



Número: **0801269-79.2020.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARGUI GASPARG BITTENCOURT**

Última distribuição : **27/09/2023**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0838241-52.2019.8.14.0301**

Assuntos: **Direitos / Deveres do Condômino**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
VILLA REAL CONSTRUCAO E INCORPORACAO SPE LTDA (AGRAVANTE)	LEONARDO MARTINS MAIA (ADVOGADO) CAMILLA BARBOSA FIGUEIREDO (ADVOGADO) ROLAND RAAD MASSOUD (ADVOGADO)
JOAO MARIA DE LIMA PAES NETO (AGRAVANTE)	LEONARDO MARTINS MAIA (ADVOGADO) CAMILLA BARBOSA FIGUEIREDO (ADVOGADO) ROLAND RAAD MASSOUD (ADVOGADO)
CONDOMINIO DO EDIFICIO VILLA REAL (AGRAVADO)	IVO JORDAN VERAS DOS SANTOS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29339024	21/08/2025 13:05	Acórdão	Acórdão

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0801269-79.2020.8.14.0000

AGRAVANTE: VILLA REAL CONSTRUCAO E INCORPORACAO SPE LTDA, JOAO MARIA DE LIMA PAES NETO

AGRAVADO: CONDOMINIO DO EDIFICIO VILLA REAL

RELATOR(A): Desembargadora MARGUI GASPAR BITTENCOURT

EMENTA

PROCESSO Nº: 0801269-79.2020.8.14.0000

ÓRGÃO JULGADOR: 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

CLASSE: AGRAVO DE INSTRUMENTO, COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO

COMARCA: BELÉM/PA (11ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL)

AGRAVANTE: VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA.

ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD

ADVOGADA: CAMILLA BARBOSA FIGUEIREDO

ADVOGADO: LEONARDO MARTINS MAIA

AGRAVANTE: JOÃO MARIA DE LIMA PAES NETO

ADVOGADO: ROLAND RAAD MASSOUD

ADVOGADA: CAMILLA BARBOSA FIGUEIREDO

ADVOGADO: LEONARDO MARTINS MAIA

AGRAVADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLA REAL

ADVOGADO: IVO JORDAN VERAS DOS SANTOS

RELATORA: DESEMBARGADORA MARGUI GASPAR BITTENCOURT



Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. CLÁUSULAS QUE ISENTAM INCORPORADORA E SÓCIO DO PAGAMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS E OUTRAS DESPESAS. AUSÊNCIA DE QUÓRUM LEGAL PARA APROVAÇÃO. AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA ISONOMIA E DA PROPORCIONALIDADE. PRESENÇA DOS REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto por incorporadora e sócio contra decisão que, em ação de anulação de convenção condominial ajuizada pelo condomínio, suspendeu, liminarmente, a eficácia de cláusulas que concediam isenções de pagamento de taxas condominiais e demais despesas, em benefício exclusivo dos agravantes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se estão presentes os requisitos autorizadores da tutela provisória para suspender cláusulas da convenção condominial; (ii) estabelecer se a ausência de quórum legal mínimo para aprovação da convenção acarreta nulidade das cláusulas; (iii) determinar se o sócio da incorporadora, que também exercia função de síndico, possui legitimidade para figurar no polo passivo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O órgão ad quem, no Agravo de Instrumento, examina apenas as matérias decididas na decisão agravada, vedada a análise originária de outras questões, em respeito ao princípio do duplo grau de jurisdição.

4. A teoria da asserção impõe o reconhecimento da legitimidade passiva quando, pelas afirmações da inicial, o réu figura como beneficiário das vantagens questionadas e possui relação direta com os fatos, o que se aplica ao sócio que também era síndico.

5. O rateio das despesas condominiais deve observar a proporcionalidade das frações ideais ou disposição válida da convenção, sendo vedada cláusula que crie privilégios subjetivos para determinados condôminos, em afronta ao art. 1.315 e ao art. 1.336, I, do CC e ao princípio da isonomia (CF/1988, art. 5º, caput).

6. A ausência de aprovação da convenção por, no mínimo, dois terços das frações ideais (CC, art. 1.333) revela vício formal que compromete a validade das cláusulas impugnadas.

7. A manutenção de isenções injustificadas acarreta diminuição da arrecadação, desequilíbrio financeiro e rateio desigual, configurando perigo de dano apto a justificar a tutela de urgência (CPC, art. 300).

8. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a incorporadora não pode se beneficiar de redução ou isenção de taxa condominial, por implicar oneração dos demais condôminos e violação da proporcionalidade.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A convenção condominial que isenta incorporadora ou condômino de pagar taxas condominiais e outras despesas, sem fundamento objetivo e aprovado sem o quórum legal, afronta o princípio da isonomia e é inválida.

2. Estando presentes a probabilidade do direito e o perigo de dano, é cabível a tutela provisória para suspender imediatamente cláusulas convencionais irregulares.

3. O sócio da incorporadora que também exerce a função de síndico é parte



legítima para figurar no polo passivo da ação que discute benefícios concedidos a seu favor.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, caput; CC, arts. 1.315, 1.333, 1.336, I; Lei nº 4.591/1964, art. 12, § 1º; CPC, arts. 300, 334, § 8º, 335, I e II, e 1.026, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.816.039/MG, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 04.02.2020, DJe 06.02.2020; STJ, AgInt no AREsp nº 1.702.140/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 19.09.2022, DJe 04.10.2022; STJ, REsp nº 470.389, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. 01.09.2005.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA. e JOÃO MARIA DE LIMA PAES NETO, em face de decisão proferida pelo Juízo da 11ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA, que – nos autos da Ação de Anulação de Convenção Condominial, ajuizada pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLA REAL contra os ora agravantes – determinou, em sede de tutela provisória, a suspensão imediata da eficácia das cláusulas 3ª, 33ª (§§ 1º e 2º) e 39 (§ 1º) da convenção condominial, referentes a isenções de pagamento de taxas condominiais e outras despesas.

Os agravantes sustentam, em síntese, que a decisão de 1º grau, ao suspender a eficácia de cláusulas da convenção condominial que previam isenções de taxas à incorporadora, é ilegal e carece dos requisitos do art. 300 do CPC.

Alegam a ilegitimidade passiva de João Maria de Lima Paes Neto, por não ser proprietário das unidades ou vagas de garagem, mas apenas sócio da incorporadora e ex-síndico, não havendo relação obrigacional que justifique sua inclusão no polo passivo.

Requerem, ainda, a modulação da tutela provisória para fixar o valor da taxa condominial sobre vagas de garagem, diante da omissão da decisão e da inexistência de parâmetro para cumprimento.

No mérito, afirmam que a isenção é prevista em lei (art. 1.336, I, CC e art. 12 da Lei 4.591/64) e foi aprovada em assembleia, não acarretando prejuízo ao condomínio, que mantém saldo positivo e reserva financeira; que inexistente prova do alegado desequilíbrio ou enriquecimento ilícito; e que eventual cobrança diferenciada viola o princípio da



isonomia.

Argumentam que a incorporadora paga integralmente as taxas ordinárias das unidades não comercializadas e que as despesas relativas às vagas de garagem e sala comercial são mínimas, não havendo perigo de dano que justifique a medida.

Apontam risco de dano grave aos agravantes, que estariam compelidos a efetuar pagamentos indeterminados, sem valor fixado e com possível irreversibilidade, requerendo a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão para reconhecer a validade das cláusulas impugnadas.

Os autos foram, originariamente, distribuídos à relatoria da saudosa desembargadora Edinéia Oliveira Tavares que, no dia 07/04/2020, indeferiu o pedido de liminar (PJe Id nº 2.935.400).

O agravado, Condomínio do Edifício Villa Real, sustenta que a decisão de 1º grau, que suspendeu cláusulas da convenção condominial concedendo isenções à incorporadora, foi correta e deve ser mantida.

Afirma que João Maria de Lima Paes Neto, além de sócio da incorporadora, foi síndico no período de elaboração e alteração da convenção, tendo interesse direto na manutenção dos benefícios e deixando de adotar medidas para resguardar os interesses coletivos, o que afasta a alegada ilegitimidade passiva.

Quanto à omissão sobre o valor da taxa de garagem, argumenta que a liminar apenas devolveu a propriedade das vagas ao condomínio, cabendo à assembleia definir sua destinação e valor de uso, e que a pandemia atrasou tal deliberação.

No mérito, defende a nulidade da convenção por ausência de aprovação por titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais, não tendo sido submetida à assembleia, o que inviabiliza a manutenção das cláusulas questionadas.

Ressalta que as isenções geraram prejuízo de aproximadamente R\$ 19.200,00 em dois anos, comprometendo o equilíbrio financeiro, agravado pela inflação e pela inadimplência durante a pandemia.

Alega que há, portanto, plausibilidade do direito e perigo de dano, justificando a tutela provisória, e requer o improvimento do agravo para confirmar integralmente a decisão recorrida.

