



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário
3ª Vara Cível da Comarca do Cabo de Santo Agostinho

Processo nº 0037713-34.2020.8.17.2370

Ação Anulatória

AUTOR: CONDOMINIO _____

RÉ: _____

SENTENÇA

CONDOMÍNIO _____, qualificado, por intermédio de advogado, ingressou com a presente ação anulatória de cláusula de convenção condominial e cobrança de valores retroativos em desfavor de _____ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, sob a alegação de que a parte requerida é instituidora e construtora do empreendimento imobiliário, bem como é constituidora do condomínio.

Afirma que, nessa qualidade de incorporadora do condomínio, a empresa requerida elaborou convenção condominial na qual constou vantagem para si em detrimento aos demais condôminos, vez que na cláusula 63, parágrafo terceiro, consta norma que determinou que a construtora efetuará o pagamento de apenas 30% do valor da taxa ordinária de condomínio.

Argumenta que tal estipulação vem causando ao longo dos anos desequilíbrio no tocante à equidade dos condôminos, sendo desarrazoado que uma das partes na relação pague menos taxa em virtude de regra que a mesma criou.

Pede, assim, que seja considerada nula de pleno direito a cláusula que atribuiu tal vantagem, com a condenação da ré no sentido de contribuir com a totalidade da taxa condominial, inclusive de forma retroativa.

Com a defesa foi juntada documentação.

Recebidos os autos, este juízo determinou a emenda da petição inicial, a fim de que a parte autora adequasse o valor da causa ao número de unidades da construtora e ao valor que pretendia receber pela taxa incidente sobre esses imóveis.

A parte demandante então apresentou planilhas de valores, tendo então este juízo corrigido o valor da causa e determinado o recolhimento das custas processuais complementares.

Após a comprovação do preparo do feito, foi indeferido o pedido liminar e designada audiência de conciliação.

Como não houve acordo entre as partes, a parte ré apresentou contestação, na qual defende que a convenção de condomínio poder ser instituída antes da negociação das unidades autônomas, e que a redução prevista na taxa de condomínios para a construtora se encontra em consonância com as leis e normas regentes do tema, tendo sido validada próprios condôminos no momento da aquisição das unidades.

Aduz ainda que não há respaldo legal em relação ao pagamento retroativo de valores de condomínio e que o feito deve ser julgado sopesando a vitalidade financeira da empresa, funcionários e suas famílias, em contraponto aos interesses do condomínio e seus patronos.

Pede, ao final, a improcedência da postulação.

À defesa foram juntados documentos.

A parte autora se manifestou em réplica, rebatendo os termos da defesa e reiterando sua argumentação inicial.

Por fim, este juízo determinou a intimação das partes para indicar se pretendiam produzir outras provas, tendo ambas pedido o julgamento da causa.

Era o que se tinha a relatar.

Não havendo necessidade de produção de outras provas, passo ao julgamento antecipado da causa, na forma do art. 355, I, do CPC.

A controvérsia da lide reside em apurar se há ilegalidade na convenção do condomínio ao prever taxa condominial em valor menor para a construtora/incorporadora e se há necessidade de sua modificação por ordem judicial.

Nesse particular, cumpre ser registrado inicialmente que, para que o incorporador possa negociar unidades habitacionais autônomas, ele precisa, dentre outras medidas, elaborar e arquivar no cartório de registro de imóveis a minuta da futura convenção de condomínio que regerà a edificação ou o conjunto de edificações (art. 32, “j”, da Lei nº 4.591/1964).

Além disso, o art. 9º da referida lei prevê que a elaboração da convenção pode ocorrer em edificações a serem construídas, ou seja, quando ainda não existe o “habite-se”.

Tem-se, pois, que a convenção de condomínio pode existir antes mesmo da aquisição dos imóveis pelos futuros condôminos, de modo que não existe ilegalidade na elaboração unilateral do documento pela parte ré antes do surgimento dos adquirentes, ou mesmo antes da expedição do “habite-se”.

Feito esse esclarecimento inicial, é fato público e notório que em convenções de condomínios edilícios, como regra, existe previsão de que a construtora/incorporadora pague taxa condominial em percentual menor que os novos condôminos (adquirentes) até que as unidades sejam vendidas, sendo certo que a modificação dessa disposição depende do voto de 2/3 dos condôminos (art. 1.351, Código Civil).

Essa prerrogativa, longe de ser uma mera coincidência em praticamente todos os condomínios, tem sua origem no fato de que os imóveis parados – aguardando venda – trazem prejuízo para os proprietários, sobretudo as empresas de construção civil, as quais necessariamente precisam vender suas várias unidades para manter viável o seu negócio.

Assim, do ponto de vista de um particular, se um imóvel parado já gera custos expressivos, tal situação é proporcionalmente mais grave no caso das construtoras, as quais, no momento da entrega de empreendimentos, de forma geral, ainda detêm a grande maioria das unidades (dezenas ou centenas).

No caso dos autos, pode-se verificar que a convenção do condomínio foi instituída em 11/08/2014 e que no empreendimento há 1.118 unidades autônomas de natureza comercial (salas comerciais), distribuídas em 6 edifícios/torres, conforme documentos ID 71138664, ID 71138665, ID 71138667 e ID 71138668.

Já na planilha juntada pela parte autora no ID 73498728 é possível constatar que, em 2020, havia 25 unidades em nome da empresa ré.

Tais dados demonstram que as salas comerciais pertencentes à construtora representam apenas 2,23% do condomínio autor, o que afasta, de pronto, a alegação posta na inicial de que o valor pago a menor nestas unidades traz desequilíbrio considerável às contas do condomínio.

