



Banco do  
Conhecimento



# CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

Data da atualização: 05.07.2018

## Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

### **0015716-53.2014.8.19.0008** - APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). CARLOS EDUARDO MOREIRA DA SILVA - Julgamento: 19/06/2018 - VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. IN CASU, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM LITISPENDÊNCIA, TENDO EM VISTA QUE O PEDIDO E A CAUSA DE PEDIR DOS REFERIDOS AUTOS DIFEREM DOS DESTA AÇÃO, OU SEJA, NAQUELES AUTOS BUSCA O AUTOR CONDENAR A PARTE RÉ AO PAGAMENTO DE MULTA ADMINISTRATIVA, DANOS MORAIS E OBRIGAÇÃO DE FAZER, ENQUANTO NESTES AUTOS BUSCA-SE A COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS NÃO PAGAS PELA PARTE RÉ. NO MÉRITO, SEM MRAZÃO AO APELANTE. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM DERIVADA DO RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO. INADIMPLEMENTO DEVIDAMENTE COMPROVADO QUANTO AO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES VENCIDAS. A PARTE RÉ NÃO NEGA A EXISTÊNCIA DOS DÉBITOS REFERIDOS NA INICIAL, AFIRMANDO APENAS A OCORRÊNCIA DE LITISPENDÊNCIA. CONDENAÇÃO DO RECORRENTE EM HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS, OBSERVADA A GRATUIDADE DE JUSTIÇA DEFERIDA. RECURSO DESPROVIDO.

**Íntegra do Acórdão** - Data de Julgamento: 19/06/2018

=====

### **0002674-76.2011.8.19.0028** - APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). MYRIAM MEDEIROS DA FONSECA COSTA - Julgamento: 13/06/2018 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONVENÇÃO NÃO INSCRITA NO REGISTRO DE IMÓVEIS, NA FORMA QUE EXIGE A LEI 4.591/64. CONDOMÍNIO DE FATO. PRETENSÃO DE RATEIO DAS DESPESAS. INCIDÊNCIA DO ENTENDIMENTO FIRMADO PELO STJ NO JULGAMENTO DO RESP 1280871/SP E RESP 1439163/SP, SOB O REGIME DE RECURSOS REPETITIVOS, SEGUNDO O QUAL "AS TAXAS DE MANUTENÇÃO CRIADAS POR ASSOCIAÇÕES DE MORADORES NÃO OBRIGAM OS NÃO ASSOCIADOS OU QUE A ELAS NÃO ANUÍRAM". DESPROVIMENTO DO RECURSO.

**Íntegra do Acórdão** - Data de Julgamento: 13/06/2018

=====

**0000915-63.2015.8.19.0052** - APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). MARIO ASSIS GONÇALVES - Julgamento: 23/05/2018 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

Ação de cobrança. Condomínio. Rateio de despesas condominiais. Promitente vendedor e promitente adquirente. Ausência de registro. Ciência inequívoca do condomínio. Responsabilidade. Legitimidade. A sentença está, ainda que de forma sucinta, devidamente fundamentada não havendo violação do artigo 489 do Código de Processo Civil capaz de gerar sua nulidade. No mérito, assiste razão aos apelantes. A jurisprudência é no sentido de que a cobrança do rateio de despesas condominiais, em tese, pode ser dirigida em face de qualquer um daqueles que possua relação jurídica direta com o imóvel. Considere-se que a obrigação de pagar taxas condominiais relativas à unidade imobiliária de condomínio, por possuir natureza propter rem, vincula a dívida à coisa e não ao seu proprietário. Necessário destacar, entretanto, que a escolha quanto ao legitimado para responder pelos débitos não fica ao inteiro arbítrio do credor. De fato, especificamente sobre a cobrança nas hipóteses de existência de promessa de compra e venda, o Superior Tribunal de Justiça, julgando recurso repetitivo, firmou entendimento no sentido de que a ausência de registro do compromisso, por si só, não afasta a legitimidade do promitente comprador, pois o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é tal registro, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Assim, restando provado o conhecimento do condomínio a respeito da transação imobiliária e a posse ou exercício dos direitos de gozo ou fruição pelo do adquirente, este será legitimado para responder pela obrigação de rateio das despesas condominiais. No caso concreto, resta evidenciado que o autor tinha ciência da alienação da unidade condominial antes da propositura da ação. Da análise dos documentos juntados aos autos nota-se a existência de ata de assembleia do condomínio na qual o promitente comprador é Carlos Alberto é indicado como devedor relativamente à unidade 109, da qual se origina o débito ora cobrado. Destaca-se, ainda, emissão de correspondência, data de agosto de 2014, dirigida ao adquirente da unidade, cobrando os débitos objeto da ação de cobrança. Note-se que tais documentos não foram impugnados pelo autor, sendo suficientes para provar a posse do imóvel pelo adquirente e a inequívoca ciência do condomínio quanto à transação imobiliária, não podendo o autor alegar desconhecimento em razão da ausência de registro do contrato no registro de imóveis. Portanto, exclusiva dos promitentes compradores a legitimidade para figurar no polo passivo de ação de cobrança de despesas condominiais. Recurso provido.

