



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1.630.199 - RS (2012/0223295-1)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**RECORRENTE** : NOEMIA ANA GASPERIN - MICROEMPRESA  
**RECORRENTE** : FANTASTIC VIDEO LOCADORA LTDA - EPP  
**ADVOGADO** : CARLOS ALBERTO LUNELLI E OUTRO(S) - RS032562  
**RECORRIDO** : SHOPPING CENTER BENTO GONCALVES  
**ADVOGADO** : RAFAEL WAINSTEIN ZINN E OUTRO(S) - RS058597

#### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM AJUIZADA POR LOCATÁRIO. PRETENSÃO VINCULADA À RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE O PROPRIETÁRIO LOCADOR E O ESTABELECIMENTO COMERCIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA NA ORIGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. RAZOABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Nos termos do art. 18 do CPC/2015, correspondente ao art. 6º do CPC/1973, "ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico". Não existe norma que confira ao locatário legitimidade para atuar em Juízo na defesa dos interesses do condômino locador.

2. O vínculo obrigacional estabelecido no contrato de locação dá-se entre o inquilino e o locador.

3. A convenção realizada entre os particulares transfere a posse direta do imóvel e, eventualmente, o dever de arcar com obrigações *propter rem*, de titularidade do proprietário, mas não sub-roga o inquilino em todos os direitos do condômino perante o condomínio.

4. No caso específico dos autos, a pretensão autoral está embasada em ocorrências inerentes à relação jurídica estabelecida entre o proprietário e o condomínio.

5. O locatário não possui legitimidade para ajuizar ação contra o condomínio, no intuito de questionar o descumprimento de regra estatutária, a ausência de prestação de contas e a administração de estabelecimento comercial, cujo reconhecimento resultaria na necessidade de adequações de cota condominial e recomposição de prejuízos financeiros.

6. Não havendo condenação, o valor dos honorários advocatícios deve ser arbitrado consoante apreciação equitativa do juiz, na forma prevista pelo art. 20, § 4º, e observados os critérios das alíneas "a", "b" e "c" de seu § 3º, todos do CPC/1973, dispositivos aplicáveis ao caso.

7. No presente feito, o valor da verba honorária observou os parâmetros legais e os critérios de proporcionalidade e razoabilidade.

8. Recurso especial a que se nega provimento.

#### ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Relator.

Brasília-DF, 05 de agosto de 2021 (Data do Julgamento)

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0223295-1      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.630.199 / RS**

Números Origem: 00510400051353 10400051353 510400051353 70028872687 70045336005 70047207014  
70048460067

PAUTA: 22/06/2021

JULGADO: 22/06/2021

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : NOEMIA ANA GASPERIN - MICROEMPRESA  
RECORRENTE : FANTASTIC VIDEO LOCADORA LTDA - EPP  
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO LUNELLI E OUTRO(S) - RS032562  
RECORRIDO : SHOPPING CENTER BENTO GONCALVES  
ADVOGADO : RAFAEL WAINSTEIN ZINN E OUTRO(S) - RS058597

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1.630.199 - RS (2012/0223295-1)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**RECORRENTE** : NOEMIA ANA GASPERIN - MICROEMPRESA  
**RECORRENTE** : FANTASTIC VIDEO LOCADORA LTDA - EPP  
**ADVOGADO** : CARLOS ALBERTO LUNELLI E OUTRO(S) - RS032562  
**RECORRIDO** : SHOPPING CENTER BENTO GONCALVES  
**ADVOGADO** : RAFAEL WAINSTEIN ZINN E OUTRO(S) - RS058597

### RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):** Na origem, NOEMIA ANA GASPERIN ME e LOURDES N. F. FARINA ajuizaram ação de reparação de danos contra SHOPPING CENTER BENTO GONÇALVES.

