

**Recurso Especial Nº 151.758 — MG**

**(Registro nº 97.0073563-0)**

Relator: O Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar

Recorrente: Condomínio do Edifício Porto Real

Recorrida: Construtora Teor Ltda.

Advogados: Marcos Antonio Vasconcelos e Valerio Alvarenga Monteiro de Castro

**EMENTA:** *Condomínio. Despesas. Exoneração da construtora. Invalidez da cláusula. Código de Defesa do Consumidor.*

É inválida a cláusula que estabelece, em favor da construtora e incorporadora, o privilégio da exoneração da obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, imposta na escritura de convenção por ela outorgada.

Possibilidade do exame da validade de cláusula contratual à luz dos critérios objetivos fixados pelo CODECON.

Recurso conhecido e provido em parte.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento parcial, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator. Votaram com o Relator os Srs. Ministros Sálvio de Figueiredo Teixeira, Barros Monteiro e Cesar Asfor Rocha.

Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Bueno de Souza.

Brasília, 05 de maio de 1998 (data do julgamento).

Ministro Barros Monteiro, Presidente. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator.

(Publicado no DJ de 29.06.98)

**RELATÓRIO**

O Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar: O Condomínio do Edifício Porto Real ajuizou ação ordinária contra a Construtora Teor Ltda., para decretar a nulidade da cláusula da convenção condominial que isenta a ré de pagar as taxas relativas às unidades não vendidas (15 apartamentos e 3 coberturas), cumulando o pedido com a cobrança das taxas em atraso.

O ilustre Juiz julgou o autor carecedor de ação. O condomínio apelou e a eg. Terceira Câmara Cível do Tribunal de Alçada de Minas Gerais negou provimento ao recurso, mas alterou o dispositivo da sentença. Eis a ementa:

*“Ação declaratória — Nulidade de cláusula de convenção de condomínio — Síndico — Legitimidade ativa — Quorum especial — Alteração de cláusula condominial.*

É possível a cumulação do pedido declaratório e condenatório, desde que atendidos os requisitos do art. 292, CPC.

O art. 12, IX, do CPC, e o art. 22 da Lei nº 4.591/64 expressamente legitimam, ativa e passivamente, o síndico para representar o condomínio em juízo ou fora dele.

Se expressamente consigna cláusula da convenção do condomínio que, para alteração de disposições convencionais, exige-se um *quorum* de 2/3 dos condôminos em assembléia, não poderá o Judiciário antecipar-se à sua deliberação e declarar a nulidade do que dispõe, ao conferir tratamento diferenciado a condômino, visto ser determinação aprovada pelo órgão assemblear, estando révestida de forma legal, não contendo objeto ilícito e não afrontar preceito de ordem pública.

Recurso a que se nega provimento.” (fl. 669)

Rejeitados os embargos de declaração, o condomínio interpôs recurso especial, com base nas alíneas a e c, alegando violação aos arts. 115 do Código Civil, 51, IV, § 1º, II e III, do Codecon, além de dissidência jurisprudencial. Sustenta que a cláusula de isenção é potestativa, nos termos da lei civil, abusiva à luz do Código de Defesa do Consumidor e, por isso, nula de pleno direito, porquanto imposta pela construtora aos condôminos que, juntos, não atingem o *quorum* de 2/3 para rescindi-la.

Ofertadas as contra-razões, foi inadmitido o apelo na origem, subindo os autos pelo provimento do AG nº 154.355-MG.

É o relatório.

#### VOTO

O Sr. Ministro Ruy Rosado de Aguiar (Relator): 1. A cláusula 28, b, da convenção do condomínio tem a seguinte redação:

*“A taxa de condomínio de uso após sua instituição e o início de sua cobrança não será devida pela Construtora*

*Teor Ltda.*, que de seu pagamento ficará isenta enquanto a mesma persistir com unidades autônomas de sua propriedade invendidas, devendo nesta hipótese o valor total das despesas ser rateado pelas unidades efetivamente vendidas." (fl. 17v).

A referida convenção foi outorgada pela construtora ainda antes de erguer o prédio, conforme se pode ver da escritura de fl. 11, onde ficou referido que "está para construir o edifício" que se denominará "Porto Real" e, por aquele instrumento, "a instituidora estabelece a convenção seguinte."

