



ESTADO DE GOIÁS  
PODER JUDICIÁRIO

## SENTENÇA

----- ajuizaram Ação Constitutiva, com Pedido de Tutela Provisória de Urgência em desfavor do Condomínio -----, partes devidamente qualificadas.

Aduziram os autores, em síntese, que as taxas condominiais de suas unidades de cobertura são exorbitantes em comparação com as dos apartamentos convencionais, embora as despesas comuns não se alterem em função do tamanho do imóvel e haja individualização de água, gás e energia elétrica.

Argumentaram que o critério da fração ideal para rateio de despesas comuns é abusivo, ferindo princípios constitucionais como igualdade, razoabilidade e proporcionalidade, e culminando em enriquecimento sem causa dos demais condôminos.

Requereram, assim, a declaração de nulidade da cobrança de taxas condominiais diferenciadas em razão da fração ideal de suas unidades autônomas, bem como a condenação do requerido para que cobre valor idêntico ao praticado em relação aos apartamentos tipo do condomínio, tanto nas despesas ordinárias quanto nas extraordinárias. Juntaram documentos (evento 1).

Emenda à inicial (evento 16).

Em decisão de evento 18, foi indeferido o pedido de tutela de urgência e determinada a citação da parte ré.

Realizada audiência de conciliação sem acordo (evento 67).

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação (evento 68), defendendo a legalidade e legitimidade do rateio das despesas condominiais pela fração ideal, conforme a convenção condominial, regularmente aprovada e registrada. Sustentou que os autores adquiriram os imóveis com plena ciência da convenção, vinculando-se a suas regras. Requereu a improcedência total dos pedidos autorais, a validade da convenção, e a condenação dos autores por litigância de má-fé, se entendida aplicável.

Impugnação à contestação (evento 77).

Intimadas para manifestar sobre as provas que pretendiam produzir, a parte ré pugnou pelo julgamento antecipado da lide (evento 89), ao passo que os autores permaneceram-se inertes.

Após, vieram os autos conclusos para sentença (evento 94).

**É o essencial. Decido.**

Verifico, em proêmio, que o processo tramitou de forma regular, restando atendidos todos os ditames legais, em ordem a evidenciar a sanidade procedimental. Demais disso, observo que inexistem prejuízos às partes, não havendo se falar em nulidades (não há nulidade sem prejuízo – pas de nullité sans grief).

Nesse prisma, vejo que o feito está apto para julgamento, porquanto superada a fase instrutória.

**Inexistindo preliminares ou outras questões processuais a serem analisadas, passo ao exame do mérito.**

A presente demanda versa sobre a legalidade do critério de rateio das despesas condominiais adotado pelo Condomínio -----, que se baseia na fração ideal de cada unidade autônoma, conforme previsto em sua Convenção Condominial.

Os autores, proprietários de apartamentos de cobertura, alegam que tal critério gera cobranças desproporcionais e injustas, configurando enriquecimento sem causa em favor dos demais condôminos, ao passo que o condomínio requerido defende a plena legalidade e obrigatoriedade da Convenção.

A questão central, portanto, reside na compatibilidade entre o critério de rateio por fração ideal, estabelecido na Convenção do condomínio, e os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e vedação ao enriquecimento sem causa, à luz da legislação civil vigente e do entendimento consolidado pelos tribunais superiores.

Inicialmente, cumpre ressaltar a natureza jurídica do condomínio edilício, que se configura como uma modalidade de propriedade em que coexistem partes exclusivas (as unidades autônomas) e partes comuns. A disciplina das relações entre os condôminos e a administração do condomínio é primordialmente estabelecida pela convenção condominial, que possui força normativa estatutária e vincula a todos os seus membros.

O artigo 1.333 do Código Civil é expresso ao dispor que a convenção, regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, obrigará a todos os condôminos e seus sucessores. Este instrumento, portanto, não é mera sugestão de regras, mas um diploma normativo interno, cuja observância é cogente para a manutenção da ordem e do equilíbrio na convivência condominial.

