**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS.**

Processo: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nos autos em epígrafe, por sua advogada *in fine* subscrita, devidamente constituída (m.j.), vem tempestivamente, na forma do art. 1.030, da Lei nº 13.015/2015, respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar

**CONTRAMINUTA A AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL**

**i**nterposto por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., já qualificado, fazendo-o mediante as razões de fato e de direito que passa a expor.

Nestes termos, pede deferimento.

Goiânia, 26 de fevereiro de 2019.

Leoní Loni Saifert

OAB-GO 24987

**CONTRAMINUTA A AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL**

Processo: **\_\_\_\_\_\_\_**

**RECORRIDO: \_\_\_\_\_\_**

RECORRENTE: \_\_\_\_\_\_\_

**PELO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL**

**PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS,**

**EGREGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA,**

**EMINENTES JULGADORES,**

**DOS FATOS**

O Recorrente interpôs o presente recurso especial, visando a alteração da decisão de acórdão qual desproveu recurso de apelação protocolizada pela mesma parte perante esta colenda corte, com os seguintes fundamentos:

*“(...)***EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. OPORTUNIZAÇÃO DE PRODUÇÃO DE PROVAS PELO MAGISTRADO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. COTAS DE CONDOMÍNIO EXIGIDAS COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL EM CONFORMIDADE COM O ESTATUTO DO CONDOMÍNIO. LEGALIDADE FULCRADA NOS ARTIGOS 1.333 E 1.336 DO CÓDIGO CIVIL E ART. 12, §1º DA LEI N. 4.591/64.**

**1.** Não ocorre cerceamento de defesa em virtude da ausência de produção da prova pericial, quando o conjunto factual probatório dos autos, mostra-se suficiente à formação do convencimento do julgador, primordialmente por se tratar de questão jurídica cujo posicionamento encontra-se pacificado nos Tribunais Superiores, bem como, quando constatada a permissão de requerimento de produção de provas pelo julgador durante o trâmite processual.

**2.** O fato de ser concisa a decisão, ou que não tenha acatado o entendimento proferido por Tribunal Superior, não implica necessariamente sua nulificação, desde que haja clareza nas razões que formam a ligação entre o relatório, os fundamentos e o dispositivo, hipótese que se observa na espécie, pois o magistrado externou as razões pelas quais entendeu pela manutenção da cobrança da taxa condominial, conforme entabulado na Convenção de Condomínio.

**3.** Nos termos do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, é dever do condômino *“contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção”*.

**4.** Consoante entendimento majoritário desta Corte Estadual e Tribunais Superiores, é obrigatória a observância do critério de rateio dos encargos condominiais expressamente previsto na respectiva convenção de condomínio, principalmente quanto adotado a regra estabelecida pelas leis de regência para fins de suprir omissão no mencionado estatuto, qual seja, a cobrança em razão da fração ideal de cada condômino.**APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA***.”*

Correta e acertada a *decisium* que foi mantida por este Egrégio Tribunal de Justiça em sua 6ª Câmara Cível.

Em resumo o Recorrente tenta rediscutir matéria meritória, ante ao inconformismo da manutenção de sentença de 1º grau, sem portanto apontar e preencher os requisitos taxativos e exclusivos do Recurso Extraordinário, como será exposto a seguir.

Ocorre que não fora demonstrado o preenchimento dos requisitos do art. 1.029 § 1ºdo Codex Processual Civil de 2015, motivo pelo qual, o Recurso Especial proposto fora inadmitido pelo ilustre presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

**PRELIMINARMENTE – DESNECESSIDADE DE SOBRESTAMENTO DO FEITO**

Afirma o agravante suposta necessidade de sobrestamento do feito por julgamento de processo de nº RESP 1.733.390 do RJ, a qual trata de parâmetros para o critério de cálculo de cota de cada condômino.

A suposta alegação não merece guarida, uma vez que o sobrestamento do feito não fora decretado pelo ilustre Superior Tribunal de Justiça, bem como trata-se ainda de matéria divergente, sem condão modificativo do acórdão decidido pelo Tribunal de Justiça de Goiás.

Neste sentido, necessária se faz a citação da Súmula Vinculante de Nº 260 do Superior Tribunal de Justiça:

“Súmula 260 - A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Neste sentido, a convenção de condomínio por si só possui eficária para dirimir questões a respeito de cotas condominiais.

