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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, já qualificado 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

**CONTRARRAZÕES AO RECURSO EXTRAORDINÁRIO**

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

Nestes termos, pede deferimento.

Goiânia, 27 de setembro de 2018.

advogado

OAB-UF nº

**CONTRARRAZÕES DE RECURSO EXTRAORDINÁRIO**

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

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

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

**PELO RECURSO EXTRAORDINÁRIO**

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

**EGREGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA,**

**EMINENTES JULGADORES,**

**DOS FATOS**

O Recorrente interpôs o presente recurso, 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.

Sem razão o Recorrente! Eis a síntese processual.

**PRELIMINARMENTE**

Como fora acima exposto para o conhecimento e seguimento do Recurso Extraordinário se é exigido o preenchimento dos requisitos mínimos em sua fundamentação, requisitos este quais não se encontram no presente.

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.

No mesmo sentido se tem a Súmula *Súmula 279* do Supremo Tribunal Federal, que destaca que para mero reexame de provas, não cabe Recurso Extraordinário.

Tem-se portanto neste diapasão que as provas colhidas e apresentadas no processo já a foram examinadas e reexaminadas em momento oportuno, qual seja em sentença de primeiro grau e julgamento em segundo grau por este Egrégio Tribunal de Justiça.

Ainda em conjunto a Súmula 7, o § 1º do artigo 1029, traz que quando o recurso fundar-se em dissídio jurisprudencial, o recorrente fará a prova da divergência com a certidão, cópia ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que houver sido publicado o acórdão divergente, ou ainda com a reprodução de julgado disponível na rede mundial de computadores com indicação da respectiva fonte, o que também não o fora cumprido e juntado no momento do protocolamento do presente Recurso, como verificamos abaixo:

**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.

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

**DO MÉRITO**

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.

**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”.

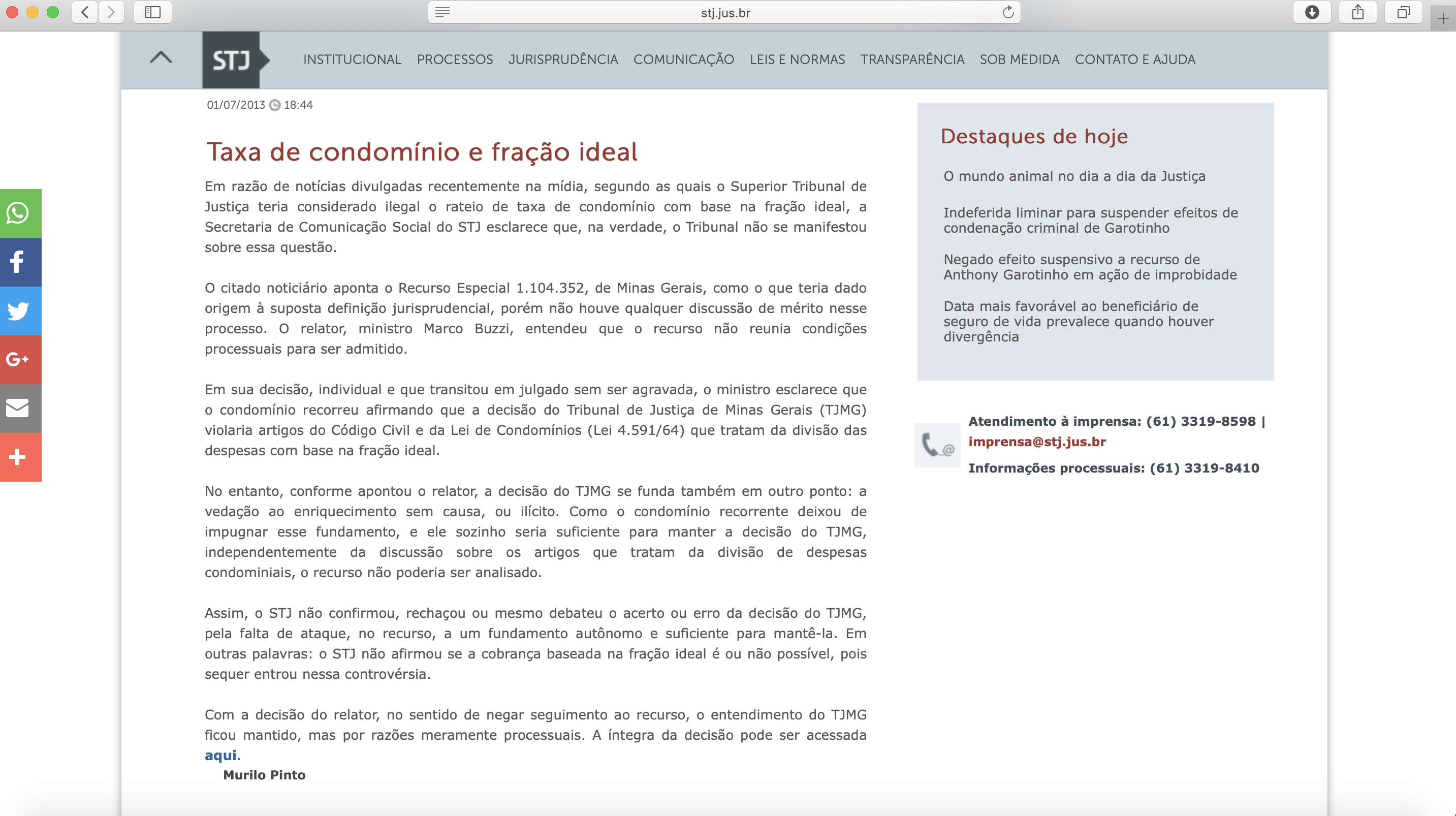
Portanto, embora a regra geral continue sendo a do rateio pela fração ideal, a legislação atual permite que a convenção do condomínio disponha de forma diversa, estabelecendo outra forma de rateio – que pode ser, por exemplo, por unidade.

