

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

| |
|-----------------|
| SENTENÇA |
|-----------------|

| | |
|------------------|--|
| Processo nº: | 1003988-07.2016.8.26.0566 |
| Classe - Assunto | Procedimento Sumário - Condomínio em Edifício |
| Requerente: | Parque Monte Nevada |
| Requerido: | Adriano Gradela Robazza e outro |

PARQUE MONTE NEVADA pediu a condenação de ADRIANO GRADELA ROBAZZA E MARISA ANDREA ALVES BRESEGHELO ROBAZZA ao pagamento da importância de R\$ 8.114,45, correspondente às parcelas devidas pelos condôminos em razão da construção da cobertura das vagas de garagem, bem como aquelas que se vencerem no curso do processo.

O autor emendou a petição inicial, adequando-a ao procedimento comum.

Citados, os réus apresentaram defesa, aduzindo a nulidade da assembleia geral em que fora aprovada a construção da cobertura, haja vista ser indispensável a anuência de todos os condôminos para a modificação do aspecto arquitetônico do condomínio. Além disso, defendeu que a obra foi realizada de forma clandestina e irregular, que haverá aumento do valor do IPTU e que os condôminos terão dificuldades em regularizar a cobertura das vagas de garagem no Cartório de Registro de Imóveis.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos iniciais.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Desnecessária a produção de outras provas.

Os réus não promoveram qualquer medida para anular a Assembléia, objeto distinto. Também não há ação de prestação de contas nem se controverte a respeito da responsabilidade do síndico pela administração. Portanto, dispensável requisitar os documentos relacionados pelos réus na

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

contestação. Aliás, parece que pretendem eles que este juízo tome medidas instrutórias ou informativas que a eles cabem diligenciar.

A realização de obras no condomínio depende do voto de 2/3 dos condôminos, se voluptuárias; e da maioria dos condôminos, se úteis (art. 1.341 do Código Civil). É evidente que a cobertura das vagas de garagem constitui benfeitoria útil, pois aumenta e facilita o uso do bem.

Não se trata de modificação no aspecto arquitetônico do condomínio, a qual exige o consenso de todos os condôminos justamente para evitar a desvalorização das unidades autônomas em razão da alteração da fachada ou de partes externas do empreendimento. Consequentemente, tal disposição não atinge obras que apenas ocasionam uma valorização do imóvel e sejam úteis a todos os condôminos, como é o caso da cobertura das vagas de garagem.

Nesse sentido, tem-se que a deliberação da assembleia geral é válida, pois, tratando-se de segunda convocação, a aprovação deste tipo de obra exigia apenas a concordância da maioria dos condôminos presentes no momento da votação, como de fato ocorreu no caso (*"aprovado por maioria com 3 votos contra"* – fl. 40).

Refiro precedentes do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. Condomínio edilício - Assembleia geral extraordinária que deliberou, por maioria, pela construção de cobertura do estacionamento do andar térreo, a ser custeado por rateio entre todos os proprietários - Necessidade de aprovação por maioria para a realização de benfeitorias úteis, como a da espécie Art. 1341, II, do CC/02 - Em não havendo referência legislativa à necessidade de maioria absoluta, basta a simples - Obra que, contudo, beneficia apenas os proprietários de vaga de garagem no andar térreo - Despesas relativas a áreas comuns a serem rateadas entre aqueles que delas se beneficiam - Art. 1340 do CC/02 - Portanto, conquanto válida a decisão social que deliberou a realização da benfeitoria, esta deverá ser custeada apenas pelos beneficiados - Pedido procedente em parte - Sucumbência recíproca - Recurso provido em parte." (Apelação nº 1009284-76.2014.8.26.0114, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 11/11/2014).

"CONDOMÍNIO - ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

QUE DELIBEROU SOBRE A COBERTURA DAS VAGAS DE GARAGEM - BENFEITORIA ÚTIL - QUÓRUM QUALIFICADO QUE É EXIGIDO PARA DELIBERAÇÕES EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO, NÃO SE APLICANDO NO CASO DE SEGUNDA CHAMADA, JÁ QUE PARA A MESMA BASTA A MAIORIA DOS VOTOS DOS PRESENTES - INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DOS ARTIGOS 24 E 30 DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (...) NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO, NA PARTE CONHECIDA." (Apelação nº 0028304-86.2012.8.26.0196, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Lucila Toledo, j. 05/08/2014).

Os demais argumentos apresentados pelos réus não são aptos a eximi-los de contribuírem com as despesas decorrentes da obra, haja vista que a deliberação da maioria dos condôminos vincula a minoria, ainda que discordante.

A existência de eventuais vícios ou irregularidades na obra podem caracterizar infração administrativa e, conseqüentemente, trazer prejuízo para o próprio condomínio, entretanto não são justificativas para os réus se furtarem ao pagamento das quantias regularmente aprovadas pela assembleia geral. Pode gerar responsabilidade do síndico, se houver mesmo alguma irregularidade, mas não exime a participação dos contestantes nas despesas do condomínio nem exclui a hipótese de questionarem a administração.

Aliás, se os réus sabiam de riscos envolvendo a cobertura das vagas de garagem, deveriam ter adotado as medidas judiciais cabíveis para evitar a construção, não podendo agora, já com a obra finalizada e colocada a sua disposição, recusar o pagamento da dívida.

Sendo proprietários das unidades autônomas do empreendimento, é dever dos réus contribuírem com as despesas para melhoria do local, conforme estabelece o art. 1.336, inciso I, do Código Civil.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno os réus a pagarem para o autor as importâncias de R\$ 3.087,50, correspondente à unidade 202 do bloco 5, e R\$ 3.671,32, da unidade 204, do bloco 2, com correção monetária e juros moratórios subsequentes aos já contabilizados na planilha de fls. 29/30, bem como as custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e os honorários advocatícios do patrono do autor fixados em 10% do valor da condenação (incumbe ao juiz da causa a fixação).

Publique-se e intimem-se.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

São Carlos, 06 de março de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**