A temática a ser abordada é ao que tange parâmetros para calculo de cota de condomínio, ou seja, não irá afetar o poder da convenção de condomínio para se estabelecer critérios exclusivos e particulares a cada condomínio.

Em outra ótica, para se decretar o sobrestamento do feito, fora criado no Novo Codex Processual Civil, instituto específico, denominado Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, art. 976 NCPC.

**DO EFEITO PROTELATÓRIO DO PRESENTE RECURSO**

O Superior Tribunal de Justiça definiu como protelatório todo recurso qual visa rediscutir decisão julgada, já em conformidade a Súmulas Vinculantes, e/ou jurisprudência praticada ao momento da decisão, neste sentido não há outra forma de se interprestar o presente recurso qual não seja de se prolongar discussão que não merece maior desgaste processual.

Não há qualquer elemento qual substancie a remessa do Recurso Especial a nobre relatoria do STJ, não há qualquer jurisprudência dissonante ao que fora julgado e analisado nas instâncias inferiores.

Neste sentido a improcedência do mesmo é medida que se faz plausível em espeque ao Princípio da Economia Processual.

**DO MÉRITO**

**Reexame de Prova**

Suscita novamente questões e artigos, já dirimidos, julgados, fundamentados e devidamente decididos no âmbito do 1º e 2º Grau, não trazendo fato novo, ou elemento qual possa mudar o julgamento meritório da presente questão, somente busca o reexame de fatos e argumentos julgados e esclarecidos em todas as instâncias.

Sendo impossível o reexame de qualquer matéria, ante a fase processual que se encontra a presente demanda.

**DA INEXISTÊNCIA DE VÍCIO AO ART. 489,§1, INCISO VI, NCPC**

Informa ainda o agravante suposta inobservância do art. 489, § 1º inciso VI, do NCPC, alegando que a sentença proferida e o acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça, tenham sido proferidos em dissonância a jurisprudência ou precedente, improcedente tamanha alegação.

A jurisprudência desta Corte Superior, se faz em consonância e em favor dos julgados proferidos tanto em 1ª quanto em 2ª instância, sendo absurda a referida alegação, de tal modo que somente argui, porém não aponta, em que ponto ou qual julgado confronta os dispositivos julgados, restando portanto improcedente tal pedido.

**DA DEVIDA APRECIAÇÃO DO ART. 884 DO CÓDIGO CIVIL**

A cobrança das taxas condominiais do Condomínio Residencial Imperador do Park utiliza como parâmetro o rateio por fração ideal, conforme disposto no parágrafo único, do artigo 29, da Convenção.

**Art. 29** Compete à assembleia geral, fixar as despesas ordinárias e cabe aos condôminos, concorrer para seu pagamento, sempre no primeiro dia de cada mês, **na proporção da fração ideal das unidades que possuírem**.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – As taxas de condomínio serão arbitradas conforme fração ideal dos imóveis e serão rateadas entre os condôminos, nesta proporção.

Além do mais, a cobrança das taxas condominiais por fração, não é ilegal, conforme alegado. A previsão legal está amparada no Código Civil.

O art. [1.136](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10659848/artigo-1136-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), inciso I, do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), é claro, e inclusive disciplina a questão para casos omisso, ou seja, se não existir parâmetros para o rateio das taxas, deverá ser utilizado a fração ideal, por entender o legislador ser a forma justa.

**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;**

Neste desiderato não socorre ao recorrente, fundamentação que preencha os requisitos formais do Recurso.

Ademais a tese de que a divisão de despesas por fração violaria o princípio que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil), pois o referido **critério se coaduna com o previsto na lei de regência e**, além disso**, funda-se no princípio da proporcionalidade**, na medida em que é plausível que os que **possuem unidade condominial quase (03) *três vezes* maior do que as demais** arquem com fatia maior das despesas comuns.

Novamente improcedente referida arguição.

**DA DEFASAGEM DE TEMPO DAS DECISÕES PARADIGMAS APRESENTADAS**

Colaciona ainda em sua tese recursal de que o Acórdão da 6º Turma, deixou de considerar os paradigmas por ele apresentados em momento probatório.

O que de fato ocorre é que os julgados não se fazem eternos, sendo que os entendimentos vão amadurecendo, caminhando-se a rumos muitas vezes contrários ao que já decidido, como por exemplo trago em exemplo a prisão do depositário fiel, onde outrora fora praticada em nosso ordenamento e logo deixou de ser interpretado a sua aplicabilidade, embora conste texto legal neste sentido.