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:



**II – DOS FUNDAMENTOS**

A contribuição das despesas condominiais, seguindo a proporção da fração ideal, portanto, sendo norma cogente. Com a promulgação da Lei nº 10.931, de 2004 do artigo 12, § 1º da Lei nº 4.591/64 - Condomínio e Incorporação Imobiliária - passou-se, a exemplo, prever a possibilidade de estipulação diversa na forma de contribuição **mediante previsão expressa da convenção condominial.** Conforme previsão estatuída pelo Código Civil, nada obsta estipulação diversa pelas normas internas dos condôminos, porém, **não é o caso em tela.**

Na espécie, verifica-se que a conclusão sobre o acerto ou desacerto do Acórdão recorrido demandaria incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que impede o trânsito do Recurso, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Pela à alínea “c” do permissivo constitucional, além do óbice imposto pela referida súmula da Corte Superior, a recorrente não cumpriu as exigências do artigo 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015, porquanto não procedeu à demonstração analítica da pretendida divergência, com menção das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

A convenção do Condomínio é clara no sentido de que as taxas condominiais serão rateadas pela fração ideal de cada unidade. No condomínio, além da unidade do Recorrente, existem várias unidades com diferentes metragens, que pagam cada qual na proporção da sua fração ideal.

**Cumpre ressaltar que ao adquirir o imóvel o Recorrente já tinha pleno conhecimento de que as taxas condominiais, quando implantadas, seriam por fração ideal.**

Conforme é do conhecimento do Recorrente a Minuta da Convenção é registrada junto ao Cartório ainda antes do início das obras de um empreendimento. A mesma é elaborada pela Incorporadora do empreendimento, e somente será mudada por força de Assembleia Geral constituída para esse fim, e com quórum qualificado, qual seja, 2/3 (dois terços) dos condôminos.

A alteração da forma do rateio já pauta de duas Assembleia Gerais que ocorreram nos dias 17/03/2016 e 04/04/2016, porém, não houve quórum legal, **conforme documentos em anexo.**

Devidamente convocados, os condôminos não compareceram para analisar a pauta proposta, portanto, não tiveram interesse na alteração da convenção que estabelece que as taxas condominiais são rateadas pelas frações ideais.

A Alteração da Convenção do Condomínio somente se dará por concordância de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

A Assembleia Geral é o órgão soberano do Condomínio.

Não *se pode alterar a convenção de condomínio por decisão judicial, contra a vontade dos condôminos, já que inexiste nela qualquer ilegalidade a ser coibida.*

*Esse é o entendimento:*

|  |
| --- |
| **EMENTA -** CONDOMÍNIO. APELAÇÃO CÍVEL. ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO **A fixação das despesas condominiais deve respeitar a fração ideal de cada unidade**, em observância ao disposto no artigo [12](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/11330823/artigo-12-da-lei-n-4591-de-16-de-dezembro-de-1964), parágrafo primeiro, da Lei nº [4.591](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/104078/lei-do-condom%C3%ADnio-lei-4591-64)/1964 e artigo [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645370/inciso-i-do-artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), do [CC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), **levando ainda em conta que a alteração da convenção do condomínio foi rechaçada em assembleia geral extraordinária.** Apelação desprovida. (Apelação Cível Nº 70061674438, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 09/04/2015). (AC 70061674438 RS - Relator: Voltaire de Lima Moraes - Décima Nona Câmara Cível - Diário da Justiça do dia 15/04/2015\_ |

Não existe também o suposto enriquecimento ilícito! A área da unidade do Recorrente é **três vezes maior que a unidade** **tipo** da torre onde está localizada a unidade do mesmo, trata-se de uma cobertura TRIPLEX.

As taxas condominiais são rateadas na forma da Convenção, qual seja, por fração, sem que qualquer ilegalidade exista, pois, conforme previsão legal, caso a mesma não estabelecesse a forma, **as taxas seriam, obrigatoriamente rateadas por fração.**

Por todo o exposto restam rechaçadas todas as alegações do Recorrente.

**IV – DOS PEDIDOS**

Isto posto, e por tudo mais que, com certeza, será suprido pela sapiência e senso de justiça desta nobre Presidência, o Recorrido roga a Vossa Excelência **que o presente Recurso Extraordinário não seja recebido.**

Nesses Termos,

Pede Deferimento.

Goiânia, 27 de setembro de 2018.

ADVOGADO

OAB-UF Nº