SENTENÇA

Processo Digital n°: **0009209-56.2014.8.26.0566**

Classe – Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Despesas Condominiais

Requerente: GUI BASTOS ROMBACH e outro

Requerido: CONDOMÍNIO ORIZZONTI DI SAN CARLO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, <u>caput</u>, parte final, da Lei n° 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

DECIDO.

A discussão travada nos autos diz respeito ao critério utilizado para a cobrança de despesa condominial a cargo dos autores.

Eles, na condição de proprietários de unidade existente no condomínio réu, sustentam que se deveria tomar em consideração para tanto o critério da fração ideal de seu imóvel e não o coeficiente da proporcionalidade utilizado para essa finalidade, o que inclusive violaria a convenção do condomínio ao dispor sobre o assunto.

Observo de início que o art. 1.336, inc. I, do Código Civil não elevou o critério da fração ideal como único passível de aplicação em hipóteses como a dos autos.

Sua redação ("Art. 1.336. São deveres do condômino: I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, <u>salvo disposição em contrário na convenção</u>" – grifei) é clara o bastante para relegar à convenção a possibilidade de eleição de critério diverso.

Na espécie vertente, estipula a convenção

pertinente:

"Artigo 9°. Constituem obrigações de todos os condôminos ou moradores:

...

r) contribuir para as despesas do condomínio, de acordo com o que se estabelece nesta convenção, e com o que ficar deliberado pela Assembléia do condomínio, bem assim recolher o IPTU e demais tributos que lhes competirem em face das respectivas áreas de uso exclusivo e das frações correspondentes nas partes de propriedade comum" (fls. 16/17).

Essa regra há de ser entendida em consonância com o art. 37 da mesma Convenção, que prevê:

"Artigo 37°. Constituem despesas do condomínio:

...

Parágrafo Único. As despesas de que trata este artigo serão rateadas entre todos os condôminos ou moradores, na proporção das cotas de rateio, a qual será definida de acordo com o estabelecido na alínea 'r' do artigo 9°. A expansão executada dentro dos limites de área permitidos não implicará em rateio extra de despesas condominiais, tanto para as unidades horizontais quanto para as unidades verticais" (fl. 22).

No cotejo desses preceitos, entendo que não

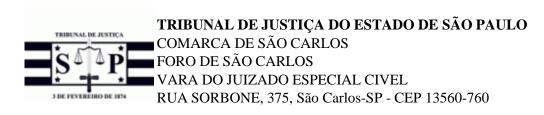
assiste razão aos autores.

Com efeito, em momento algum é empregada a expressão "fração ideal" para servir como pedra de toque à definição da taxa condominial. Fica certo, ao contrário, que as frações correspondentes às partes de propriedade comum e as áreas de uso exclusivo de cada condômino ou morador seriam consideradas nesse contexto, mas na proporção das cotas de rateio, como explicitamente consignado no artigo 37 da aludida convenção.

Como se não bastasse, a matrícula do imóvel dos autores contempla a fração ideal de terreno privativo do mesmo no importe de 0,2734%, mas também refere ao coeficiente de proporcionalidade de 0,92580% (fl. 31), não se extraindo dos autos elementos seguros que atestem a partir do que determina a normatização interna do réu vício que macule a cobrança trazida à colação.

Se os autores reputam injusto o critério seguido pelo réu, em face da disparidade entre o espaço ocupado pelas residências e pelos apartamentos que o compõem, deverão diligenciar a modificação da convenção para que a fração ideal seja eleita sem margem a dúvidas como o ponto definidor das despesas condominiais afetas aos proprietários e moradores.

Enquanto tal não se der, prevalecerão os parâmetros destacados pelo réu.



Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a ação,

mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, <u>caput</u>, da Lei n° 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 06 de janeiro de 2015.

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