Os adquirentes das unidades construídas aderiram a essa convenção, espécie de contrato de adesão, vez que nenhuma outra opção foi oferecida aos condôminos senão aceitarem as condições preestabelecidas pela construtora. Depois disso houve a assembléia, homologando a convenção, mas os adquirentes não dispunham de condições para modificá-la.

Parece bem evidente que a cláusula que dispôs sobre a exoneração da estipulante pelas despesas condominiais criou em seu favor benefício que não se estendeu aos demais; ao contrário, fez recair sobre os outros ônus que a rigor seriam seus, gerando grave desigualdade entre eles. Nos termos da lei especial, "cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio" (art. 12 da Lei nº 4.591, de 16.12.64). Essa a regra que já estava no Código Civil: "O condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suportar na mesma razão os ônus, a que estiver sujeita" (art. 624).

É certo que os condôminos podem dispor sobre o critério para a fixação do rateio entre eles (§ 1º do art. 12, da Lei nº 4.591/64), mas isso não significa que a todos seja imposta total e definitiva isenção em favor do instituidor do condomínio, contra a vontade deles, dando tratamento abusivamente desigual em favor da incorporadora.

Tenho que o lesado por disposição abusiva inserta em convenção a que aderiram os adquirentes das unidades pode propor ação para declaração da nulidade da cláusula, independentemente de assembléia de condôminos, mesmo porque a própria obtenção da maioria necessária poderia estar inviabilizada se a construtora detiver, como se alegou, número de quotas suficiente para impedir a pretendida modificação.

A regra do art. 115 do C. Civil, cláusula geral contra a abusividade contratual, quando sujeita uma parte ao arbítrio da outra, é aplicável ao caso dos autos. O tema da abusividade e da potestatividade da regra da alínea b, da cláusula 28, da convenção, foi examinado e afastado pela douta Câmara, razão pela qual o recurso pode ser conhecido por esse fundamento.

Além dessa razão, só por si suficiente para o provimento do apelo, ainda deve ser considerado que a Constituição Federal consagrou o princípio da igual-

dade de todos perante a lei, que se estende também às disposições instituídas para a regulação da vida em grupo, como ocorre no condomínio, a exigir igualdade de tratamento entre os condôminos, respeitadas as suas peculiaridades.

A relação existente entre a construtora/incorporadora com os adquirentes das unidades é uma relação de consumo, e como tal deve obedecer, senão aos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor, que foi editado apenas em 1990, pelo menos atender à Constituição da República quando impõe à ordem econômica o dever de observância do princípio da defesa do consumidor (art. 170, V), regra que prevalecia desde 1988, quando a maioria dos contratos de compra e venda das unidades do edifício Porto Real ainda não havia sido celebrada. Entre esses princípios, por certo há de se encontrar aquele da igualdade, que exige, no caso das despesas de condomínio, o atendimento de regra, velha como o tempo, a distribuir igualmente os ônus, na proporção de suas quotas.

O reconhecimento da nulidade da cláusula privilegiadora não encontra o óbice da Súmula 5/STJ, uma vez que decorre de aplicação de critério objetivo, em confronto com normas jurídicas incidentes, o que pode ser feito através do recurso especial, como preconiza o Prof. PAULO LUIZ NETO LÔBO, em artigo publicado na *Consulex*, 8/36.

Devo ressaltar que não me parece proibida a distinção da situação da construtora, enquanto proprietária de unidades ainda não vendidas e portanto não ocupadas, na distribuição do rateio das despesas, uma vez que os seus imóveis possivelmente serão causa de menor despesa. Esse tema será enfrentado pelo magistrado ao julgar o pedido de cobrança dos atrasados.

Posto isso, estou conhecendo do recurso e lhe dando provimento em parte para declarar a invalidade da cláusula inserta no item b, nº 28, da convenção de condomínio, cassando os julgamentos já proferidos na instância ordinária. Os autos devem retornar à Vara de origem para que o magistrado profira nova sentença, apreciando agora o pedido de cobrança das prestações em atraso, matéria ainda não julgada, quando levará em conta a peculiaridade do caso.

É o voto.

#### VOTO

O Sr. Ministro **Barros Monteiro**: Srs. Ministros, também estou de acordo por considerar abusiva a cláusula questionada que afronta, como mencionou o Sr. Ministro-Relator, o art. 115 do Código Civil.