As autoras se qualificaram, na petição inicial, como locatárias de loja pertencente a terceira pessoa, situada no estabelecimento comercial requerido. Afirmaram que o réu, desde a inauguração do empreendimento, teria praticado irregularidades e ilegalidades na administração, consistentes na adoção de critérios equivocados de despesas condominiais, falta de regular prestação de contas e locação indevida de espaço de uso comum, sem contabilização na receita condominial. Alegaram haver indevida exoneração de multas e encargos de condôminos inadimplentes, além de equívoco no rateio das despesas, considerando a área das unidades e a área total do *shopping*. O demandado tampouco estaria cumprindo cláusula estatutária prevendo variedade de lojas no local, reduzindo a visitação de clientes e causando prejuízo às requerentes.

Argumentaram que a responsabilidade pelo pagamento do condomínio e de seus encargos é do proprietário da unidade, mas, no caso de locação, "essa obrigação pode ser transferida ao locatário, permanecendo com o proprietário a obrigação solidária de adimplir tais despesas" (e-STJ fl. 4).

Pediram a correção da cota condominial em proporção à área da loja locada, abatimento e restituição de valores, além da reparação de danos materiais e morais.

O Magistrado de primeira instância julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, por ilegitimidade ativa, na forma do artigo 267, inciso VI, do CPC/1973, sobrevindo apelação, à qual se negou provimento, por acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul assim ementado (e-STJ fl. 1.082):

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. CONDOMÍNIO. LOCATÁRIO. ILEGITIMIDADE ATIVA. EXTINÇÃO DO FEITO COM FUNDAMENTO NO ARTIGO 267, INCISO VI, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.**

Pretendendo as autoras, locatárias de loja no Shopping Center demandado, com a presente ação, na verdade, inserir-se no âmbito das decisões do condomínio, adotadas tanto pelo demandado na condição de administrador, quanto pela assembleia de condôminos, afirmando-as irregulares, não possuem legitimidade



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

para o feito, pois buscam questionar a forma pela qual a coisa comum é gerida, cabendo ao condômino-locador toda e qualquer irresignação.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Redução do valor estabelecido para os honorários advocatícios.

DERAM PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos pelas recorrentes foram rejeitados (e-STJ fls. 1.101/1.105).

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 1.109/1.114), fundamentadas no art. 105, III, "a", da CF, apontam violação dos seguintes dispositivos legais, vinculados aos respectivos argumentos:

(i) arts. 1.315 e 1.319 do CC/2002 e 3º e 267 do CPC/1973 – legitimidade ativa:

Ao contrário do entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, as Autoras são partes legítimas para figurar no pólo ativo da demanda que visa a reparação pelos danos advindos das irregularidade praticadas pelo Recorrido.

Na qualidade de locatárias, as Autoras arcaram com as despesas condominiais e suportaram as abusividades praticadas pelo Demandado, de modo que assumiram todas as obrigações do proprietário do imóvel com relação ao condomínio, como demonstrou a prova oral e pericial produzida, sendo legítimas interessadas a pleitear a condenação do Réu.

As ilegalidades praticadas pelo Condomínio são sentidas diretamente pelo locatário, possuidor direto da unidade condominial, por isso, conseqüência sua legitimidade ativa.

A jurisprudência tem se manifestado no sentido de que locatário, quando se responsabiliza por todas as despesas do condomínio, é parte legítima para propor ações envolvendo a cobrança ou a discussão de valores relativos ao condomínio, (e-STJ fl. 1.111)

(ii) art. 20 do CPC/1973 – honorários:

A decisão vergastada também viola ao artigo 20, do CPC já que, embora tenha reduzido a verba honorária para R\$5.000,00, tal montante revela-se exagerado, em face do valor atribuído à causa. A manutenção da decisão afronta, por via direta, ao disposto no artigo 20, § 3º, do Código de Processo Civil.

Ora, aplica-se à hipótese o estatuído no parágrafo 4º, do artigo 20, do CPC e, assim, faz-se necessário redimensionar a verba honorária, fixando-se em valor condizente com o zelo profissional e com a importância da causa.

