



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO Nº 0002056-36.2012.815.0731

ORIGEM: Juízo da 2ª Vara da Comarca de Cabedelo

RELATOR : Desembargador João Alves da Silva

01 APELANTE : Grainvest Investimentos e Consultoria Ltda (Adv. Inaldo de Souza Morais Filho – OAB/PB nº 11.583)

01 APELADO : Condomínio do Edifício Royal Riviera Residence (Adv. George Ottavio Brasilino Olegário – OAB/PB nº 15.013)

02 APELADO: Vertical Engenharia e Incorporações Ltda (Adv. Francisco Luiz Macedo Porto – OAB/PB nº 10.831)

APELAÇÃO. AÇÃO ORDINÁRIA. CLÁUSULA DA CONVENÇÃO QUE ESTIPULA A COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL C/C CONSIGNAÇÃO DAS REFERIDAS TAXAS CONDOMINIAIS. 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. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- 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.

- É dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, art. 1.336, inc. I, do CC e art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64.

- A convenção do Condomínio, art. 37, "o", prevê como critério de divisão das despesas comuns a proporção das frações ideais pertencentes aos condôminos. Proposta em

Assembleia a modificação do critério para divisão igualitária, ela não foi aprovada. Prevalência da decisão soberana, a qual somente é desconstituída por decisão judicial, caso verificada eventual ilegalidade, ou por outra deliberação em Assembleia.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

ACORDA a 4ª Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao apelo, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a certidão de julgamento de fl. 299.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por Grainvest Investimentos e Consultoria Ltda contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 2ª Vara Mista da Comarca de Cabedelo, que julgou improcedente o pedido formulado nos autos da ação ordinária por ela promovida em face do Condomínio do Edifício Royal Riviera Residence e Vertical Engenharia e Incorporações Ltda.

Na sentença, o magistrado julgou improcedente o pedido inicial, sob o fundamento de que a Lei nº 4.591/64 e o art. 1.336, I, do Código Civil autorizam a cobrança proporcional de taxa condominial de acordo com as frações ideais de cada unidade autônoma.

Inconformado com o provimento jurisdicional de primeiro grau, o autor interpôs o presente recurso apelatório, pugnando pela reforma do *decisum*, alegando, em breve síntese, visível afronta ao art. 43, da Convenção do Condomínio que permite o pagamento a menor da taxa condominial, e afronta à Súmula 260, do STJ.

Assevera, outrossim, que a taxa de condomínio deve ser comparada, por analogia, às áreas comuns do edifício, visto que os condôminos possuem o mesmo direito de gozo, ferindo, assim, o princípio da proporcionalidade.

Aduz que devem ser restituídos os valores indevidamente pagos e os promovidos condenados em danos morais.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso.

Contrarrazões apresentadas às fls. 270/276 e 277/283.

A douta Procuradoria-Geral da Justiça absteve-se de opinar quanto ao mérito (fls. 290/293).

É o relatório.

VOTO

A questão devolvida a esta Corte diz respeito a não concordância do autor, proprietário de unidade do condomínio-réu, no que diz respeito a forma de cobrança da taxa de condomínio, sob a alegação de que está incluída a utilização da área comum do prédio, sendo indevido o pagamento de acordo com a área da unidade condominial, pois todos os condôminos utilizam os serviços e áreas comuns da mesma forma.

Segundo a tese do apelante, 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, de maneira igualitária.

Pois bem. O artigo 37, alínea "o", da convenção condominial estabelece ser obrigação dos condôminos contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção das frações respectivas (fl. 66), *in verbis*:

"Art. 37.

Alínea "O". Contribuir para as despesas comuns ao Condomínio, inclusive taxas de água e esgoto, determinadas pela Assembleia Geral, na proporção das respectivas frações, efetuando os recolhimentos nos prazos estabelecidos;"

Com efeito, a hipótese está em perfeita consonância com o disposto no artigo 1.336, inciso I, do Código Civil c/c o artigo 12, caput, da Lei 4.591/64, que estabelece a responsabilidade e o dever do condômino de contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, *in verbis*:

"Código Civil:

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;"

"Lei 4.591/64:

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."

Nessa 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. Conjuntura, registre-se, não vislumbrada na espécie.

A norma legal forneceu um critério básico à fixação da quota condominial, justamente a fração ideal de cada unidade condominial. Andou bem o legislador, na medida exata em que deixou ao elevado critério dos condôminos a adoção de critério diverso.

No caso dos autos os condôminos optaram pelo critério da área útil, prevalecendo a vontade da maioria.

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).

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)

Da mesma forma entende o Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. DESPESAS DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO. RATEIO. CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL DOS IMÓVEIS. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LEGALIDADE. SÚMULA 83/STJ.

1. Nos termos do art. 1.336, inciso I, do Código Civil, é dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção".
2. Consoante a jurisprudência desta Corte, é obrigatória a observância do critério de rateio das despesas condominiais expressamente previsto na respectiva convenção do condomínio, especialmente quando o critério eleito é justamente aquele previsto como regra geral para as hipóteses em que ausente tal estipulação.
3. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a

jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide a Súmula nº 83 desta Corte, aplicável por ambas as alíneas autorizadas.

4. Agravo regimental não provido” (AgRg no AREsp 583.848/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 06/08/2015).

Assim, não se há de falar em ilegalidade do critério de rateio empregado pelos promovidos para a apuração do valor das cotas condominiais devidas pelos condôminos.

Quanto ao pedido de danos morais, mostra-se igualmente descabido, uma vez que não se configurou, portanto, nenhum constrangimento ou dissabor superior ao usual, de modo que o mero aborrecimento cotidiano não justifica indenização por danos morais.

Diante de tais considerações, **nego provimento ao recurso apelatório**, mantendo incólumes todos os termos da sentença guerreada.

**É como voto.
DECISÃO**

A Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba decidiu, por unanimidade, negar provimento ao apelo, nos termos do voto do relator.

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. Participaram do julgamento o Exmo. Des. João Alves da Silva, o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e o Exmo. Juiz Convocado Dr. Gustavo Leite Urquiza (com jurisdição plena para substituir o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho).

Presente ao julgamento o Exmo. Dr. José Raimundo de Lima, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 01 de dezembro de 2016.

João Pessoa, 02 de dezembro de 2016.

**Desembargador João Alves da Silva
Relator**