



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939 - 12º ANDAR, São Paulo -

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010924-57.2017.8.26.0002**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Condomínio em Edifício**
 Requerente: [REDACTED] e outro
 Requerido: **Condomínio [REDACTED]**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Caio Moscariello Rodrigues**

Vistos.

e

[REDACTED], qualificados [REDACTED] nos autos, ajuizaram AÇÃO
 DE REVISÃO DE DESPESAS
 CONDOMINIAIS contra o CONDOMÍNIO [REDACTED], com pedido
 de antecipação de tutela. Alegam, em síntese, serem proprietários da unidade “apartamento
 212A, do condomínio [REDACTED] e que a taxa da contribuição para as despesas do
 condomínio é paga proporcionalmente à fração ideal de cada unidade, o que seria injusto,
 uma vez que os custos para os moradores são oriundos das áreas comuns, que são utilizadas
 de igual modo por todos os condôminos. Dizem que a prestação de serviços (salário dos
 empregados e respectivos encargos, serviços de manutenção, conservação, administração e
 limpeza, elevadores, água, telefone, energia elétrica e segurança das áreas comuns, dentre
 outros) é aproveitada do mesmo modo por todos. Pedem a cobrança igualitária entre os
 condôminos. Requerem a restituição dos valores pagos a maior desde a citação do réu. Com
 a inicial vieram os documentos de fls. 38/164.

Regularmente citado (fls.173), o réu apresentou contestação
 às fls. 174/200. Sustenta, em resumo, que o pagamento da taxa de despesas de condomínio
 é rateado de forma proporcional, de acordo com a fração ideal de cada unidade, o que foi
 aprovado por assembleia geral com base ainda no Código Civil e na Lei nº 4.591/64. Diz
 que a área “a maior” do apartamento dos autores é privativa, não caracterizando área comum
 com usufruto para os demais moradores, e que o pagamento do mesmo valor de “taxa de
 condomínio” por todos representaria enriquecimento ilícito. Defende a legalidade da forma
 de rateio adotada e informa que os autores aceitara, anuíram e se submeteram à regra geral
 no tocante ao rateio. Requer a improcedência do pedido. Juntou documentos (fls. 201/246).

Houve réplica (fls.164/178).

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Julgo o processo no estado em que se encontra, na forma do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
2^a VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939 - 12º ANDAR, São Paulo -
SP - CEP 04795-100

artigo 355, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, porquanto a questão de mérito versada nos autos é de fato e de direito e não há necessidade da produção de outras provas.

Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às 19h00min

1010924-57.2017.8.26.0002 - lauda 1

O pedido não procede.

Os autores afirmam que a cobrança da taxa de condomínio pela qual se adota a fração ideal da metragem de cada unidade é injusta, pois o que gera despesas condominiais são as áreas comuns, motivo pelo qual a cláusula da convenção de condomínio deve ser alterada.

O réu, por outro lado, afirma que o modelo adotado está de acordo com a lei e foi decidido em assembleia geral, constando na convenção do condomínio. Diz ainda que a área a maior da unidade dos autores é privativa.

Pois bem. O artigo 1.336 do Código Civil diz que: “*São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção*”.

Já o art. 12 da Lei nº 4.591/64 prevê que: “*Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-partes 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*”.

Assim, de acordo com a legislação, a menos que a convenção do condomínio disponha de forma diversa, o rateio das despesas de condomínio deve observar a fração ideal de terreno de cada unidade.

Por sua vez, a Convenção Condominial prevê em seu art.20, parágrafo segundo, que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio “*na proporção da respectiva quota ideal de terreno*” (fls.100/101).

Com efeito, a convenção vai ao encontro da legislação acerca do tema, devendo prevalecer o modelo de rateio adotado, não havendo ilegalidade na cláusula em tela. Tampouco há que se falar em injustiça, uma vez que a maior área privativa dos autores importa na redução das áreas comuns.

Portanto, não havendo ilegalidade, o pleito dos autores deve ser analisado e votado pelas partes envolvidas, na assembleia geral do condomínio, nos termos do art. 24 da Lei nº 4.591/64, que prevê que: “*Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas*”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939 - 12º ANDAR, São Paulo -

Nesse sentido:

Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às 19h00min

1010924-57.2017.8.26.0002 - lauda 2

“DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C.C. EQUIPARAÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÃO DE COBRANÇA ABUSIVA DAS TAXAS DE CONDOMÍNIO. COTAS COBRADAS DE ACORDO COM DISPOSIÇÃO CONSTANTE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL.

LEGALIDADE. ARTIGOS 1336, INCISO I DO CÓDIGO CIVIL E 12, § 1º DA LEI N.º 4.591/64. As cotas condominiais devem ser cobradas de acordo com o estabelecido na convenção do condomínio, não havendo qualquer ilegalidade na disposição que prevê o rateio das despesas na proporção da fração ideal. Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação 1013033-11.2016.8.26.0477; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2018; Data de Registro: 19/02/2018).

“Condomínio edilício. Ação declaratória de anulação de critério de cobrança de despesas condominiais, com pleitos cumulados de repetição de indébito e de indenização por danos materiais e morais Demanda de condômino em face de condomínio Sentença de improcedência Manutenção do julgado Cabimento Arguição do autor de que a Convenção condominial, que é bastante antiga, deixou de observar ao comando do art. 1.336, I, do Código Civil/2002, que passou a impor que, quando constatado isonômico consumo de materiais e serviços, deve o condomínio passar a proceder ao rateio de despesas de forma igualitária, independentemente do tamanho das frações ideais de terreno Inconsistência jurídica Expressão 'salvo disposição em contrário na convenção', inserida no referido artigo, que apenas forneceu critério básico à fixação da quota condominial, justamente por fração ideal de cada unidade, deixando à decisão dos condôminos a adoção de critério diverso, se alcançado o quórum legal, previsto na Lei nº 4.591/64, para a modificação da Convenção interna Precedentes jurisprudenciais Correta adoção. Apelo do autor desprovido”. (TJSP; Apelação 1129651-06.2016.8.26.0100; Relator (a): Marcos Ramos; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2017; Data de Registro: 05/10/2017).

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido inicial formulado por [REDACTED] e [REDACTED] contra o **CONDOMÍNIO** [REDACTED]

Como consequência, **CONDENO** os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte contrária fixados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), na forma do art.85, §§ 2º e 8º, CPC.

P.R.I.C.

São Paulo, 24 de abril de 2018.



SP - CEP 04795-100

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
2^a VARA CÍVEL
AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 22939 - 12º ANDAR, São Paulo -

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

1010924-57.2017.8.26.0002 - lauda 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAIO MOSCARIELLO RODRIGUES, liberado nos autos em 24/04/2018 às 18:56.
Para conferir o original, acesse o site www.tjsp.jus.br e informe o processo 1010924-57.2017.8.26.0002 e código 5AE5298.