A jurisprudência atual/vigente se faz majoritária no sentido de que as taxas condominiais são rateadas pela fração ideal, conforme alguns julgados abaixo transcritos.

**TJ-RS Apelação cível AC 70032576407 (TJ-RS)**

**Ementa:**CONDOMÍNIO. NULIDADE DE ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. QUORUM. **DESPESAS**. FORMA DE **RATEIO**. Aprovação, em Assembleia Geral Extraordinária, de alteração da Convenção condominial. Previsão de quórum de maioria simples na Convenção anterior observada. Ausência de irregularidade. Art. 9º, § 3º, i, Lei 4591 /64. **Rateio** das **despesas** de **acordo** com a **fração** **ideal** de **cada** **condômino**. Conformidade com a legislação vigente à época e a superveniente. Art. 12, § 1º, Lei 4561 /94. Art. 1336, I, CCB/2002. **Enriquecimento injustificado não configurado.** Ação improcedente. Negaram provimento. (Apelação Cível Nº 70032576407, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Rafael dos Santos Júnior, Julgado em 27/10/2009)

**TJ-SP Apelação APL 10002977820158260223 SP**

CONDOMÍNIO EDILÍCIO – AÇÃO DECLARATÓRIA VISANDO À ALTERAÇÃO DE CLÁUSULA QUE ESTIPULA **COBRANÇA** DE TAXA CONDOMINIAL DE ACORDO COM A **FRAÇÃO** **IDEAL** DE CADA UNIDADE - **COTAS COBRADAS DE ACORDO COM DISPOSIÇÃO CONSTANTE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - RATEIO DE DESPESAS COM BASE NA** **FRAÇÃO** **IDEAL** – LEGALIDADE - ARTIGOS 1336, INCISO I DO CÓDIGO CIVIL E 12, § 1º DA LEI Nº 4.591 /64 - IMPROCEDÊNCIA BEM RECONHECIDA -RECURSO NÃO PROVIDO. **As cotas condominiais devem ser cobradas de acordo, com o estabelecido na Convenção do condomínio, não havendo qualquer ilegalidade na disposição que prevê o rateio das despesas na proporção da fração ideal.** **(Grifos nossos)**

Desde a edição da Lei nº 4.591/64 – lei que regula os condomínios edilícios -, a regra única no Brasil era de que o rateio das despesas condominiais deveria ser pela fração ideal, ou seja: cada condômino contribui proporcionalmente de acordo com a fração que sua propriedade representa na totalidade do condomínio.

A regra da Lei nº 4.591/64, originalmente, havia sido mantida no art. 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002. Todavia, em 2004, houve uma alteração desse dispositivo, que passou a vigorar com a seguinte redação:

“São deveres do condômino: I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”.