**Íntegra do Acórdão** - Data de Julgamento: 23/05/2018

=====

**0066585-41.2014.8.19.0001** - APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). LÚCIO DURANTE - Julgamento: 22/05/2018 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL INHAÚMA. Demanda objetivando a cobrança de cotas condominiais não adimplidas no período de março de 2009 a dezembro de 2011. Sentença de

procedência. Apelação do Réu pugnando pelo reconhecimento da ilegitimidade ativa da parte Autora e, ainda, pela redução do percentual dos juros de mora e da multa. Registro da Convenção Condominial no RGI que somente é exigido para que seja esta oponível a terceiros. Condomínio que tem capacidade de ser parte, tendo a chamada personalidade judiciária. Conforme preconiza o artigo 12, da Lei 4.591/64, é dever de cada condômino responder pelas despesas condominiais na quota-parte que lhe couber no rateio, obrigação que decorre do benefício que cada imóvel auferem em virtude da manutenção das partes comuns, motivo pelo qual, havendo a prestação do serviço, gera-se para todos, que sejam beneficiários, o correspondente ônus de pagar as respectivas despesas. A obrigação pelo pagamento das despesas condominiais débitos de condomínio possui natureza "propter rem", imputando ao proprietário do imóvel a responsabilidade pelo adimplemento de eventual débito pendente. Existência do débito que foi reconhecida pela parte Ré. Multa que foi cobrada no percentual de 2% (dois por cento), conforme consta da planilha constante da inicial. Juros de mora aplicados nos termos do art.14, parágrafo segundo, da Convenção do Condomínio, que está em consonância com o disposto no artigo 12 da Lei 4.591/64, bem como com o disposto no artigo 1.336, § 1º do CC/02. Manutenção da sentença. Recurso conhecido e desprovido.

**Íntegra do Acordao** - Data de Julgamento: 22/05/2018

=====

**0047379-80.2015.8.19.0203** - APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). GEÓRGIA DE CARVALHO LIMA - Julgamento: 16/05/2018 - VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível. Pretensão de declaração de inexigibilidade do pagamento das despesas de transporte coletivo, com a exclusão desta cobrança de sua cota condominial, além da devolução em dobro das quantias pagas, a tal título. Sentença de improcedência do pedido, quanto à terceira ré, e de procedência parcial, no tocante à primeira e ao segundo. Inconformismo destes. Despesa com serviço de transporte coletivo, prestado a condomínio, que pode ser objeto de rateio obrigatório entre todos os condôminos, desde que aprovado em assembleia. Inteligência que se extrai da Súmula 346 deste Colendo Tribunal de Justiça. Na espécie, tem-se que a Assembleia Geral aprovou a contratação de tal serviço a ser rateado o custeio entre todos os condôminos. Reforma do julgado que se impõe. Provimento dos recursos, para o fim de julgar improcedente o pedido, condenando o autor ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa.

**Íntegra do Acordao** - Data de Julgamento: 16/05/2018

=====

**0019282-52.2015.8.19.0209** - APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 15/05/2018 - DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO ATÍPICO. INADIMPLEMENTO DO ASSOCIADO. PEDIDO CONTRAPOSTO DE EXCLUSÃO DA ASSOCIAÇÃO. A SENTENÇA JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO QUE ABRANGE PARCELAS VENCIDAS E AS QUE VENCERAM NO CURSO DO PROCESSO, NA FORMA

