



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

Gabinete do Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5301831-81.2016.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE: FASP ADMINISTRAÇÃO CONSULTORIA PARTICIPAÇÃO LTDA

APELADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL KALIPSO

RELATOR: DES. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA

VOTO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por FASP ADMINISTRAÇÃO CONSULTORIA PARTICIPAÇÃO LTDA contra sentença (mov. 139) proferida na ação declaratória cumulada com restituição de quantias pagas e exibição de contas ajuizada em desfavor do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL KALIPSO, aqui apelado.

Assim restou consubstanciado o dispositivo da sentença:

DISPOSITIVO

ANTE O EXPOSTO, revogo a decisão proferida no evento 18, na parte em que autorizou a consignação em pagamento, e, com base no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos iniciais.

Ante a sucumbência, condeno o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Expeça-se, em favor do réu, alvará de levantamento dos importes depositados em juízo pelo requerente, os quais deverão ser abatidos do valor do débito.

Por outro lado, **DECLARO EXTINTA** a reconvenção, sem resolução do



mérito, nos termos do artigo 485, VI do Código de Processo Civil.

Ante a sucumbência do reconvinte, condeno-o ao pagamento de honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), conforme artigo 85, §§2º e 8º do CPC, uma vez que não foi atribuído valor à reconvenção.

Publicada e registrada através do processo eletrônico.

Intime-se. Cumpra-se.

A apelante pleiteia o conhecimento e provimento do recurso apelatório para, reformando a sentença, julgar procedente o pedido contido na inicial, para condenar o apelado na obrigação de reduzir a taxa de condomínio do apartamento de cobertura do autor/apelante para o patamar das demais unidades, restituindo a quantia paga a maior nos últimos cinco anos.

Após análise dos autos, entendo que razão não assiste a recorrente, como passo a demonstrar.

Como cediço, sobre a taxa condominial, o art. 12 da Lei nº 4.591/1964 dispõe que "cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio". Nesse contexto, cabe à convenção estabelecer os critérios de pagamento das taxas condominiais, a forma de rateio e as sanções para as hipóteses de inadimplemento das obrigações. Vejamos o teor do aludido dispositivo:

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

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade

No mesmo sentido, estabelecem os arts. 1.315, 1.334, inc. I e 1.336, inc. I. § 1º, do Código Civil:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

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;

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;

Com efeito, de acordo com o art. 1.336, I, do CC/2002, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal, salvo disposição em contrário na convenção.

Em regra, a divisão do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer de maneira diversa. Nesse sentido, precedentes do STJ:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RATEIO. FIXAÇÃO DA QUOTA. CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE. 1. Possibilidade de que a convenção condominial estabeleça critério diverso do da fração ideal para fins de distribuição das despesas condominiais. Precedentes. 2. Inviabilidade de alterar a conclusão do aresto recorrido de que se mostra razoável e proporcional a deliberação da maioria dos condôminos quanto às taxas condominiais, pois seria necessária a análise de instrumentos contratuais e incursão na seara fático-probatória. Incidência das súmulas 5 e 7/STJ. 3. Agravo interno não provido. (STJ, AgInt no AREsp 1.162.915/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/2/2018, DJe 6/3/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CLARATÓRIA. TAXA CONDOMINIAL. RATEIO PROPORCIONAL AO TAMANHO DA UNIDADE HABITACIONAL. VALIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Consoante dispõe o art. 1.336, I, do CC, as despesas condominiais serão rateadas de acordo com a proporção das frações ideais dos imóveis, salvo disposição em contrário da convenção. Precedentes. 2. Agravo interno desprovido. (STJ, AgInt no AREsp 961.581/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/3/2017, DJe 14/3/2017)

No caso, discute-se a forma de rateio das despesas comuns ao condomínio, prevista nos artigos 17 e 18 da respectiva Convenção, que estabelecem o pagamento diferenciado das despesas que



beneficiem diretamente o imóvel tipo “duplex”.

Entretanto, a apelante não aponta nulidade existente na votação da aludida Convenção do Condomínio, apenas discutindo o que fora decidido livremente pela maioria dos moradores, por entender ser injusto o rateio das despesas feito proporcionalmente à fração ideal de cada condômino, já que as áreas comuns encontram-se igualmente à disposição de todos. Assim, não se desincumbiu do ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito (art. 373, I, CPC).

