus costumes, para instalação de qualquer atividade comercial ou depósito de explosivos, inflamáveis, produtos de ambulantes ou de qualquer coisa capaz de causar dano ao edifício ou incômodo aos demais condôminos; **b)** não usar, alugar e nem ceder os respectivos apartamentos, no todo ou em parte, para bares, restaurantes, enfermarias, laboratórios, clubes de jogo ou de dança, entidades carnavalescas, representações comerciais ou consulares, agremiações políticas ou religiosas, “ateliers” de costura ou de chapéus, pensões, consultórios médicos ou dentários, salão de cabeleireiros ou barbeiros, escola de música ou qualquer outra atividade de caráter não residencial; **c)** não decorar, guarnecer ou pintar paredes, portas ou esquadrias externas com cores ou tonalidades diferentes das empregadas no edifício; **d)** inserir, nos contratos de locação ou venda que venham a realizar com terceiros, cláusulas referente ao fiel cumprimento desta Convenção por parte dos locatários, cessionários e promitentes compradores. **ART. 11** – Todos os deveres dos condôminos são extensivos aos locatários, seus familiares, dependentes, empregados, enquanto permanecerem nessa situação. **CAPÍTULO III – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS: ART. 12** – A Assembléia Geral,

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001

proprietário com a diferença total a ser paga à companhia seguradora. **CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES: ART. 39** – O Condomínio reparará à sua custa tudo o que constitua as partes comuns do edifício, devendo fazê-lo imediatamente após verificar a necessidade de qualquer reparo ou que dessa necessidade tenha sido notificado por qualquer condômino. **ART. 40** – A conservação de cada unidade autônoma será de responsabilidade do respectivo proprietário, por sua conta, assim como todo e qualquer prejuízo que for causado às partes comuns e às demais unidades autônomas por defeito nas instalações de sua unidade, não reparadas em tempo. **ART. 41** – O condômino será responsável pelos danos ou prejuízos causados ao edifício ou seus objetos por moradores, ocupantes, visitantes e empregados particulares de sua unidade autônoma, respondendo pela ação ou omissão. **ART. 42** – Os co-proprietários que agravarem as despesas comuns com instalações de seu uso pessoal, suportarão o excesso correspondente. **ART. 43** – As despesas particulares, isto é, aquelas que incidem exclusivamente sobre os apartamentos, tais como taxas, impostos, etc., serão pagas diretamente pelos respectivos co-proprietários. **Parágrafo único** – As taxas de água e esgoto dos apartamentos ficam excluídas dessa disposição, uma vez que estão sendo cobradas em nome do Condomínio. **ART. 44** – Os inquilinos não terão participação alguma perante o Condomínio, ficando os co-proprietários que alugarem suas unidades responsáveis pelas infrações cometidas por seus inquilinos às disposições desta Convenção e do Regulamento Interno, das quais serão notificados por escrito pelo Síndico. **CAPÍTULO IX – DAS PENALIDADES: ART. 45** – O não pagamento das cotas condominiais nos prazos

Registre-se que, no que se refere à cobrança em face de condôminos, a convenção do condomínio sequer cita as lojas comerciais.

Por outro lado, o artigo 33 da convenção condominial destaca que as cotas condominiais são devidas pelos proprietários dos apartamentos, ainda que os conservem fechados.

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



Ordinária, ou sempre que for julgado necessário, a seu juízo, **ART. 31** – O Conselho Fiscal elegerá, dentre seus membros, um Presidente. **CAPÍTULO VI – DO ORÇAMENTO: ART. 32** – As despesas comuns do edifício, ordinária ou extraordinárias, serão suportadas por todos os condôminos, devendo a fixação do rateio ser designada por unidade. **Parágrafo 1º** – Constituem despesas ordinárias aquelas previstas na proposta orçamentária submetida à Assembleia Geral Ordinária e por esta aprovada. **Parágrafo 2º** – Os gastos eventuais e imprevistos, não constantes da proposta orçamentária, constituem as despesas extraordinárias. **ART. 33** – As cotas de despesas são devidas mesmo pelos proprietários que conservam fechados seus apartamentos. **ART. 34** – As cotas de condomínio relativas às despesas ordinárias serão pagas até o dia 05 (cinco) de cada mês. **Parágrafo único** – As cotas relativas às despesas extraordinárias serão pagas em até 10 (dez) dias, após o recebimento do respectivo aviso, no menos que se trate de despesa para a qual a Assembleia Geral que a autorizou tenha fixado prazo diverso. **CAPÍTULO VII - DO SEGURO: ART. 35** – O

No caso em apreço, embora a loja se encontre situada no térreo do edifício, a convenção condominial não prevê a participação do imóvel no rateio das despesas condominiais.

Ademais, tampouco se verifica que o réu tenha participado da assembleia inaugural ou de qualquer deliberação posterior no âmbito do condomínio.