Observado o que dispõe o artigo 20, § 4º do CPC, tendo em vista os honorários advocatícios fixados em desacordo com o grau de zelo profissional despendido, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado e o tempo exigido para o serviço, de fato, o valor dos honorários fixados extrapola os aspectos mencionados.

Nessas circunstâncias, justifica-se plenamente a substituição da decisão, reconhecendo-se a violação denunciada e reduzindo-se a verba honorária fixada. (e-STJ fl. 1.113)

O recorrido apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 1.121/1.129).



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Indeferido o processamento do recurso especial (e-STJ fls. 1.133/1.137), foi interposto o agravo (e-STJ fls. 1.141/1.154).

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 1.161/1.166).

Agravo convertido em recurso especial (e-STJ fl. 1.178).

É o relatório.

Decido.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1.630.199 - RS (2012/0223295-1)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**RECORRENTE** : NOEMIA ANA GASPERIN - MICROEMPRESA  
**RECORRENTE** : FANTASTIC VIDEO LOCADORA LTDA - EPP  
**ADVOGADO** : CARLOS ALBERTO LUNELLI E OUTRO(S) - RS032562  
**RECORRIDO** : SHOPPING CENTER BENTO GONCALVES  
**ADVOGADO** : RAFAEL WAINSTEIN ZINN E OUTRO(S) - RS058597

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM AJUIZADA POR LOCATÁRIO. PRETENSÃO VINCULADA À RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE O PROPRIETÁRIO LOCADOR E O ESTABELECIMENTO COMERCIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA NA ORIGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. RAZOABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Nos termos do art. 18 do CPC/2015, correspondente ao art. 6º do CPC/1973, "ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico". Não existe norma que confira ao locatário legitimidade para atuar em Juízo na defesa dos interesses do condômino locador.

2. O vínculo obrigacional estabelecido no contrato de locação dá-se entre o inquilino e o locador.

3. A convenção realizada entre os particulares transfere a posse direta do imóvel e, eventualmente, o dever de arcar com obrigações *propter rem*, de titularidade do proprietário, mas não sub-roga o inquilino em todos os direitos do condômino perante o condomínio.

4. No caso específico dos autos, a pretensão autoral está embasada em ocorrências inerentes à relação jurídica estabelecida entre o proprietário e o condomínio.

5. O locatário não possui legitimidade para ajuizar ação contra o condomínio, no intuito de questionar o descumprimento de regra estatutária, a ausência de prestação de contas e a administração de estabelecimento comercial, cujo reconhecimento resultaria na necessidade de adequações de cota condominial e recomposição de prejuízos financeiros.

6. Não havendo condenação, o valor dos honorários advocatícios deve ser arbitrado consoante apreciação equitativa do juiz, na forma prevista pelo art. 20, § 4º, e observados os critérios das alíneas "a", "b" e "c" de seu § 3º, todos do CPC/1973, dispositivos aplicáveis ao caso.

7. No presente feito, o valor da verba honorária observou os parâmetros legais e os critérios de proporcionalidade e razoabilidade.

8. Recurso especial a que se nega provimento.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1.630.199 - RS (2012/0223295-1)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**RECORRENTE** : NOEMIA ANA GASPERIN - MICROEMPRESA  
**RECORRENTE** : FANTASTIC VIDEO LOCADORA LTDA - EPP  
**ADVOGADO** : CARLOS ALBERTO LUNELLI E OUTRO(S) - RS032562  
**RECORRIDO** : SHOPPING CENTER BENTO GONCALVES  
**ADVOGADO** : RAFAEL WAINSTEIN ZINN E OUTRO(S) - RS058597

### VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):** A questão jurídica submetida a exame no presente recurso especial, em essência, diz respeito à legitimidade ativa de locatário para ajuizar ação contra o condomínio, no intuito de questionar o descumprimento de regra estatutária, a ausência de prestação de contas e a administração de estabelecimento comercial, cujo reconhecimento resultaria na necessidade de adequações de cota condominial e recomposição de prejuízos financeiros.

