



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
QUARTA CÂMARA CÍVEL

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento nº 0000795-90.2015.815.0000

Origem : 3ª Vara Cível da Comarca da Capital

Relator : Juiz de Direito Convocado Marcos William de Oliveira

Agravante : Fernando Cásio Resende Pinto e outros

Advogados : Ana Paula Alves Cunha Lima e Kênio de Souza Pereira

Agravado : Condomínio do Edifício Residencial Ultramare

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE ALTERAÇÃO DE CLÁUSULA DA CONVENÇÃO QUE ESTIPULA A COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL C/C CONSIGNAÇÃO DAS REFERIDAS TAXAS CONDOMINIAIS. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. INDEFERIMENTO. DECISÃO MANTIDA NESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RATEIO DE DESPESAS COMUNS DE ACORDO COM A FRAÇÃO IDEAL. LEGALIDADE. ARTIGOS 1.336 DO CÓDIGO CIVIL E 12 DA LEI Nº 4.591/64. CONVENÇÃO LOCAL. CLÁUSULA EM SENTIDO DIVERSO. AUSÊNCIA. SEGUIMENTO NEGADO.

- No campo de abrangência do agravo de instrumento, não se vislumbra que a convenção

condominial realizada na qual se adotou o critério da fração ideal para rateio das despesas entre os condôminos é desproporcional, notadamente por ter se observado o Código Civil e a Lei nº 4.591/1964.

- A aplicabilidade do art. 557, do Código de Processo Civil, permite ao julgador, de forma isolada, negar seguimento ao recurso, conferindo à parte, prestação jurisdicional equivalente à que seria concedida caso a demanda fosse julgada pelo órgão colegiado.

Vistos.

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, fls. 02/28, interposto **Fernando Cásio Resende Pinto e outros** contra decisão interlocutória, fls. 37/40, proferida pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca da Capital que, nos autos da **Ação Revisional de Alteração de Cláusula da Convenção que Estipula a Cobrança da Taxa Condominial com Base na Fração Ideal c/c Consignação das Referidas Taxas Condominiais** ajuizada em face do **Condomínio do Edifício Residencial Ultramaré**, nestes termos exarada:

ISTO POSTO, e diante das razões acima expostas, **indefiro o pedido de antecipação da tutela**, tendo em vista não estarem presentes requisitos autorizadores do artigo 273, caput, do Código de Processo Civil.

Fernando Cásio Resende Pinto, Germania Eulália Lins de Lucena, José Alves Formiga e Mônica Caldas Andrade Miranda, proprietários dos apartamentos nas Coberturas do Edifício Residencial Ultramaré, localizado na Rua Abelardo da Silva Guimarães Barreto, nº 100, Bairro Altiplano Nobre, nesta Capital, interpuseram o presente reclamo, visando à inaplicabilidade da

cláusula da convenção condominial que determina sejam as despesas comuns divididas de acordo com a fração ideal do edifício, em atendimento ao princípio correlativo do uso e do gozo, haja vista que as áreas coletivas são igualmente utilizadas por todos os moradores, não se justificando o pagamento a maior pelo fato de residirem na cobertura do respectivo condomínio. Desse modo, insurgem-se contra a sobredita decisão, e postulam, nesta instância revisora, a concessão do efeito suspensivo ativo, para que se emita boletos igualitários para os todos os condôminos, autorize-se o depósito do valor da diferença em juízo e se declare a desobrigação dos agravantes em arcar com as despesas advindas do processo.

Liminar indeferida às fls. 247/253.

Informações prestadas às fls. 258/259.

Certidão lançada à fl. 262, informando que o recorrido, nada obstante intimado, não apresentou contrarrazões.

A Procuradoria de Justiça, através da **Dra. Vanina Nóbrega de Freitas Dias Feitosa**, não se manifestou quanto ao mérito, fls. 263/265.

É o RELATÓRIO.

DECIDO

Pelo vertente **Agravo de Instrumento**, denota-se que **Fernando Cásio Resende Pinto e outros** ajuizaram esta **Ação Revisional de Alteração de Cláusula da Convenção que Estipula a Cobrança da Taxa Condominial com Base na Fração Ideal c/c Consignação das Referidas Taxas Condominiais** em face do **Condomínio do Edifício Residencial Ultramare**, requerendo, em suma, revisão da cláusula condominial concernente ao pagamento das despesas comuns por ventura existentes no predito imóvel.

Segundo a tese dos agravantes, a taxa de condomínio e outras despesas fixadas de acordo com a fração ideal do imóvel é injusta e, portanto, passível de revisão, máxime pelo fato de que as outras áreas são usufruídas por todos os condôminos.

Como observado, a pretensão dos autores, ora agravantes, não mereceu acolhida no 1º grau, tampouco pelo relator de origem, Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, consoante se infere das fls. 37/40 e fls. 247/253, respectivamente.

Prossigo.

Na instância recursal, mormente no contexto do agravo de instrumento, a matéria a ser examinada e decidida nos presentes autos diz respeito única e exclusivamente à manutenção ou substituição da decisão impugnada. Nada mais.

Porém, os argumentos carreados não restaram suficientes para se chegar a uma probabilidade de certeza acerca do direito pleiteado pela parte insurgente, impondo-se a manutenção do pronunciamento judicial combatido.