De se atentar, ainda, para o fato de que a unidade comercial, objeto dos autos, possui acesso próprio à via pública, não se servindo das áreas de acesso comum do prédio, tais como corredores, escadas, elevadores, ou da prestação de serviço dos funcionários do condomínio.

Assim, fere o bom senso se exigir que o condômino, na espécie, pague por serviços dos quais não usufrui, e nem sequer poderia, dada a localização da sua loja, que não goza dos benefícios e do uso das áreas comuns.

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



Observe-se que o laudo pericial esclareceu que o imóvel não se utiliza dos serviços de água, energia elétrica e/ou gás do condomínio autor, dispondo de medidores próprios, encontrando-se o hidrômetro de água e medidor de gás no interior da loja, não gerando, portanto, quaisquer despesas para a parte autora.

Outrossim, também restou consignado pela D. Perita que o medidor de energia elétrica da loja se encontra instalado no quadro de comando de luz (PC de luz) do prédio; todavia, tal item não gera despesa direta para o condomínio autor, restando evidenciada a falta de razoabilidade da participação do réu no rateio das despesas comuns do edifício somente por esta razão.

Por fim, no que se refere à alegação de que foi ignorado pela sentença, o remanejamento dos medidores de água e gás, originalmente instalados em área comum condominial, de se referir que tal fato não foi evidenciado pela D. Perita. Ademais, em nenhum dos quesitos formulados pelo condomínio autor foi requerido à Expert qualquer informação sobre os medidores.

Deste modo, diante de tal contexto, é forçoso concluir pela correção da sentença que julgou improcedentes os pedidos.

Sobre o tema, colacionam-se julgados do E. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça, que reforçam o entendimento acima esposado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



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 n. 1.652.595/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, relator para acórdão Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/12/2017, DJe de 20/2/2018.)

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. 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. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. OMISSÃO CONFIGURADA. PRESTAÇÕES VENCIDAS NO CURSO DA AÇÃO. ART. 323 DO NCPC (CORRESPONDENTE AO ART. 290 DO CPC/73). INCIDÊNCIA DE JUROS, CORREÇÃO MONETÁRIA E MULTA POR ATRASO. INTEGRATIVO ACOLHIDO.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os 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. 2. De acordo com o NCPC, a omissão que enseja o oferecimento de embargos de declaração consiste na falta de manifestação expressa sobre algum fundamento de fato ou de direito ventilado nas razões recursais e sobre o qual deveria manifestar-se o juiz ou o tribunal, e que, nos termos do NCPC, é capaz, por si só, de infirmar a conclusão adotada para o julgamento do recurso (arts. 1.022 e 489, § 1º, do NCPC).

3. Devem ser incluídas na condenação as verbas condominiais devidas no curso do processo até o seu efetivo pagamento, nos termos do art. 323 do NCPC (correspondente ao art. 290 do CPC/73).

4. Embargos de declaração acolhidos.

(EDcl no REsp n. 1.652.595/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 29/5/2018.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LOJA TÉRREA. AUTÔNOMA. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO. VALIDADE.

1. A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário. Soberania da convenção do condomínio. Precedentes.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 495.526/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2015, DJe de 2/2/2016.)

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. LOJA LOCALIZADA NO TÉRREO DO EDIFÍCIO. PRETENSÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE FRUIÇÃO DE ÁREAS COMUNS E SERVIÇOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Trata-se de ação ajuizada pelo Condomínio em face do proprietário da loja localizada no térreo do edifício, visando ver declarada a obrigação do réu ao pagamento das cotas condominiais, considerando a utilização de áreas comuns e serviços fornecidos pelo Condomínio. Por sua vez, a parte ré refuta a pretensão aduzindo que o imóvel de nº 240 jamais fez parte da estrutura condominial, sequer tendo participado da assembleia inaugural. Alega, ainda, que as unidades comerciais possuem infraestrutura autônoma de água e energia elétrica, não fazendo uso de nenhuma das áreas comuns do edifício, como escadas, elevadores, portaria ou instalações internas, motivo pelo qual não estariam sujeitos ao rateio das despesas condominiais. A sentença julgou improcedente o pedido em razão da ausência de provas quanto à utilização de áreas comuns e fruição dos serviços prestados pelo Condomínio. A despeito das alegações do Condomínio apelante, a sentença não merece reforma. A obrigação de pagamento das cotas condominiais pelos condôminos decorre de expressa disposição legal, consoante se infere do art. 12 da Lei n.º 4.591/64 e art. 1.336, I, do Código Civil. Por sua vez, o parágrafo primeiro do referido art. 12 da Lei n.º 4.591/64 excepciona tal regra ao dispor que "salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade." No caso em apreço, embora a loja localizada no térreo do Edifício esteja presente na matrícula do imóvel, a convenção condominial não menciona expressamente o imóvel de nº 240 como integrante