DO ARTIGO 487, I, DO CPC, PARA CONDENAR O RÉU AO PAGAMENTO DA QUANTIA RELATIVA ÀS DESPESAS ASSOCIATIVAS, NO VALOR DE R\$ 8.516,18 (OITO MIL, QUINHENTOS E DEZESSEIS REAIS E DEZOITO CENTAVOS), RELATIVAS ÀS VENCIDAS ATÉ JUNHO DE 2015, JÁ CORRIGIDAS E COM JUROS ATÉ A DATA DE 23/06/2015, MAIS JUROS E CORREÇÃO A CONTAR DAÍ ATÉ O EFETIVO PAGAMENTO. CONDENANDO AINDA O RÉU A PAGAR AS COTAS VENCIDAS DE JULHO DE 2015 ATÉ DEZEMBRO DO MESMO ANO (DATA DA CONTESTAÇÃO), COM JUROS E CORREÇÃO A CONTAR DE CADA VENCIMENTO. ACOULHEU TAMBÉM O PEDIDO CONTRAPOSTO, PARA DECLARAR A EXCLUSÃO DO RÉU DA ASSOCIAÇÃO A CONTAR DE JANEIRO DE 2016, RESSALVANDO A POSSIBILIDADE DE COBRANÇA NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE SERVIÇO, COM BASE NO PRINCÍPIO DO NÃO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA (ARTIGO 884, DO CC). IRRESIGNAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO AUTORA QUE PRETENDE A CONDENAÇÃO DO APELADO NO PAGAMENTO INTEGRAL DA COTA DE RATEIO DE TODO O PERÍODO EM COBRANÇA, BEM COMO NAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA, NESTA E NA INSTÂNCIA ANTERIOR. ENTENDE ESTE RELATOR QUE A ASSOCIAÇÃO CRIADA COM O INTUITO DE MELHORAR A SEGURANÇA LOCAL, A LIMPEZA E A MANUTENÇÃO DAS RUAS ESTÁ ASSUMINDO POR SUA PRÓPRIA CONTA E RISCO UMA OBRIGAÇÃO A QUAL NÃO LHE PERTENCE POR LEI E EM RAZÃO DISSO, NÃO PODE COMPELIR AQUELES QUE NÃO SÃO ASSOCIADOS NEM ADERIU AO ATO QUE INSTITUIU O ENCARGO. CONTUDO, NA HIPÓTESE, O RÉU/APELADO NÃO NEGA A SUA ASSOCIAÇÃO, INCLUSIVE, PUGNA PELA REDUÇÃO DO VALOR DAS MENSALIDADES EM 50% (CINQUENTA POR CENTO) NOS TERMOS DO ART. 5º, PARÁGRAFO 1º DO ESTATUTO DA APOLOM TAMPOUCO IMPUGNA A UTILIZAÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS DE MODO QUE NÃO SE PODE AFASTAR A COBRANÇA TAL COMO PLEITEADA. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. REDISTRIBUIÇÃO DAS CUSTAS E DA SUCUMBÊNCIA NOS TERMOS DO § 11 DO ART. 85 C/C 86, AMBOS DO CPC. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acordao](#) - Data de Julgamento: 15/05/2018

[Íntegra do Acordao](#) - Data de Julgamento: 26/06/2018

=====

[0329608-11.2013.8.19.0001](#) - APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). CESAR FELIPE CURY - Julgamento: 14/03/2018 - DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RATEIO DE DESPESAS. PEDIDO INICIAL NO SENTIDO DE QUE O CONDOMÍNIO SE ABSTIVESSE DE COBRAR DUAS COTAS CONDOMINIAIS DAS UNIDADES DOS AUTORES, DECLARANDO NULA A CLÁUSULA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EM QUE APONTADA A FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 2/288 DO TERRENO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE DISPÕE QUE OS APARTAMENTOS DOS AUTORES TÊM FRAÇÃO DE 2/288 DO TERRENO E PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO. CONTRIBUIÇÃO PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO QUE DEVE SER PRESTADA, EM REGRA, NA PROPORÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE CADA UNIDADE. ART. 1.366, I, DO CÓDIGO CIVIL. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE ACOMPANHA A REGRA PRECEITUADA NA LEI CIVIL. COBRANÇA DA COTA CONDOMINIAL NA FORMA DOBRADA COM RELAÇÃO AOS APARTAMENTOS DOS AUTORES QUE TEM BASE NÃO SÓ NA LEI CIVIL, MAS TAMBÉM NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. NÃO COMPROVADO EQUÍVOCO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL AO DISPOR QUE ÀS UNIDADES DOS AUTORES CORRESPONDE FRAÇÃO DE 2/288 DO TERRENO E PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO. ALTERAÇÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE DEVE SER REALIZADA NA FORMA DO DISPOSTO NO ART. 1.351 DO CÓDIGO