Sabido que os condôminos, por meio da Convenção de Condomínio, têm a liberdade de estipularem a forma adequada de rateio das despesas condominiais. Logo, aprovada pelo quorum regular, a Convenção assume status de norma cogente, frente às relações condominiais, regrando o comportamento, não só dos condôminos, mas de todas as pessoas que ocupem o edifício, seja na qualidade de sucessores, prepostos, inquilinos ou comodatários

Desse modo, estabelecendo a Convenção do Condomínio apelado o rateio das despesas com conservação e manutenção das áreas comuns do edifício de acordo com a fração ideal dos imóveis (artigos 17 e 18), e possuindo a cobertura proporção maior, em relação as demais unidades, perfeitamente legal e compreensível que seu proprietário se responsabilize também, em percentual maior que os demais condôminos, frente às despesas comuns.

Neste toar, a cobrança de 50% (cinquenta por cento) a mais na taxa de condomínio devida pelos proprietários de apartamento de cobertura, com base na Convenção de Condomínio apelado, encontra-se em consonância com a regra adotada pela Lei 4.591/64 e art. 1.336 do Código Civil, conforme reconhecido na sentença.

Sobre o tema, assim já se posicionou este Escol Goiano:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5496239-04.2018.8.09.0051 COMARCA DE GOIÂNIA 3ª CÂMARA CÍVEL (camaracivel3@tjgo.jus.br) APELANTE : ROBERTO WILLIAM RODRIGUES APELADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERNIER CLUB RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. RATEIO DAS DESPESAS PELO CRITÉRIO DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E NA LEGISLAÇÃO VIGENTE. LEGALIDADE. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NA FASE RECURSAL. SENTENÇA MANTIDA. 1. Em regra, a divisão do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer de maneira diversa. Precedentes do STJ. 2. A cobrança de 50% (cinquenta por cento) a mais na taxa de condomínio devida pelos proprietários de apartamento de cobertura, com respaldo na Convenção Condominial (artigo 28º), encontra-se em consonância com a



regra adotada pela Lei 4.591/64 e art. 1.336 do Código Civil. 3. Não tendo o autor/apelante apontado nulidades existentes na votação da Convenção do Condomínio apelado, que instituiu o cálculo das taxas condominiais tendo por base a fração ideal das unidades habitacionais, ônus do qual não se desincumbiu (art. 373, I, CPC), impõe-se a manutenção da sentença de improcedência do pedido autoral. 4. Desprovido o recurso, impõe-se a majoração da verba honorária fixada na sentença, conforme autoriza o §11 do art. 85 do CPC. 5. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5496239-04.2018.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR GERSON SANTANA CINTRA, Goiânia - 20ª Vara Cível, julgado em 22/09/2021, DJe de 22/09/2021)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NULIDADE C/C PERDAS E DANOS. TAXA DE CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. FRAÇÃO IDEAL. MANUTENÇÃO. RECONVENÇÃO. DANOS MATERIAIS. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. IMPROCEDÊNCIA. 1. Nos termos do art. 12, § 1º, da lei federal nº 4.591, de 16 de setembro de 1964, c/c o art. 1.336, inciso I, do Código Civil, o rateio dos valores das despesas condominiais pode se dar com base na fração ideal da unidade condominial, observada a razoabilidade da cobrança, embora possa a convenção a estabelecer de maneira diversa. Precedentes do colendo Superior Tribunal de Justiça. 2. Na hipótese, os autores/apelados não se desincumbiram do ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito (art. 373, I, CPC), visto que não apontaram quaisquer nulidades na votação da Convenção do Condomínio, que, por sua vez, instituiu o cálculo das taxas condominiais tendo por base a fração ideal das unidades habitacionais. 3. (...). 4. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, AC nº 5336115-18.2016.8.09.0051, Rel. Dr. Jeronymo Pedro Villas Boas, 4ª Câmara Cível, DJe de 22/01/2021, g.)

Despiciendas maiores delongas, correto o ato judicial vituperado, que deve ser mantido in totum, inclusive no tocante aos ônus sucumbenciais, uma vez que observado os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como a legislação então vigente.

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao recurso, para manter a sentença vergastada incólume, por esses e por seus próprios fundamentos.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios, em benefício do patrono do apelado, para 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

É o meu voto.



Publique-se e intímese.

Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

RELATOR

A C Ó R D ã O

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de Apelação Cível nº. 5301831-81.2016.8.09.0051, Comarca de Goiânia, sendo apelante FASP ADMINISTRAÇÃO CONSULTORIA PARTICIPAÇÃO LTDA e apelado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL KALIPSO.

ACORDAM os componentes da Quarta Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade, em conhecer e desprover a Apelação Cível, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, com o Relator, os Desembargadores José Carlos de Oliveira e Leobino Valente Chaves.

PRESIDIU o julgamento o Desembargador José Carlos de Oliveira.

PRESENTE o Dr. José Carlos Mendonça, Procurador de Justiça.

Goiânia, 14 de março de 2.022.

Desembargador Amaral Wilson de Oliveira

Relator