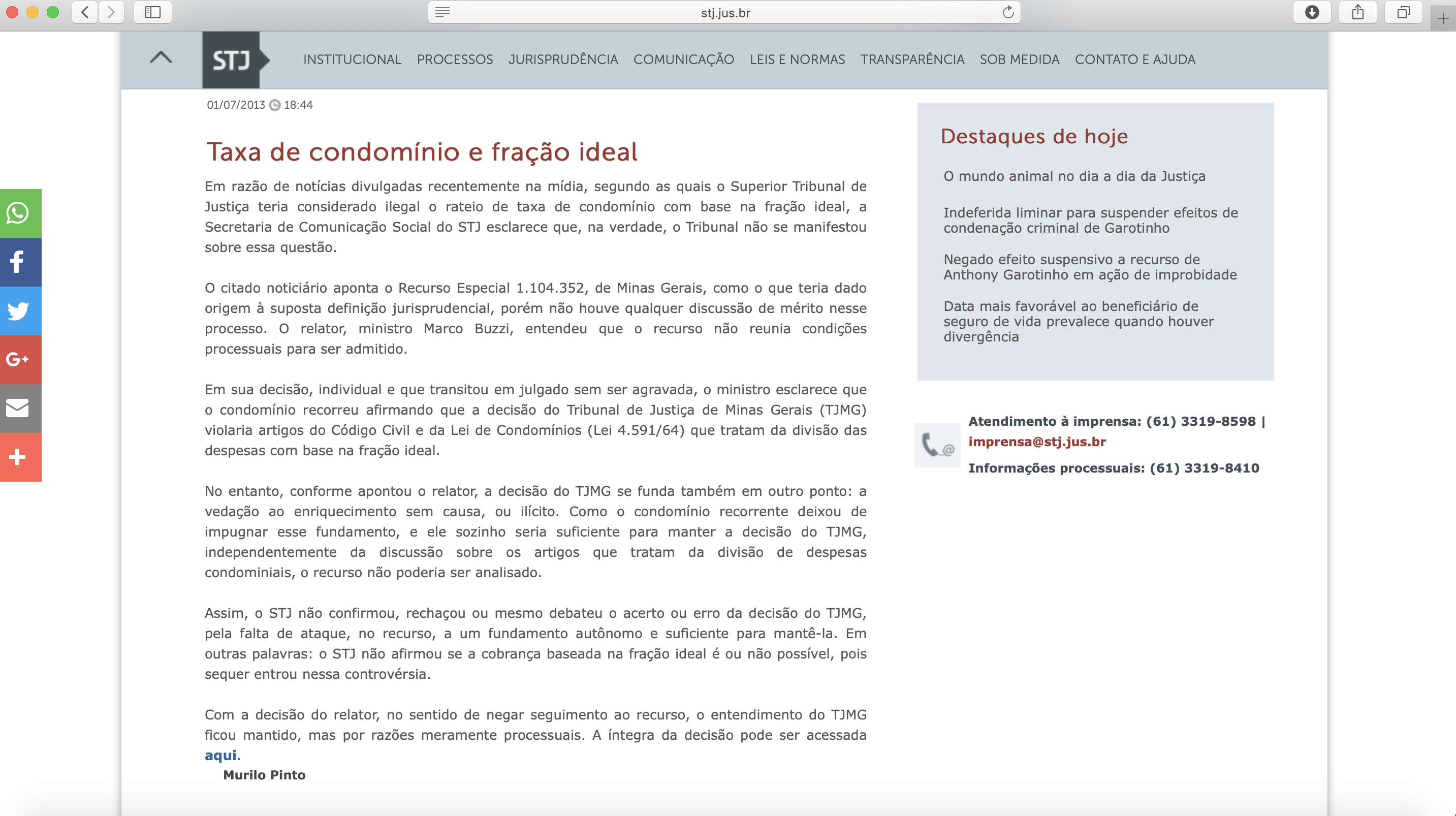
Portanto, embora a regra geral continue sendo a do rateio pela fração ideal, a legislação atual permite que a convenção do condomínio disponha de forma diversa, estabelecendo outra forma de rateio – que pode ser, por exemplo, por unidade.

No entanto, essa não é uma tarefa fácil: para se alterar a convenção de condomínio, é necessária a aprovação dos condôminos que representem 2/3 das frações ideais, conforme prevê o art. 1.333 do Código Civil.  
Não, o STJ não estabeleceu o rateio por unidade como regra geral.

Recentemente, se disseminou pela internet uma notícia que dizia que o STJ havia considerado ilegal o rateio por fração ideal e estabelecido como regra o rateio por unidade. Na verdade, tratava-se de uma notícia com manchete sensacionalista, que induziu muita gente a erro.

O processo em questão era o Recurso Especial nº 1.104.352, em que, na realidade, o STJ sequer julgou o mérito, pois o recurso não foi admitido por decisão monocrática do relator, cujo entendimento foi de que o recorrente não impugnou especificamente o fundamento da decisão, que era referente a enriquecimento ilícito.

A confusão foi tanta, que o próprio STJ precisou emitir uma nota de esclarecimento para desfazer a controvérsia, a nota se encontra publicada no site eletônico do STJ sob o link: <http://www.stj.jus.br/sites/STJ/default/pt_BR/Comunicação/Últimas-not%C3%ADcias/Taxa-de-condom%C3%ADnio-e-fração-ideal> , vejamos abaixo:



Têm-se por Jurisprudência, os julgados, precedentes e posicionamentos, ou seja, opinião e norte firmado pela corte, neste sentido trazemos a baila, sob sentido da verdadeira jurisprudência, julgamento recente de 09 de abril de 2018, pelo doutor Ministro Marco Buzzi:

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 932.890 - MG (2016/0151323-3)**

**RELATOR : MINISTRO**[**MARCO BUZZI**](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/27580621/marco-buzzi)

AGRAVANTE : ROSÂNGELA PENATO DE LIMA

AGRAVANTE : [WILSON FAGUNDES NEUMANN](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/112471954/wilson-fagundes-neumann)