Ao contrário, a decisão combatida, como já dito, tem respaldo na legislação de regência. Refiro-me aos art. 1.336, I, do Código Civil e ao art. 12, da Lei nº 4.591/64, abaixo reproduzidos:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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

e,

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

Nesse ordem de ideias, pela dicção de tais preceptivos legais, a cobrança das despesas condominiais na proporção das frações ideais de cada unidade é plenamente viável, sendo esta, inclusive, a regra na grande maioria dos condomínios. Regra, esta, no entanto, que pode ser estabelecida de modo diferente, mas desde que haja expressa disposição em sentido contrário na convenção correlata. Conjectura, registre-se, não vislumbrada na espécie.

In casu, colhe-se da Convenção do Condomínio, em específico no Capítulo VIII – Artigo 37, “k”, **fl. 149**, devidamente escriturada em cartório, que: “Contribuir para as despesas comuns do Edifício, inclusive taxas de água e esgoto, determinadas pela Assembleia Geral, na proporção das respectivas frações determinadas no coeficiente de proporcionalidade, efetuando os recolhimentos nos prazos estabelecidos”.

Nessa linha, precedentes jurisprudenciais:

CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA VOLTADO A DETERMINAR QUE O CONDOMÍNIO PROCEDA À EMISSÃO DE BOLETOS MENSIS DE CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL, PARA A UNIDADE DE

COBERTURA DO AGRAVANTE, EM VALOR CORRESPONDENTE À DIVISÃO IGUALITÁRIA DAS DESPESAS PELO NÚMERO DE UNIDADES, ALÉM DE AUTORIZAR O DEPÓSITO EM JUÍZO DA DIFERENÇA APURADA. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS SUFICIENTES PARA A AFIRMAÇÃO DA PROBABILIDADE DO DIREITO ALEGADO. AGRAVO IMPROVIDO. 1. O deferimento da tutela antecipada sem observância do contraditório deve pressupor uma situação em que o retardamento da providência implicará dano irreparável ou de difícil reparação. No caso em exame, o prejuízo a considerar é de natureza patrimonial e facilmente reparável, até mesmo diante simples compensação de valores. 2. Não se depara com elementos suficientes para afirmar a presença da probabilidade do direito afirmado, o que também afasta a possibilidade do deferimento da medida, fazendo-se necessário o exercício contraditório. 3. Não é caso de deferir o depósito judicial de valores, por se tratar de obrigação de rateio de despesas relacionadas à coletividade condominial. (TJSP; AI 0064567-89.2013.8.26.0000; Ac. 6707390; Ribeirão Preto; Trigésima Primeira Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Antônio Rigolin; Julg. 07/05/2013; DJESP 14/05/2013).

Ainda,

APELAÇÃO CÍVEL. RECOLHIMENTO DO PREPARO. PAGAMENTO VIA INTERNET. POSSIBILIDADE. DESERÇÃO AFASTADA.

PRESCRIÇÃO. PRESTAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO. INOCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROVA DESNECESSÁRIA. AÇÃO COMINATÓRIA. COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS DE CONDOMÍNIO. RATEIO DE FORMA PADRONIZADA. CONVENÇÃO DISPONDO SOBRE RATEIO EM RAZÃO DA FRAÇÃO IDEAL. Nas relações jurídicas de trato sucessivo, a prescrição atinge apenas as prestações vencidas antes do transcurso do lapso prescricional anterior à sua propositura. A cada mês renova-se o lapso prescricional por se tratar de obrigação consistente em prestação de trato sucessivo, não estando prescrito, portanto, o fundo do direito pleiteado em juízo. O artigo 2º-A, II do Provimento Conjunto 15/2010 permite o recolhimento do preparo por meio dos canais eletrônicos disponibilizados pelos Bancos. O Magistrado não está obrigado a deferir todas as provas que a parte requerer, mas, apenas, as que forem pertinentes. No caso em estudo, entendo que a produção da prova pericial não se mostra necessária para o deslinde da ação, na medida em que não há necessidade de provar que os serviços mantidos pelo condomínio são usufruídos por todos os condôminos. As disposições contidas no Código Civil, bem como na Lei de condomínios e incorporações têm na verdade como fundamento implícito o valor do bem, sendo justificável o rateio diferenciado na medida em que os apartamentos de "cobertura" e "área privativa" são mais valorizados do que os apartamentos "tipos" sendo conseqüência, mais caros. (TJMG; APCV 1.0024.11.347901-8/002;

Rel. Des. Cabral da Silva; Julg. 15/10/2013; DJEMG 25/10/2013).

Logo, de acordo com as considerações acima reportadas, não há como se deferir a pretensão recursal, para dar provimento ao reclamo, já que este se coloca em rota de colisão com a legislação pertinente aos condomínios.

Por fim, plenamente aplicável à espécie o art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil, possibilitando à jurisdição equivalente e o respeito ao princípio constitucional da celeridade processual, à luz do art. 5º, LXXVII, da Constituição Federal.

Ante o exposto, **NEGO SEGUIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO.**

P. I.

João Pessoa, 09 de julho de 2015.

Marcos William de Oliveira

Juiz de Direito Convocado

Relator