



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **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, caput, parte final, da Lei nº 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.

Observe 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, salvo disposição em contrário na convenção*" – grifei) é clara o bastante para relegar à convenção a possibilidade de eleição de critério diverso.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Na espécie vertente, estipula a convenção pertinente:

*"Artigo 9º. 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 37º. 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 9º. 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 extraíndo 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.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 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**