No caso em análise, verifica-se que a Convenção do Condomínio ----- prevê expressamente o rateio das despesas comuns proporcionalmente às frações ideais dos imóveis, conforme sua Cláusula 7ª. Tal previsão encontra-se em harmonia com a legislação pátria, visto que o artigo 1.336, inciso I, do Código Civil assim estabelece, *in verbis*:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Em similar sentido, o artigo 12, §1º, da Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, preceitua que "salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade".

É imperioso notar que a regra legal é clara ao definir a fração ideal como critério padrão para o rateio das despesas, sendo a possibilidade de adoção de outro critério uma exceção que demanda expressa disposição na convenção.

No presente caso, a própria convenção do Condomínio ----- reafirma o critério da fração ideal, não havendo, portanto, qualquer disposição em contrário que autorize a aplicação de um método de rateio diverso por iniciativa judicial ou individual dos condôminos.

A fração ideal de cada unidade autônoma representa a sua quota-parte no terreno e nas partes comuns do condomínio. É um atributo intrínseco ao imóvel e reflete a sua participação proporcional no patrimônio comum. Despesas como manutenção de elevadores, salários de funcionários, segurança, limpeza das áreas comuns, dentre outras, beneficiam a coletividade condominial como um todo, e a contribuição proporcional à fração ideal visa justamente a uma distribuição equitativa dos encargos, considerando a maior ou menor participação de cada unidade na propriedade comum. O fato de uma unidade possuir maior fração ideal decorre, em regra, de suas maiores dimensões ou de sua localização privilegiada, que conferem maior valor à propriedade, e, consequentemente, maior participação no condomínio como um todo.

Os requerentes argumentam que a cobrança por fração ideal seria irrazoável e desproporcional, uma vez que o uso das áreas e serviços comuns seria igualitário para todos os condôminos, independentemente do tamanho de suas unidades. Contudo, essa argumentação falha em distinguir entre a intensidade de uso de determinados serviços e a proporção de propriedade nas áreas comuns. Embora a individualização de consumos específicos, como água, gás e energia elétrica, seja uma prática salutar que reflete o consumo real de cada unidade, as despesas relativas à manutenção, conservação e segurança das áreas comuns não podem ser simplesmente desvinculadas da fração ideal. Tais despesas são inerentes à própria existência do condomínio e são suportadas por todos os condôminos em proporção à sua quota-parte na propriedade do edifício. Não se trata de punir o proprietário da cobertura por possuir um imóvel maior, mas sim de exigir dele uma contribuição que espelhe a sua maior participação no todo condominial.

A alegação de enriquecimento sem causa dos demais condôminos também não prospera. O enriquecimento sem causa, previsto no artigo 884 do Código Civil, ocorre quando há um acréscimo patrimonial de alguém sem justificativa jurídica e à custa de outrem. No presente caso, o rateio das despesas condominiais pela fração ideal possui clara justificativa jurídica: a convenção condominial, em conformidade com a lei. Não há, portanto, ausência de causa para o pagamento diferenciado, mas sim a estrita aplicação de uma norma válida e vinculante.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, inclusive, já consolidou entendimento nesse sentido. Vejamos:

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. DESPESAS ORDINÁRIAS. APARTAMENTOS EM COBERTURA. RATEIO. FRAÇÃO IDEAL. ART. 1.336, I, DO CC/2002. REGRA. LEGALIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode instituir, para unidades de apartamentos em coberturas, o pagamento de taxa com base na proporção da fração ideal. 3. A taxa condominial destina-se ao pagamento das despesas de conservação e/ou manutenção do edifício, como limpeza, funcionamento dos elevadores, contratação de empregados, consumo de água e de luz, bem como para possibilitar a realização de obra ou inovações aprovadas pela