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



da composição condominial, tampouco há prova que o réu tenha participado da assembleia inaugural ou de qualquer deliberação condominial posterior. Importa, notar, ainda, o fato de nunca ter havido, desde a Constituição do Condomínio, qualquer cobrança ao réu, relativa ao rateio das despesas comum do Condomínio. Essa circunstância, embora não impeça de forma absoluta a pretensão autoral, corrobora em certa medida as alegações do réu, no sentido de que a loja localizada no térreo não participa do Condomínio. Deve ser aplicado, ao caso, o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a loja térrea, com acesso direto à via pública, como o caso dos autos, não está sujeita às taxas gerais do condomínio, à exceção de disposição em contrário na Convenção. No caso dos autos, como bem observou a sentença, o imóvel em questão possui acesso independente pela via pública. Além disso, restou demonstrado que a loja conta com sistema autônomo de abastecimento de água e energia elétrica, com medição individualizada, além de ausência de uso efetivo das áreas comuns internas do condomínio, como portaria, escadas, elevadores e demais instalações destinadas exclusivamente às unidades residenciais. De fato, obrigar o réu a efetuar o pagamento das despesas da nas mesmas proporções de cobrança das unidades residenciais ensejaria o enriquecimento sem causa daqueles proprietários. Frise-se que a Convenção Condominial não menciona a loja localizada no térreo, tampouco especifica forma de cobrança diferenciada. Destarte, diante de tal contexto, é forçoso concluir pela correção da sentença que julgou improcedentes os pedidos. Desprovimento do recurso.

(0019537-28.2021.8.19.0038 - APELAÇÃO. Des(a). RENATA MACHADO COTTA - Julgamento: 18/05/2026 - SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS. LOJA TÉRREA E SOBRELOJA COM ACESSO INDEPENDENTE. CONDOMÍNIO DE OCUPAÇÃO MISTA (RESIDENCIAL E COMERCIAL). SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DA EMBARGANTE, ALEGANDO, EM RESUMO, QUE OS IMÓVEIS SÃO

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



INDEPENDENTES DO CONDOMÍNIO E NÃO UTILIZAM AS PARTES COMUNS OU SERVIÇOS DESSE. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO NO SENTIDO DE QUE OS LOCAIS OBJETO DA LIDE SÃO TOTALMENTE INDEPENDENTES DO CONDOMÍNIO, COM ACESSO DIRETO À VIA PÚBLICA, ALÉM DOS SERVIÇOS DE ENERGIA E LUZ SEREM AUTÔNOMOS. O ARTIGO 1.340, DO C.C., DISPÕE QUE AS DESPESAS RELATIVAS A PARTES COMUNS DE USO EXCLUSIVO DE UM CONDÔMINO, OU DE ALGUNS DELES, INCUMBEM A QUEM DELAS SE SERVE. A REGRA ESTABELECIDADA NO REFERIDO ARTIGO ATENDE AO PRINCÍPIO DA EQUIDADE, EVITANDO O ENRIQUECIMENTO INDEVIDO DOS CONDÔMINOS. CERTO É QUE O CONDÔMINO QUE POSSUI IMÓVEIS UTILIZADOS PARA FINS COMERCIAIS, COM ACESSO INDEPENDENTE À VIA PÚBLICA E NÃO SE UTILIZA DE SERVIÇOS DE PORTARIA, LIMPEZA, ELEVADOR (DESPESAS GERAIS), ALÉM DE POSSUIR HIDRÔMETRO E RELÓGIO PRÓPRIOS, NÃO PODE SUPORTAR COTAS CONDOMINIAIS, POIS (I) NÃO CONTRIBUIU PARA OS CORRESPONDENTES DISPÊNDIOS E (II) ESTÁ EFETIVAMENTE PRIVADO DO USO POR RAZÃO DE FATO QUE TRANSCENDE À SUA VONTADE. EMBORA EXISTA CONVENÇÃO CONDOMINIAL PERMITINDO A COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS, VERIFICA-SE UMA REDAÇÃO DÚBIA, INDUZINDO À CONCLUSÃO DE QUE AS UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS, DEVERÃO CONTRIBUIR NA MEDIDA DOS SEUS DISPÊNDIOS. CONTUDO, RESTOU DEMONSTRADO QUE A EMBARGANTE NÃO CONTRIBUIU PARA AS DESPESAS GERAIS DO CONDOMÍNIO. LOGO, SE NÃO HÁ CONTRIBUIÇÃO PARA AS DESPESAS GERAIS, NÃO HÁ SUPORTE CONVENCIONAL PARA AS REFERIDAS COBRANÇAS, OBJETO DA EXECUÇÃO. INCLUSIVE, INTERPRETANDO A REFERIDA CLÁUSULA CONTIDA NA CONVENÇÃO, NÃO HÁ QUALQUER RAZÃO PARA QUE A EMBARGANTE PAGUE UM VALOR MUITO ACIMA DAS OUTRAS UNIDADES COMERCIAIS JÁ QUE SEQUER USUFRUIU DE QUAISQUER DOS SERVIÇOS DO CONDOMÍNIO. FERE O BOM SENSO EXIGIR QUE A EMBARGANTE PAGUE POR SERVIÇOS QUE NÃO USUFRUIU E NEM SEQUER PODERIA.