Como visto, o Tribunal de Justiça manteve a sentença que havia declarado a ilegitimidade ativa das autoras para julgar extinto o processo, consignando que estas, "na condição de locatárias, não podem ser consideradas como condôminas para efeito de legitimidade perante o demandado na condição de administrador, ou a assembléia de condôminos, a fim de questionar em juízo a forma pela qual a coisa comum é gerida e a natureza dos encargos cobrados com a intenção de nova fixação do valor do condomínio em proporção à sua área locada, pois nenhum liame existe entre o condomínio e o locatário" (e-STJ fl. 1.085).

Segundo o acórdão impugnado, as locatárias não mantêm relação contratual com o *shopping*, mas com o locador da sala comercial. As reclamações do inquilino a respeito de eventuais irregularidades na administração do condomínio deveriam ser dirigidas ao proprietário da unidade locada para que este, na condição de condômino, adotasse as providências necessárias.

As recorrentes sustentam que esse entendimento viola os arts. 1.315 e 1.319 do CC/2002 e 3º e 267 do CPC/1973, destacando que "arcaram com as despesas condominiais e suportaram as abusividades praticadas pelo Demandado, de modo que assumiram todas as obrigações do proprietário do imóvel com relação ao condomínio, como demonstrou a prova oral e pericial produzida, sendo legítimas interessadas a pleitear a condenação do Réu" (e-STJ fl. 1.111). Concluem que "as ilegalidades praticadas pelo Condomínio são sentidas diretamente pelo locatário, possuidor direto da unidade condominial, por isso, consecutória sua legitimidade ativa" (e-STJ fl. 1.111).

Não há controvérsia quanto ao fato alegado no recurso, atinente à



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

responsabilidade contratual das locatárias para responder pelos encargos do imóvel. Incontroversa, de igual modo, a circunstância fixada no acórdão, de que as demandantes buscam "cobrar do réu reparação por danos alegadamente sofridos em razão de irregularidades e ações em desacordo com a legislação, praticadas pela Administração do Shopping Center Bento Gonçalves, com a argumentação, em suma, de irregularidades no rateio de despesas, dispensa de juros e encargos moratórios e falta de regular prestação de contas" (e-STJ fl. 1.085).

Definidas essas premissas, cabe analisar se as autoras, ora recorrentes, são dotadas de legitimidade para demandar contra o condomínio, em virtude dos fatos narrados na petição inicial.

Entendo que o desfecho conferido ao caso deve ser mantido.

Nos termos do art. 18 do CPC/2015, correspondente ao art. 6º do CPC/1973, "ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico". Não existe norma que confira ao locatário legitimidade para atuar em Juízo na defesa dos interesses do condômino locador.

A leitura dos autos evidencia que a pretensão autoral está embasada em ocorrências inerentes à relação jurídica estabelecida entre o proprietário e o condomínio.

Com efeito, muito embora tenha se atribuído à ação o título de reparação de danos, cuida-se, em verdade, de nítida pretensão dirigida ao ajuste de contas fundado na má administração do estabelecimento comercial e na inobservância de obrigação estabelecida na convenção do condomínio, resultando daí a pretensão reparatória.

Nessas condições, não aproveitam às autoras insurgentes os dispositivos do Código Civil invocados no recurso especial (arts.1.315 e 1.319), que tratam de direitos e deveres do condômino. Confirmam-se:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.  
(...)

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

O vínculo obrigacional estabelecido no contrato de locação se dá entre o inquilino e o locador.

A convenção realizada entre os particulares transfere a posse direta do imóvel e, eventualmente, o dever de arcar com obrigações *propter rem*, de titularidade do proprietário, mas não sub-roga o inquilino em todos os direitos do condômino perante o condomínio.