AGRAVANTE : [CELSO JOSE CHARELLO](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/62424322/celso-jose-charello)

ADVOGADOS : [KENIO DE SOUZA PEREIRA](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/41347945/kenio-de-souza-pereira) - MG054343 ANA PAULA ALVES CUNHA - MG096510 BLENA RODRIGUES DE MEDEIROS E OUTRO (S) - MG078491 CAROLINE STEPHANIE ANDRADE DUARTE - MG161946

AGRAVADO : [CONDOMÍNIO DO EDIFICIO ATENAS](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28675899/condominio-do-edificio-atenas)

ADVOGADO : [WELBER NERY SOUZA](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/29496035/welber-nery-souza) E OUTRO (S) - MG040563

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interno interposto por ROSÂNGELA PENATO DE LIMA e OUTROS, contra decisão monocrática, acostada às fls. 633/634, e-STJ, da lavra do Ministro Francisco Falcão, que não conheceu do agravo (art. [544](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28891480/artigo-544-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) do [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15)/73) ante a sua intempestividade.

Irresignados, os insurgentes interpõem, tempestivamente, agravo interno (fls. 638/650, e-STJ), alegando, em síntese, a tempestividade do inconformismo, juntando nesse momento a Resolução [458](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/139321/resolucao-458-2004)/2004 que comprova a suspensão do prazo recursal nos dias 08, 09 e 10/02/2016.

Sem impugnação (fl. 653, e-STJ).

É o relatório.

Ante as razões expendidas no agravo interno, reconsidero a decisão monocrática anteriormente proferida e passo à análise do agravo (art. [544](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28891480/artigo-544-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015) do [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15)/73), pois comprovada a tempestividade recursal.

O referido recurso foi manejado (fls. 599/625, e-STJ), em face de decisão denegatória de seguimento ao recurso especial (fls. 595/596, e-STJ).

O apelo extremo, fundamentado no artigo [105](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10685354/artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), inciso [III](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684673/inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), [a](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684644/alinea-a-do-inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988) e [c](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684545/alinea-c-do-inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), da [Constituição Federal](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/188546065/constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-constitui%C3%A7%C3%A3o-da-republica-federativa-do-brasil-1988), desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fl. 478, e-STJ):

AÇÃO DECLARATÓRIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. DIVISÃO POR FRAÇÃO IDEAL. ARTIGO [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), INCISO [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645370/inciso-i-do-artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) DO [CÓDIGO CIVIL](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02). LEGALIDADE. SUBSTITUIÇÃO POR RATEIO IGUALITÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. Segundo o artigo [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), inciso [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645370/inciso-i-do-artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), e o artigo [12](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11330823/artigo-12-da-lei-n-4591-de-16-de-dezembro-de-1964), [§ 1º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11330794/par%C3%A1grafo-1-artigo-12-da-lei-n-4591-de-16-de-dezembro-de-1964), da Lei [4.591](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/104078/lei-do-condom%C3%ADnio-lei-4591-64)/64, as despesas de condomínio, salvo disposição em contrário constante da convenção, serão rateadas entre os condôminos na proporção de suas respectivas frações ideais de terreno. Não há falar-se em ilegalidade, se o critério de divisão de despesas condominiais corresponde, exatamente, ao previsto em lei. Vv. O critério de rateio de despesas condominiais com base na fração ideal se apresenta como regra geral, podendo ser adotado outro desde que previsto na convenção (art. [1336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) [CC/02](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) e art. [12](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11733730/artigo-12-da-lei-n-8245-de-18-de-outubro-de-1991), [§ 1º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11733706/par%C3%A1grafo-1-artigo-12-da-lei-n-8245-de-18-de-outubro-de-1991) Lei [8.245](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/109755/lei-do-inquilinato-lei-8245-91)/91). Embora a convenção condominial represente norma cogente entre seus destinatários, poderá ser alterado o critério de rateio de despesas na hipótese em que o modelo adotado contrastar com princípios hierarquicamente superiores, como o que determina a vedação ao enriquecimento ilícito (Des. Luiz Artur Hilário).

Opostos Embargos de Declaração (fls. 515/528, e-STJ), esses foram rejeitados pelo acórdão de fls 535/542, e-STJ.