assembleia geral e pagar eventuais indenizações, tributos, seguros etc. 4. **A divisão do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer forma diversa (art. 1.336, I, do CC/2002). Precedentes.** 5. **As unidades imobiliárias com fração ideal maior pagam taxa condominial em valor superior às demais unidades com frações menores, salvo previsão contrária na convenção.** 6. **Não há ilegalidade no pagamento a maior de taxa condominial por apartamentos em cobertura decorrente da fração ideal do imóvel.** 7. Na hipótese, a norma que estabelece o pagamento de cota condominial ordinária é a prevista no art. 3º da Convenção do Condomínio Edifício Torre Blanca, cuja base de rateio despesas é a fração ideal do imóvel. 8. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.778.522/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/6/2020, DJe de 4/6/2020). (Grifei).

CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS. APARTAMENTOS EM COBERTURA DE EDIFÍCIO. ASSEMBLEIA QUE NÃO OBTÉM VOTOS PARA ALTERAÇÃO DE CRITÉRIO LEGAL DA FRAÇÃO IDEAL (ARTIGO 1336, I, DO CC). AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE, REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FAZER. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE OFENSA AO ART. 1022, DO NCPC. DIREITO DE PROVA. VIOLAÇÃO NÃO OBSERVADA. MATÉRIA DE DIREITO. REVOLVIMENTO DO MATERIAL DE CONHECIMENTO. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. MANUTENÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL PARA RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO OU INOBSERVÂNCIA DO DEVER DE BOA-FÉ NO EXERCÍCIO DE DIREITO QUE NÃO SE VERIFICAM PELA MERA ALEGAÇÃO DE INJUSTIÇA DO CRITÉRIO. PRECEDENTES. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO VERIFICAÇÃO QUANDO A DECISÃO RECORRIDA SE ORIENTA NO MESMO SENTIDO DOS PRECEDENTES ATUAIS DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. Conquanto fundamental, o direito de prova (no caso técnica) não é absoluto, mas tem sua aplicação disciplinada pelo art. 130 do NCPC que, de maneira utilitária e econômica, regulamenta a realização de provas que sejam úteis e imprescindíveis para a aplicação do direito ao caso concreto. 3. **A ilação de que pelo critério legal de rateio das despesas de condomínio (art. 1336, I, do CC), aquele que detém maior fração arca com maior contribuição traduz conhecimento a priori, tornando dispensável recorrer ao empirismo técnico para a formação de um juízo de valor para sobre isso.** 4. **Dada a autonomia e força normativa da Convenção de Condomínio, a intervenção do Poder Judiciário para alteração do critério de rateio de despesas condominiais só é feita em caráter excepcional e não com base na discussão da justiça do método.** 5. **Devido a amplitude do conceito, a discussão da justiça do critério de rateio da despesa condominial, que no caso é o legal do art. 1336, I, do CC, não fundamenta a alegação de enriquecimento sem causa, e, por conseguinte, o êxito da demanda.** 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.657.456/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022). (Grifei).