Cabe anotar, ainda nesse propósito, que a Terceira Turma desta Corte, ao



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

analisar recurso semelhante ao presente, concluiu que o condômino, isoladamente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas contra o condomínio. Eis a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. PRESTAÇÃO DE CONTAS. CARÊNCIA DA AÇÃO. CONDÔMINO. ILEGITIMIDADE ATIVA. ART. 22, § 1º, "f", DA LEI nº 4.591/1964. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DOCUMENTOS APRESENTADOS EXTRAJUDICIALMENTE.

1. O condômino, isoladamente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas, pois a obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia, nos termos do art. 22, § 1º, "f", da Lei nº 4.591/1964.

2. Faltarão interesse de agir ao condômino quando as contas já tiverem sido prestadas extrajudicialmente, porque, em tal hipótese, a ação judicial não terá utilidade.

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.046.652/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/9/2014, DJe 30/9/2014)

Tomando por referência o citado precedente, admitindo-se, pois, que nem mesmo o condômino proprietário pode exigir contas isoladamente do condomínio, por maior razão não poderia o inquilino formular pedido dessa natureza, tal qual no caso presente, conforme se colhe da petição inicial:

(i) Tais irregularidades representam-se pela adoção de critério equivocados no rateio das despesas condominiais, indevida dispensa de juros e encargos moratórios, **falta de regular prestação de contas**, além da locação de espaço de uso comum, sendo que os valores auferidos não são contabilizados como receita condominial, (e-STJ fl. 2 – grifei).

(ii) A cobrança desse valor foi justificada sob o argumento de que a festa serviria para incrementar as vendas e locações das lojas, divulgando o empreendimento. O Condomínio, todavia, a par de cobrar o valor dos condôminos, entre eles as autoras, **jamais prestou contas do evento**, (e-STJ fl. 2 – grifei).

(iii) Diante da **ausência de prestação de contas** até esta data, as Autoras postularam administrativamente junto ao Demandado. No entanto, não lograram êxito, o que justifica a propositura da presente, (e-STJ fl. 2 – grifei).

(iv) Considerando que **não houve prestação de contas** até esta data, o Demandado obriga-se a restituir os valores cobrados, razão pela qual postula a devolução do valor de R\$1.200,00, corrigido pelo IGP-M e juros de 12% ao ano, desde maio/2001, (e-STJ fl. 3 – grifei).

(v) Nesse ponto requer, desde já, seja a demandada intimada a **exibir todas as contas** de energia elétrica e o sistema de rateio das mesmas, sob as penas do artigo 359, do Código de Processo Civil (e-STJ fl. 4 – grifei),

(vi) Apesar de já instado por diversas vezes, o Condomínio **recusa-se a prestar as contas mensalmente limitando-se apenas à exibição do mensal**, sem exhibir os comprovantes das efetivas despesas e, também sem exhibir os comprovantes das receitas auferidas, (e-STJ fl. 7 – grifei).

(vii) **A esquivia do Demandado, na regular e sistemática prestação de contas**, poderá servir para encobrir eventuais benefícios que se deram ou que ainda se apresentem em relação a alguns dos condôminos, (e-STJ fl. 7 – grifei),

(viii) O Demandado limita-se a apresentar balancete de despesas, **sem jamais ter apresentado ou prestado contas das receitas auferidas**, o que impede a



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conferência dos valores apropriados no Fundo de Promoção, (e-STJ fl. 7 – grifei),

As autoras, como locatárias, poderiam pedir contas ao locador, não diretamente ao condomínio, conforme previsto no art. 23, § 2º, da Lei n. 8.245/1991:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

§ 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**§ 2º O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas** (grifei).

Confirmam-se, a propósito, as anotações de Sylvio Capanema de Souza ao referido dispositivo legal (*in* "A Lei do Inquilinato Comentada". 8ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 135/136):

A cobrança das despesas ordinárias de condomínio, elencadas no § 1º, depende da comprovação, a ser feita pelo locador ou sublocador, da previsão orçamentária do condomínio e do rateio.

Não bastam a previsão e o rateio. É preciso, ainda, que o locador comprove o pagamento, exibindo, quando solicitado pelo locatário, os respectivos recibos. Tais documentos deverão ser solicitados pelo locador ao síndico ou à administradora do edifício, que ficam também obrigados a fornecê-los.