Nas razões do especial (fls. 545/575, e-STJ), os insurgentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos [157](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10720770/artigo-157-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [884](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10680578/artigo-884-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [885](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10680511/artigo-885-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [1.340](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10644862/artigo-1340-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [421](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10704778/artigo-421-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [422](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10704748/artigo-422-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) e [2.035](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10592343/artigo-2035-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02); 130, 330, I e 331, § 3º do Código de Processo Civil/73, sustentando, em síntese: i) o cerceamento de defesa, ante a impossibilidade de produção de prova pericial; ii) a nulidade do rateio pela fração ideal, pois este critério gera lesão e o enriquecimento sem causa.

Sem contrarrazões (fl. 593, e-STJ).

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso (fls. 595/596, e-STJ), sob o fundamento de incidência da Súmula 7 do STJ.

Daí o agravo (fls. 599/625, e-STJ), buscando destrancar o processamento daquela insurgência, no qual os insurgentes refutam o óbice aplicado pela Corte estadual.

Sem contraminuta (fl. 627, e-STJ).

É o relatório.

Decido. A irresignação não merece prosperar.

**1.** Primeiramente a agravante defende a nulidade da sentença porquanto teria havido o cerceamento de defesa quando do indeferimento da produção de prova pericial.

O tribunal local manteve a sentença sob o fundamento de que houve preclusão consumativa da matéria.

A propósito, confira-se o seguinte excerto do acórdão recorrido (fl. 480, e-STJ):

PRELIMINAR.

Os recorrentes, ao apresentarem as razões de sua apelação, sustentam preliminar de cerceamento de defesa, em razão do indeferimento de prova pericial, com o escopo de aferir o valor justo e correto a título de despesa condominial a ser calculada com base em critério diverso do rateio por fração ideal.

A prefacial não merece acolhida.

E isto porque as partes foram intimadas para se manifestarem acerca da necessidade de produção de prova pericial (fI 318), comparecendo nos autos apenas o condomínio recorrido para dispensá-la e requerer o julgamento do feito no estado em que se encontrava (fI. 318/v).

Inegável, portanto, a preclusão da prova pretendida diante da inércia dos recorrentes.

Com estas considerações, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa.

Observa-se que a recorrente não atacou este fundamento da decisão recorrida, limitando-se a demonstrar a essencialidade da produção da perícia para a solução da lide, in verbis (fls. 553/554, e-STJ):

Ora, a decisão ora vergastada é passível de reforma por não estar em consonância com parâmetros legais do nosso Ordenamento Jurídico, haja vista que o indeferimento da prova pericial no presente caso, configurou cerceamento de defesa, uma vez que a produção desta prova era indispensável para o desfecho da lide.

Outrossim, como o rateio com base na fração ideal pode, em determinados casos,

ofender preceitos outros, hierarquicamente superiores, como a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento sem causa, este deverá ser analisado de acordo com o caso concreto. E, para tanto a prova pericial é fundamental para comprovar a forma de utilização das áreas comuns.

Nesse contexto, afigura-se relevante para a solução da lide a prova pericial indeferida pelo juiz de primeiro grau, a qual forneceria elementos que permitirão definir se é correto e equitativo o valor atualmente cobrado pelo Recorrido a titulo de taxa de condomínio e, em caso negativo, qual seria a quantia adequada em estrita observância de princípios basilares do direito.

Portanto, a APURAÇÃO, VIA PERÍCIA TÉCNICA, da real composição das despesas do condomínio, era essencial para que seja possível o correto julgamento da presente ação.

No entanto, o acórdão recorrido entendeu estar preclusa a prova pretendida, mas a parte tem o direito de produzir provas para comprovar sua pretensão.

Assim, o V. Acórdão recorrido não merece prosperar, devendo o mesmo ser reformado para que seja determinada a realização da prova pericial, uma vez que esta é imprescindível para apurar se os Recorrentes utilizam algum serviço das áreas comuns a mais que os demais condôminos.

Existe a necessidade de produção de prova pericial, com o objetivo de demonstrar a abusividade na divisão das despesas de conservação e manutenção do condomínio, ora Recorrido, com base na fração ideal.

Desse modo, a subsistência de fundamentos inatacados aptos a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MULTA DE TRÂNSITO. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Em relação ao suposto cerceamento de defesa, o recurso especial não impugnou fundamento basilar que ampara o acórdão recorrido, qual seja, de que houve preclusão consumativa quanto à decisão que indeferiu a prova pericial. Incidência da Súmula 283/STF.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, cumpre ao magistrado, destinatário da prova, valorar sua necessidade, conforme o princípio do livre convencimento motivado. Portanto, não há violação ao art.