A propósito, veja-se que este juízo já havia indicado, ao indeferir o pedido liminar da parte autora, que a Ata da Assembleia juntada no ID 71138663 apontava diversos fatores que contribuíram negativamente para uma parte das contas do condomínio, inclusive acordos não cumpridos pelos condôminos. E que não havia naquele documento, como não há, qualquer discussão acerca da necessidade de aumento da taxa a ser paga pela construtora.

Nesse contexto, é possível concluir que os problemas financeiros do condomínio autor não decorrem dessa taxa a menor que vem sendo paga pela construtora em relação aos ínfimos 2,23% de unidades que ainda possui no empreendimento.

De toda forma, voltando ao mérito da cláusula 63, parágrafo terceiro, da convenção condominial, é possível verificar que seu texto também se encontra disposto nos contratos de compra e venda que foram assinados pelos adquirentes junto à construtora, mais precisamente na cláusula 9.2 (ID 79689513), de modo que todos os condôminos, ao adquirirem suas unidades autônomas, já tinham plena ciência desta condição.

Desta maneira, não se mostra justo que após anos de convivência com essa regra – sem qualquer insurgência – venha o condomínio autor querer rever judicialmente, por motivos financeiros alheios à construtora, a cláusula em destaque.

Como se sabe, a intervenção judicial em cláusulas que afetam a relação interna entre condôminos deve ser feita cum grano salis, a fim de não ser burlada a autonomia da coletividade, que é soberana neste particular.

No caso em apreço, não se vislumbra qualquer prova documental de que houve discussão e deliberação dos condôminos para que ocorresse intervenção judicial na convenção, a fim de onerar a construtora em relação à taxa condominial; além disso, não foi demonstrado qualquer impedimento para que os condôminos (que hoje são maioria em relação à construtora) se reúnam e modifiquem os termos da convenção de forma interna, sem intervenção judicial, conforme prevê o art. 1.351 do Código Civil.

A pretensão da parte demandante, assim, se mostra deliberada, sem respaldo da coletividade de condôminos (formalizado em assembleia) e sem um fundamento factual relevante, na medida em que a construtora detém atualmente, como demonstrado, apenas 2,23% das unidades do condomínio, conforme informações obtidas nos autos.

Ainda sobre o tema, destaco entendimento jurisprudencial:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE - CLÁUSULA - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - DESCONTO DE 30% NA TAXA DE CONDOMÍNIO PARA IMÓVEIS NÃO COMERCIALIZADOS -- PRELIMINARES - INTEMPESTIVIDADE - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA - INTERESSE DE AGIR - INOCORRÊNCIA - CDC INAPLICABILIDADE.

1. Os prazos ficaram suspensos entre os dias 20/12/2014 e 06/01/15, em razão do recesso forense, e entre os dias 07 e 19 de janeiro de 2015, em razão do disposto na Resolução nº 12, de 02/10/2014 desse E. TJDFT.

(...)

4. Não há nulidade na cláusula de convenção de condomínio que possibilita a redução da taxa condominial das unidades ainda não comercializadas, se a convenção foi objeto de ratificação pelos condôminos em assembléia geral e a construtora não detém imóveis suficientes para inviabilizar tal alteração.

5. Rejeitaram-se as preliminares de intempestividade, de não conhecimento do apelo ante a ausência de impugnação específica e ausência de interesse de agir do autor e deu-se provimento ao apelo da ré para julgar improcedentes os pedidos. [TJ-DF –

Apelação Cível NPU 0017510-66.2014.8.07.0001 - Órgão Julgador: 4ª TURMA CÍVEL Relator: SÉRGIO ROCHA, Revisor: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, , data de julgamento: 22/7/2015, publicado no DJE: 24/8/2015]

Por fim, cumpre ser registrado que a taxa ordinária deve ser paga pelos condôminos à luz da proporcionalidade, conforme dispõe o art. 1.334, I, do Código Civil.

No caso concreto, não se vislumbra violação desta proporcionalidade, tendo em vista que a construtora não utiliza rotineiramente quaisquer serviços e manutenções incluídos na taxa ordinária, a exemplo da tarifa da COMPESA mencionada na Ata de Assembleia juntada no ID 71138663 e outras despesas com serviços semelhantes.

Assim, mostra-se proporcional e justo que a construtora, enquanto não venda suas unidades, arque apenas com parte (30%) do valor desses serviços que são utilizados frequentemente pelos demais moradores e pagos na taxa condominial ordinária.

Sobre essa proporcionalidade prevista em convenção (e a soberania desta) destaco:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. LOJA TÉRREA. AUTÔNOMA. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO. VALIDADE.

1. A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário. Soberania da convenção do condomínio. Precedentes.
2. Agravo regimental não provido. [STJ - AgRg no AREsp 495526 / RJ – Órgão Julgador: Terceira Turma – Relator: Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA – Julgamento: 15/12/2015 – Publicação: 02/02/2016]

De tudo exposto, se verifica que não há ilegalidade a ser declarada em relação à disposição da cláusula 63, parágrafo terceiro da convenção condominial.

Forte nessas razões, com lastro no art. 487, I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO.

Em virtude do ônus da sucumbência, condeno a parte autora a arcar com o pagamento das custas processuais (já satisfeitas), além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor emprestado à causa.

P.R.I.

Certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos, devendo a parte interessada promover o cumprimento da sentença por meio da geração de um novo processo no sistema PJE, distribuído por dependência a este, com nova numeração processual (NPU) e natureza específica de execução do julgado.

CABO DE SANTO AGOSTINHO, data da assinatura digital.

Adriana Brandão de Barros Correia

Juíza de Direito

Assinado eletronicamente por: ADRIANA BRANDAO DE BARROS CORREIA

19/10/2021 12:34:08 <https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 90882521



211019123408747000000889484

IMPRIMIR

GERAR PDF