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



DECISÃO NO ÂMBITO DO S.T.J. (3ª TURMA) NO MESMO SENTIDO. PROVIMENTO DO RECURSO. PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS.

(0224816-93.2019.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MAFALDA LUCHESE - Julgamento: 10/12/2024 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 19ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS VENCIDAS A PARTIR DE 31/10/2016, NO VALOR HISTÓRICO DE R\$ 17.127,06. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO PRINCIPAL E DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO PARA CONDENAR O RECONVINDO A SE ABSTER DE EFETUAR A COBRANÇA, EM FACE DO RECONVINTE, DAS DESPESAS ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO REFERENTES ÀS PARTES COMUNS E AOS ELEVADORES, INCLUINDO DESPESAS DE OCUPAÇÃO E USO. RECURSO DO CONDOMÍNIO AUTOR.

1. Cinge-se a controvérsia em verificar se o réu, ora apelado, deve arcar com o pagamento das cotas condominiais, lastreadas na utilização dos serviços e partes comuns do condomínio autor, ora apelante.
2. Preliminar de cerceamento de defesa que se rejeita, uma vez que o Condomínio colacionou, com a petição inicial e réplica, farta prova documental, e não esclarece, em apelação, a importância e o motivo da produção de outras provas que não aquelas já existentes nos autos.
3. O juiz é destinatário final da prova, cabendo-lhe aferir, em cada caso, a necessidade ou não da produção de determinada prova, consoante disposição do art. 370 do CPC, e, na espécie, os documentos produzidos nos autos e a legislação de regência são suficientes para dirimir a controvérsia.
4. Apelado que é proprietário da loja C, localizada no pavimento térreo, com acesso exclusivo e independente para a via pública, sem qualquer ligação com as partes comuns do condomínio autor.
5. O art. 1.336 do CPC/2015 disciplina os deveres dos

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



condôminos, dentre os quais se encontram as despesas condominiais.

6. O artigo 9º, § 3º, alínea c/c, da Lei nº 4.592/64, é claro ao dispor que a convenção do condomínio deve conter o modo de usar as coisas e serviços comuns.

7. Convenção condominial que, em seu art. 55, dispensa as lojas e sobrelojas do pagamento das cotas condominiais, desde que não façam uso dos elevadores e partes comuns, ressaltando, na parte final, o dever de custeio das despesas que decorrerem da ocupação e uso destas, sem discriminar quais despesas seriam e a exata cota parte do condômino.

8. Parte autora que, a despeito de ter produzido farta prova documental, não logrou êxito em comprovar sua alegação de que o apelado efetivamente usufruiu das partes comuns do condomínio, nem demonstrou quais seriam as despesas decorrentes da ocupação do local, ônus de sua incumbência, na forma do artigo 373, I, do CPC.

9. Recorrido que comprovou não utilizar de nenhum dos serviços prestados pelo condomínio, uma vez que arca com o custeio de água, luz, seguro, gás canalizado e serviço de dedetização, além de possuir autorização do município para o uso de mesas e cadeiras em área pública.

10. Consoante entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça e deste TJRJ, a loja térrea, com acesso direto e independente à via pública, que não se utiliza dos serviços do condomínio, não está sujeita ao pagamento das taxas gerais, salvo exceção em contrário, a qual não foi cabalmente demonstrada pelo recorrente.

11. Recurso conhecido e desprovido, majorando-se os honorários advocatícios, na lide principal e na reconvenção, para 12% sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 11, do CPC.

(0124063-60.2021.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). MARIANNA FUX - Julgamento: 14/08/2024 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL))

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Terceira Câmara de Direito Privado
(Antiga Vigésima Segunda Câmara Cível)

Apelação Cível nº. 0486517-13.2015.8.19.0001



Ante o exposto, nego provimento ao recurso. Nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios em 5% (cinco por cento) sobre o valor da causa.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

Desembargadora **TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTENCOURT SAMPAIO**

Relatora

Secretaria da Décima Terceira Câmara de Direito Privado
Rua Dom Manuel nº 37, Sala 236 – Lâmina III
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20010-010
Tel.: + 55 21 3133-6022 – E-mail: 13cdirpriv@tjrj.jus.br