[333](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28893589/artigo-333-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015), II, do [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15) quando o juiz, em decisão adequadamente fundamentada, defere ou indefere a produção de provas.

3. A Corte local, com base nos elementos probatórios da demanda, decidiu que a multa de trânsito foi aplicada corretamente, pois restou comprovado o consumo de bebida alcóolica pelo condutor do veículo envolvido em acidente de trâsntio. Assim, a alteração das conclusões adotadas no acórdão recorrido, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, o reexame de matéria fática, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

( **AgRg no AREsp 485.540/RS** , Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/08/2014, DJe 15/08/2014);

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO PESSOAL. OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE CONTRATOS ANTERIORES. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. ABUSIVIDADE DA TAXA DE JUROS. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283/STF.

(...) 2. Ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido enseja o não conhecimento do recurso, incidindo a Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.

3. A abusividade da taxa de juros remuneratórios foi reconhecida pelo Tribunal local, não havendo interesse recursal quanto a esse tema.

4. Agravo regimental não provido.

( **AgRg no REsp 1.399.804/RS** , Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/06/2015, DJe 25/06/2015).

Desta forma, inadimissível o seguimento do recurso no tocante à tese de cerceamento de defesa.

**2.** Com efeito, no que se refere à alegação de que deveria ser declarado nulo o rateio pela fração ideal, porquanto geraria lesão e enriquecimento sem causa, percebe-se que o acórdão recorrido se encontra em perfeita harmonia com a legislação de regência, pois o art. [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), inciso [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645370/inciso-i-do-artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) vigente estabelece ser dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção."

Na hipótese dos autos, a Corte de origem concluiu pela regularidade da cobrança da taxa condominial calculada segundo a fração ideal do imóvel de cada condômino pelo fato de estar o referido critério expressamente previsto em convenção do condomínio e à luz das disposições legais vigentes. Tal fundamento é suficiente para revelar que não merece êxito a irresignação recursal.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ANULATÓRIA DESTINADA A ANULAR CLÁUSULA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE TRATA DA PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS NO RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS, SOB O FUNDAMENTO DE QUE A UNIDADE LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO (LOJA COMERCIAL) NÃO USUFRUI DE DETERMINADOS SERVIÇOS - DEMANDA JULGADA PROCEDENTE PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS - A CONVENÇÃO CONDOMINIAL, POR REFLETIR A VONTADE MAJORITÁRIA DOS INTEGRANTES DA COLETIVIDADE E POR SE AMOLDAR NECESSARIAMENTE À LEI, É SOBERANA PARA DEFINIR OS

CRITÉRIOS DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO DEMANDADO. Hipótese em que se pretende a anulação de cláusula da convenção condominial alusiva ao rateio das despesas condominiais, ao argumento de que a loja comercial situada no pavimento térreo, com saída própria à via pública, não usufrui de determinados serviços, razão pela qual não deveria participar do rateio dos correspondentes gastos.

Demanda julgada procedente pelas instâncias precedentes.

1. Em se tratando de relação puramente obrigacional, a refletir ação de natureza pessoal (caráter, ressalta-se, explicitado por este subscritor, por ocasião do julgamento do Resp n. 1.035.778/SP), o prazo prescricional da correlata pretensão é regido pelos artigos 177 e 179 do diploma civil de 1916, que preceituam ser de vinte anos.

2. A lei de regência dos condomínios em edificações (lei n. [4.591](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/104078/lei-do-condom%C3%ADnio-lei-4591-64)/64)é expressa em atribuir à cada condômino a obrigação de arcar com as respectivas despesas, em proporção à quota-parte que lhe couber no rateio. O diploma legal sob comento pontua, ainda, que, não dispondo a convenção condominial em sentido diverso, a quota-parte corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

3. Ressai evidenciada a relevância da convenção condominial para a definição do critério de rateio das correlatas despesas, notadamente porque esta reflete a vontade, como um todo, dos condôminos. No ponto, não se pode deixar de destacar o caráter normativo da convenção, a reger o comportamento de todos aqueles que voluntariamente integrem ou venham a compor determinado condomínio, não se restringindo às pessoas que participaram da [constituição](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/188546065/constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-constitui%C3%A7%C3%A3o-da-republica-federativa-do-brasil-1988" \o "CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988" \t "_blank)de tal agrupamento.