CIVIL. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, MAJORANDO-SE A VERBA HONORÁRIA, NOS TERMOS DO ART. 85, § 11, DO CPC/2015.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 14/03/2018

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 09/05/2018

=====

**[0050311-33.2013.8.19.0002](#)** - APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). CAETANO ERNESTO DA FONSECA COSTA - Julgamento: 07/03/2018 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - CONDOMÍNIO MISTO (LOJAS E APARTAMENTOS) - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. - Manutenção da sentença que corretamente afastou a alegação da ré de não se tratar de cota condominial mas de taxa de associação devida pelo lojista associado e não pelo proprietário do imóvel. - A Apelante deve participar do rateio das despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, conforme o disposto na convenção condominial. - Nos termos da jurisprudência do STJ, a loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário. - O rateio das despesas destinados aos condôminos lojistas incluem apenas gastos relacionados a serviços diretamente relacionado às lojas e estão expressamente delimitados na convenção condominial. - Recurso conhecido e desprovido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 07/03/2018

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 30/05/2018

=====

**[0038600-32.2016.8.19.0000](#)** - AÇÃO RESCISÓRIA 1ª Ementa

Des(a). PETERSON BARROSO SIMÃO - Julgamento: 27/04/2017 - SEÇÃO CÍVEL COMUM

AGRAVO INTERNO. Ação Rescisória ajuizada pelo SESC, por meio da qual pretende desconstituir decisão judicial que fixou parâmetros para rateio de despesas condominiais. O autor da presente ação rescisória alega que está sendo demandado judicialmente para cobrança de cota condominial em atraso. Consequentemente, está sem direito a voto em assembleia do condomínio. Postula tutela provisória de urgência, ao argumento de que foi convocada assembleia extraordinária, em seu desfavor, para alterar convenção do condomínio. Decisão agravada indefere tutela provisória. Eventual suspensão do direito de voto é consequência natural da inadimplência do condômino. Ausência de elementos indiciários mínimos para se presumir a má-fé na convocação daquela assembleia. Manutenção do indeferimento da tutela de urgência. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 27/04/2017

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 23/11/2017

[Íntegra do Acordao](#) - Data de Julgamento: 01/02/2018

[Íntegra do Acordao](#) - Data de Julgamento: 10/05/2018

=====

[1041848-56.2011.8.19.0002](#) - APELAÇÃO 1ª Ementa

Des(a). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES - Julgamento: 26/01/2016 - SEXTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO PARA EXTINGUIR A OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUOTAS CONDOMINIAIS. VALOR PROPORCIONAL À FRAÇÃO IDEAL DA UNIDADE AUTÔNOMA. SUPOSTA CONTRADIÇÃO ENTRE CLÁUSULAS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE ENSEJARIA APLICAÇÃO DO CRITÉRIO LEGAL. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULAS HARMÔNICAS ENTRE SI. DISPOSIÇÃO CONVENCIONAL EM CONTRÁRIO VÁLIDA E REFLEXO DA VONTADE SOBERANA DOS CONDÔMINOS. 1- Ação de consignação em pagamento para extinção da obrigação de obrigação de pagar quotas condominiais. 2- Suposta contradição entre cláusulas da Convenção de Condomínio na determinação do critério de rateio das despesas entre condôminos, o que autorizaria a adoção do procedimento de divisão de despesas proporcionalmente à fração ideal da unidade autônoma. 3- Não ocorrência. 4- Cláusulas harmônicas entre si. 5- Critério de rateio estabelecido na Convenção de Condomínio divergente daquele previsto em lei. 6- Liberdade concedida pelo legislador nesse sentido. Regra do inciso I do art. 1.336 do código civil de 2002. 7- Vontade da maioria dos condôminos manifestada em assembleia que é válida e soberana para estabelecê-lo. 8- Sentença mantida. Recurso conhecido, porém, não provido, na forma do art. 557 do CPC.

[Decisao monocrática](#) - Data de Julgamento: 26/01/2016

[Íntegra do Acordao](#) - Data de Julgamento: 20/06/2018

=====

**Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)**  
**Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ)

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC) da  
**Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)**

**Data da atualização: 05.07.2018**

**Para sugestões, elogios e críticas: [jurisprudencia@tjri.jus.br](mailto:jurisprudencia@tjri.jus.br)**