Distribuído os autos à minha relatoria, e por entender, naquele momento que o feito havia perdido objeto com a prolação de sentença, declarei, monocraticamente,



prejudicado o recurso.

No prazo a parte recorrente opôs embargos de declaração, comunicando que o Juízo *a quo*, ao acolher embargos de declaração, anulou a sentença suso mencionada.

É o relatório. Sem redação final.

Peço inclusão do feito na pauta de julgamento da próxima sessão virtual desimpedida.

VOTO

Conheço do recurso, pois preenchidos seus requisitos de admissibilidade.

De início, chamo o feito à ordem e torno sem efeito a decisão monocrática (PJe Id nº 17.649.694).

Por oportuno, cumpre ressaltar que o Agravo de Instrumento é recurso *secundum eventum litis*, cabendo ao Órgão revisor analisar o acerto ou desacerto da decisão objurgada, vedado o pronunciamento acerca de matéria que não foi objeto do *decisum*, sob pena de supressão de instância.

Acerca do tema, oportunas se fazem as preciosas lições do eminente Ministro Luiz Fux, do excelso Supremo Tribunal Federal:

“O efeito devolutivo importa devolver ao órgão revisor da decisão a matéria impugnada nos seus limites e fundamentos. Toda questão decidida tem uma extensão e suas razões. Em face do princípio do duplo grau, o órgão revisor da decisão deve colocar-se nas mesmas condições em que se encontrava o juiz, para aferir se julgaria da mesma forma e, em consequência, verificar se o mesmo incidiu nos vícios da injustiça e da ilegalidade. Por essa razão, e para obedecer essa identidade, é que se transfere ao tribunal (devolve-se) a matéria impugnada em extensão e profundidade.” (in Curso de Direito Processual Civil: Processo de Conhecimento, 4ª ed., Forense: 2008, p. 753).

Assim, pode-se afirmar que o Órgão *ad quem* está adstrito ao exame, no agravo de instrumento, dos elementos que foram objeto de análise pelo Juízo de origem. Não se admite o conhecimento originário pelo Tribunal de nenhuma outra matéria, haja vista que suprime do Juízo de 1º grau a possibilidade de analisá-la, em manifesta ofensa ao sistema processual vigente, ainda que a matéria suscitada seja de ordem pública.

Nesse diapasão, revela-se imperiosa a transcrição, de parte específica, do ato



*“Trata-se de processo de **ANULAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL**, com pedido de tutela de urgência, movido por **CONDÔMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLA REAL**, já qualificado, em desfavor dos demandados **VILLA REAL CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO SPE LTDA** e **JOÃO MARIA DE LIMA PAES NETO**, também qualificados nos autos.*

Assevera que, com a eleição da nova administração em 07.01.2019, a atual gestora do Condomínio detectou algumas inconsistências ocorridas na gestão anterior, entre elas, observou que a Convenção elaborada pela Construtora Real Engenharia, datada de 30.06.2017 e registrada em Cartório na data de 28.08.2017, não foi aprovada na Assembléia de Implantação do condomínio e por nenhuma outra AGE.

Alega ter havido uma série de benesses em favor da requerida, tais como: isenção de unidades não comercializadas do pagamento de toda e qualquer taxa, incluindo a taxa de fundo de reserva, isenção parcial de taxa de condomínio de uma sala comercial no térreo do prédio eminentemente residencial, vagas de garagem exclusiva da sala comercial, vagas de garagem exclusivas da construtora, e etc.

Afirma ter sido realizada uma reunião administrativa em 28.02.2019 com o conselho fiscal, subsíndico, gerente de condomínio e representante dos condôminos, sendo deliberado o encaminhamento de um expediente ao responsável legal da primeira requerida, para prestar esclarecimentos a respeito da isenção da taxa de fundo de reserva, sendo respondido pelo segundo requerido que seriam isentos do pagamento da referida taxa, e que mesmo após o autor formular proposta de acordo, esta não teria sido aceita pela construtora.

Ao fim, após um breve relato sobre as Cláusulas da Convenção Edilícia, pediu a concessão da tutela de urgência com o objetivo de determinar a suspensão imediata da eficácia dos arts. 3º (subitem que trata das vagas de garagem); 33, §1º. (trata da isenção de 90% da taxa condominial para o conjunto comercial); 33, §2º. E 39, §1º. (trata da isenção de pagamento de taxas extras, implantação, fundo de reserva, governança e taxas de garagens excedentes).

Juntou aos autos procuração e documentos.