3.1. Por transcender à vontade daqueles instituíram o condomínio, de modo a regrar os direitos, deveres e comportamentos dos integrantes de uma coletividade, a convenção condominial deve, ainda, conformar-se com a lei, impositivamente.

**4. Cabe, portanto, ao instrumento normativo sob comento regular o critério a ser adotado para o rateio das despesas do condomínio.**Para este escopo, é salutar - e disso não se diverge - que os custos de determinadas despesas devem, em tese, ser atribuídos apenas aos comunheiros que se beneficiem, direta ou indiretamente, dos serviços prestados pelo condomínio. Não obstante, a convenção condominial é soberana para definir parâmetro diverso do ora apontado.

5. No caso em foco, a convenção condominial, expressamente, determina o rateio das despesas condominiais em conformidade com a fração ideal do terreno de cada unidade. Parâmetro, inclusive, adotado objetivamente pela lei, do que se conclui não guardar, em si, qualquer arbitrariedade. **A considerar a existência de disposição convencional, de modo a estabelecer o critério pela qual as despesas condominiais devem ser partilhadas, sua observância, por determinação legal, é de rigor.**

6. Não se tratando, pois, de vício de consentimento, a alteração da convenção condominial, em cláusula que guarda, inclusive, correspondência com a lei de regência, deve ser providenciada pelos meios ordinários, quais sejam, convocação do órgão deliberativo ou executivo e votação com observância dos quóruns definidos em lei.

7. Recurso especial provido, para julgar improcedente a ação anulatória."

(REsp nº 784.940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro

[MARCO BUZZI](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/27580621/marco-buzzi), QUARTA TURMA, julgado em 20/3/2014, DJe 16/6/2014)

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. LEI N. [4.591](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/104078/lei-do-condom%C3%ADnio-lei-4591-64)/1964. RATEIO DAS COTAS CONDOMINIAIS. FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE CADA UNIDADE. REGRA GERAL. FORMA DE DIVISÃO QUE SOMENTE PODE SER ALTERADA POR CONVENÇÃO APROVADA NA FORMA DA LEI. NULIDADE DAS DECISÕES ASSEMBLEARES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA. AFASTAMENTO. RECURSO PROVIDO. 1. Segundo o § 1º da Lei n. [4.591](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/104078/lei-do-condom%C3%ADnio-lei-4591-64)/1964, somente a convenção pode fixar o rateio das Contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada comunheiro.

**2. Na hipótese, como não fora aprovada conv** enção condominial até a data de realização das assembléias impugnadas, não se deve permitir a forma de rateio adotada pelo condomínio em prejuízo aos demais comunheiros, devendo ser utilizado como base de cálculo a fração ideal pertencente a cada condômino. 3. Deve ser afastada a multa de 1% (um por cento) aplicada por ocasião do embargos de declaração quando estes não se revelarem protelatórios e tiverem por objetivo prequestionar dispositivos legais (Súmula 98/STJ).

4. Recurso especial provido.

(REsp 1213551/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe 20/10/2015)

Encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83/STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial.

**3.** Outrossim, no tocante ao suposto dissídio pretoriano, o acórdão recorrido está em sintonia com o atual entendimento deste Tribunal Superior, razão pela qual não merece prosperar a irresignação.

Nesse sentido:

Não há falar em dissídio jurisprudencial quando o acórdão recorrido está em consonância com a orientação jurisprudencial desta Corte, incidindo, no caso, a Súmula 83 do STJ . (AgRg no AREsp 480.421/SC, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2014, DJe 24/06/2014)

**4.** Do exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão monocrática de fls. 633/634, e-STJ, e amparado pelo art. [932](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28888471/artigo-932-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015)do [CPC/15](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15) c/c Súmula 568/STJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 09 de abril de 2018. MINISTRO [**MARCO BUZZI**](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/27580621/marco-buzzi)

**DOS PEDIDOS**

Isto posto, e por tudo mais que, com certeza, será suprido pela sapiência e senso de justiça desta nobre Relatoria e turma do Superior Tribunal de Justiça, o Recorrido roga a Vossa Excelência **que o presente Agravo de Instrumento seja desconhecido, caso não seja este o entendimento, que seja desde já apreciado o mérito nos termos do art. 932, CPC/2015 e Súmula 568/STJ, para conhecer do agravo e negar provimento ao Recurso Especial.**

Nesses Termos,

Pede Deferimento.

Goiânia, 26 de fevereiro de 2019.

ADVOGADO

OAB-UF Nº