Diante da recusa do locador em exhibir os documentos comprobatórios das despesas ordinárias, poderá o locatário valer-se da medida cautelar de exibição de documentos, sem prejuízo da consignação judicial do aluguel e dos encargos.

Os síndicos e administradores de condomínio passam a ter maior responsabilidade perante os condôminos que são locadores, estando sempre prontos para lhes fornecer cópias das previsões orçamentárias, das atas das assembleias, dos rateios, da utilização do fundo de reserva, para que sejam exibidas aos locatários, viabilizando sua cobrança.

A disposição é excelente e oportuna, já que muitos locadores cobram tais



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

despesas aleatoriamente, sem qualquer comprovação, usando-as como uma forma oblíqua para aumentar os aluguéis, que consideram defasados.

Têm, agora, os locatários um poderoso e eficiente instrumento para se defender de tão censurável comportamento, condicionando o pagamento destas verbas à exibição dos comprovantes.

Diz a lei que a exibição pode ser exigida a qualquer tempo, ou seja, mesmo depois do pagamento. Nesta hipótese, verificando-se que houve cobrança excessiva ou indevida, poderá o locatário recuperar o que pagou, pela via da ação de repetição de indébito.

Por isso, é recomendável que os locadores conservem tais documentos, pelo menos pelo prazo de cinco anos, quando se opera, então, a prescrição.

Desse modo, se a má administração do condomínio tornou onerosa a relação contratual locatícia, cabe ao inquilino buscar providência frente ao proprietário do imóvel, tal como anotado no acórdão recorrido.

Não se quer dizer com isso, evidentemente, que o inquilino não possa se voltar contra o condomínio em Juízo, desde que, para tanto, fique caracterizado o liame subjetivo para figurar no feito. As próprias recorrentes trazem precedente que exemplifica essa hipótese, em caso absolutamente distinto do que ora se analisa, no qual se reconheceu a legitimidade do locatário para demandar o condomínio por suposta divulgação de comunicado ofensivo à sua honra.

Conclui-se, em suma, que o locatário não possui legitimidade para ajuizar ação contra o condomínio, no intuito de questionar o descumprimento de regra estatutária, a ausência de prestação de contas e a administração de estabelecimento comercial, cujo reconhecimento resultaria na necessidade de adequações de cota condominial e recomposição de prejuízos financeiros.

As recorrentes também se insurgem contra o valor dos honorários de sucumbência, arbitrado pelo Tribunal de Justiça com base no art. 20, § 4º, do CPC/1973, norma aplicável à época do julgamento da apelação.

Com efeito, à míngua de provimento de conteúdo condenatório, o valor dos honorários devia mesmo ser fixado segundo apreciação equitativa do juiz, com observância dos critérios indicados nas alíneas "a", "b" e "c" do art. 20, § 3º, da lei processual.

No caso, a Corte estadual sopesou "o trabalho desenvolvido pelos procuradores, a realização de perícia, com várias complementações e solicitação de documentos" (e-STJ fl. 1.087), para fixar a remuneração dos advogados em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), quantia que não se mostra excessiva.

Assim, não prosperam as alegações recursais, mantendo-se o acórdão impugnado.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0223295-1      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.630.199 / RS**

Números Origem: 00510400051353 10400051353 510400051353 70028872687 70045336005 70047207014  
70048460067

PAUTA: 22/06/2021

JULGADO: 05/08/2021

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **SOLANGE MENDES DE SOUZA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : NOEMIA ANA GASPERIN - MICROEMPRESA  
RECORRENTE : FANTASTIC VIDEO LOCADORA LTDA - EPP  
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO LUNELLI E OUTRO(S) - RS032562  
RECORRIDO : SHOPPING CENTER BENTO GONCALVES  
ADVOGADO : RAFAEL WAINSTEIN ZINN E OUTRO(S) - RS058597

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.