É o sucinto relatório.

DECIDO.

Primeiramente, deve-se registrar que o pleito deve ser analisado com base na Lei n. 13.105, de 16 de Março de 2015, que instituiu o Novo Código de Processo Civil.

Pleiteia a autora em sede de tutela de urgência incidental (antecipada) inaudita alter pars para fins de determinar a suspensão imediata da eficácia dos arts. 3º (subitem que trata das vagas de garagem); 33, §1º. (trata da isenção de 90% da taxa condominial para o conjunto comercial); 33, §2º. E 39, §1º. (trata da isenção de pagamento de taxas extras, implantação, fundo de reserva, governança e taxas de garagens excedentes).

Com efeito, a respeito da tutela de urgência, dispõem os arts. 300 e 497, s do NCPC:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

...

§2º. A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após



justificação prévia.

Art. 497. Na ação que tenha por objeto a prestação de fazer ou de não fazer, o juiz, se procedente o pedido, concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a obtenção de tutela pelo resultado prática equivalente.

Registre-se que o art. 300, do NCPC unificou os requisitos tanto para fins de concessão de antecipação dos efeitos da tutela, quanto para fins de concessão de medida cautelar.

Destarte, e à luz do NCPC, para a concessão da tutela específica, seriam necessárias a presença dos seguintes elementos que evidenciem:

a) a Probabilidade do direito; e,

b) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Compulsando os autos, e sem embargo de eventual vício formal na aprovação da convenção de condomínio (Id Num. 11605024 - Pág. 1 a a16), constato, em uma rápida leitura desta, que realmente os artigos mencionados na inicial, quais sejam: arts. 3º (subitem que trata das vagas de garagem); 33, §1º. (trata da isenção de 90% da taxa condominial para o conjunto comercial); 33, §2º. e 39, §1º. (trata da isenção de pagamento de taxas extras, implantação, fundo de reserva, governança e taxas de garagens excedentes), estabeleceram uma série de benefícios em favor da construtora requerida, que não foram estendidos aos demais condôminos.

Em princípio, tais regras afrontariam o princípio da isonomia, insculpido no art. 5º., da CF/88, assim como o disposto no art. 1.315 c/c art. 1.336, I, ambos do CC/02, e art. 12, e§1º., do aludido dispositivo.

Cumprir destacar que a obrigatoriedade de pagar as despesas de condomínio decorre do direito de propriedade, sendo o condômino obrigado a pagar as despesas de conservação e manutenção da edificação/condomínio, independentemente de residir/trabalhar ou não na sua unidade.

Sendo assim, entendo estarem presentes os elementos que evidenciam a **probabilidade do Direito** alegado.

Quanto ao requisito do **perigo de dano**, também é aparente vez que os privilégios estabelecidos em convenção em favor da parte requerida importam em diminuição da arrecadação condominial e no rateio injusto das despesas condominiais, causando em princípio enriquecimento ilícito da ré.

Cito nesse sentido, de reconhecer a ilegalidade de tais benesses, Decisão Monocrática do Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS no REsp 470389, publicado em 01/09/2005), abaixo transcrito:

[...] Do Voto condutor do recurso especial se extrai:

“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'.(fls.17 v)

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 pré-estabelecidas 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.

(...)

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 igualdade 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 das quotas.

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. [...]

Com base em tais argumentos, e à luz dos fundamentos expostos, por cautela, **DEFIRO o PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**, para fins de determinar a suspensão imediata da eficácia dos arts. 3º (subitem que trata das vagas de garagem); 33, §1º. (trata da isenção de 90% da taxa condominial para o conjunto comercial); 33, §2º. e 39, §1º. (trata da isenção de pagamento de taxas extras, implantação, fundo de reserva, governança e taxas de garagens excedentes), até o julgamento definitivo da presente demanda.

Cite-se a parte requerida, **já qualificadas nos autos**, para comparecer à audiência de conciliação designada para o dia 03.02.2020, às 10h30min, devendo a citação ocorrer com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência da referida data, nos termos do art. 334, do NCPC, sendo que, em caso de ausência de autocomposição, a Defesa deverá ser apresentada no prazo de quinze (15) dias, a contar da presente audiência (NCPC, art. 335, I).

Intime-se a autora por meio de seu advogado (NCPC, art. 334, §3º.).

Advertam-se as partes que o não comparecimento injustificado à audiência de conciliação é considerado ato atentatório à dignidade da justiça e será sancionado com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, a ser revertida em favor da União ou do Estado (NCPC, art. 334, §8º.), ressaltando-se que as partes deverão se fazer acompanhar de advogados ou defensores públicos.