No mesmo sentido, é o entendimento perfilhado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO BASEADO NA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL . PREVISÃO CONTRATUAL E LEGAL. ARTIGO 1.336, I, DO CÓDIGO CÍVEL. ARTIGO 12 DA LEI 4.591/64. SENTENÇA MANTIDA. 1. Nos moldes do artigo 1.331, § 1º, do Código Civil, a unidade autônoma é objeto de direito exclusivo de propriedade, tem utilização independente, podendo ser utilizada, gravada ou alienada livremente por seus proprietários. 2. **O artigo 1.336, do Código Civil, estabelece que a contribuição das despesas do condomínio deve ser realizada na proporção da fração ideal, salvo se a convenção do condomínio dispor de forma contrária .** 3. **O Superior Tribunal de Justiça já firmou entendimento de que o rateio das despesas ordinárias condominiais na proporção da fração ideal do imóvel é revestida de legalidade.** 4. **A legislação civil concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio, razão pela qual, a intervenção do Poder Judiciário para declarar nulidade de critério estabelecido pode ocorrer somente em hipóteses excepcionais** . 5. Em consonância com o disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majora-se a verba advocatícia fixada em primeiro grau. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJ-GO 54231218720218090051, Relator.: DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE - (DESEMBARGADOR), 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: 08/08/2024). (Grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. EQUIPARAÇÃO DE TAXA CONDOMINIAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES. CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO . FRAÇÃO IDEAL. PREVISÃO LEGAL. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. 1. **Estabelecendo a Convenção do Condomínio o rateio das despesas de acordo com a fração ideal dos imóveis e possuindo o imóvel da parte autora/recorrente fração legal maior em relação às demais unidades, cabível a cobrança que lhe foi destinada proporcionalmente;** mesmo porque ausente qualquer prova de ilegalidade ou má-fé do condomínio (art. 373, I, CPC). 2. a redução ou isenção da cota condominial em favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do 2002. 3. **Dada a autonomia e força normativa da Convenção, a intervenção do Poder Judiciário para alteração do critério de rateio de despesas condominiais só é feita em caráter excepcional, não se revelando fundamento pertinente a discussão sobre a justiça do método** . Precedentes do STJ. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJ-GO 52980915520238090024, Relator.: JOSE CARLOS DUARTE - (DESEMBARGADOR), 11ª Câmara Cível, Data de Publicação: 02/08/2024). (Grifei).

Como se denota, os precedentes do c. STJ e do e. TJGO são cristalinos ao afirmar que a intervenção judicial para alterar o critério de rateio de despesas condominiais é excepcional, cabível apenas em situações de ilegalidade manifesta, vício de consentimento ou ausência de previsão convencional clara, o que não se verifica nos presentes autos. A Convenção do Condomínio ----- é hígida, foi devidamente registrada e estabelece de forma clara o rateio por fração ideal.

Adicionalmente, não se pode olvidar que os requerentes, ao adquirirem suas unidades autônomas no condomínio requerido, o fizeram

com plena ciência da Convenção Condominial e das regras nela contidas, incluindo o critério de rateio das despesas. A Convenção é um documento público, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e suas disposições são de conhecimento obrigatório a todos os adquirentes de unidades no condomínio. Agir de forma a tentar desconstituir uma cláusula previamente aceita e conhecida, apenas por um inconformismo posterior, contraria o princípio da boa-fé objetiva e a vedação ao *venire contra factum proprium* (comportamento contraditório), que são pilares do direito civil.

Do mesmo modo, não se sustenta o argumento dos autores de que a dificuldade em obter o quórum necessário em assembleia para alterar o critério de rateio justificaria a intervenção judicial. A soberania da assembleia geral, dentro dos limites da lei e da convenção, é um princípio fundamental do direito condominial. A alteração de uma convenção regularmente estabelecida exige um quórum qualificado, como o de dois terços dos votos dos condôminos, conforme o artigo 1.351 do Código Civil, justamente para garantir a estabilidade das normas que regem a vida em comunidade. A via judicial não pode ser utilizada para contornar a ausência de consenso dentro do próprio condomínio, sob pena de esvaziar a autonomia privada coletiva e subverter a ordem jurídica estabelecida.

Dessa forma, considerando a expressa previsão na Convenção Condominial do Condomínio -----, a conformidade de tal previsão com a legislação civil (art. 1.336, I, do CC e art. 12, §1º, da Lei nº 4.591/64) e o entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, não há que se falar em ilegalidade, irrazoabilidade, desproporcionalidade ou enriquecimento sem causa na cobrança das taxas condominiais com base na fração ideal.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial.

Condeno os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publicação, registro e intimação eletrônicos.

Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, não havendo custas pendentes e nada sendo requerido no prazo de 30 dias, ARQUIVEM-SE os presentes autos com as anotações e baixa de praxe.

Goiânia, data da assinatura eletrônica.

**GUSTAVO COSTA BORGES**

Juiz de Direito em auxílio  
Decreto Judiciário nº 43/2026.