Havendo manifestação de ambas as partes pela não realização da audiência de conciliação, deverá a secretaria retirar o feito da pauta e aguardar o prazo para apresentação de Defesa pelo requerido, nos termos do art. 335, II, do NCPC.

Neste caso, deverá fazer os autos conclusos, se não for o caso de ouvir a parte autora, nos termos dos arts. 338 e 339, do mesmo diploma, quando a secretaria deverá abrir vista dos autos, independentemente de novo despacho do juízo.

Servirá o presente, por cópia digitalizada, como carta de citação ou mandado, nos termos do Provimento n. 003/2009-CJRMB”.

Pois bem.

O ponto central da controvérsia é decidir se a decisão que suspendeu, liminarmente, as cláusulas da convenção condominial que concediam isenções à incorporadora e ao sócio deve ser reformada ou mantida.

Em outras palavras, trata-se de verificar se estão presentes os requisitos autorizadores da tutela provisória (art. 300 do CPC) e se as alegadas irregularidades na formação da convenção condominial justificam a medida antecipatória.

O ordenamento jurídico impõe, como regra, que o rateio de despesas condominiais observe a proporcionalidade das frações ideais ou o disposto na convenção (arts. 1.315 e 1.336, I, do CC), sendo esta última, todavia, vinculada à observância de requisitos formais, como o quórum qualificado previsto no art. 1.333 do CC para sua



aprovação ou alteração.

No caso, a probabilidade do direito invocado pelo agravado se revela nos elementos trazidos aos autos que indicam que a convenção vigente, com as cláusulas ora suspensas, não foi aprovada com a participação de titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, tendo sido alterada pela incorporadora de forma a conceder isenções substanciais em benefício próprio, em afronta ao princípio da isonomia entre condôminos.

Quanto ao perigo da demora, a documentação aponta impacto financeiro relevante para o condomínio com a manutenção das isenções, afetando o equilíbrio das contas e a arrecadação de fundo de reserva, especialmente em contexto de aumento da inadimplência.

No que toca à preliminar de ilegitimidade passiva, aplicável a teoria da asserção, segundo a qual se verifica a legitimidade com base nas afirmações da inicial; sendo incontroverso que o agravante João Maria de Lima Paes Neto, além de sócio da incorporadora, exercia a função de síndico à época, é parte legítima para figurar no polo passivo.

Quanto à alegada omissão sobre o valor das taxas de vagas de garagem, não há vício a sanar, pois a decisão remeteu à assembleia condominial a definição de destinação e valores, em consonância com a autonomia prevista na Lei nº 4.591/64 e no Código Civil.

Confrontando os argumentos, entendo que a decisão agravada está devidamente fundamentada e alinhada à legislação aplicável e à jurisprudência consolidada, que admite a suspensão de cláusulas convencionais que afrontem princípios condominiais ou não observem requisitos formais de validade:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. CONDOMÍNIO. LOTEAMENTO FECHADO. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALIDADE. UNIDADE COMERCIAL QUE NÃO USUFRUI DE DETERMINADOS SERVIÇOS. EXONERAÇÃO DE ENCARGO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Consoante entendimento jurisprudencial, em regra, a divisão do valor da taxa de condomínio se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer de maneira diversa. 2. ‘A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência. A redução ou isenção da cota condominial a 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 CC/2002’ (REsp n. 1.816.039/MG, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em



4/2/2020, DJe de 6/2/2020). 3. *Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial*". (Aglnt no AREsp n. 1.702.140/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022.)

.....
RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. INEXISTÊNCIA. CONVENÇÃO. OUTORGA. CONSTRUTORA. TAXA CONDOMINIAL. REDUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.
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 discutir se a convenção de condomínio pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, o correspondente a 30% (trinta por cento) do valor integral da taxa condominial devida.* 3. *A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial.* 4. *A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência.* 5. *A redução ou isenção da cota condominial a 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 CC/2002 6. Recurso especial provido*". (REsp n. 1.816.039/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2020, DJe de 6/2/2020.)

Ante o exposto, **nego provimento ao Agravo de Instrumento**, mantendo a decisão agravada em todos os seus termos.

É como voto.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios, ensejará a imposição da multa prevista no § 2º do art. 1.026 do Código de Processo Civil.

Belém – PA, data registrada no sistema.

Desembargadora **MARGUI GASPAR BITTENCOURT**
Relatora

Belém, 20/08/2025

