



Não é viável deixar de pagar condomínio por valor ser alto

Quem quiser morar em condomínio de alto padrão, tem de estar disposto a arcar com o preço do luxo, inclusive com a taxa condominial correspondente. O entendimento é do juiz Fernando Augusto Andrade Conceição da 1ª Vara Judicial de Caraguatatuba, que negou recurso apresentado por moradora de condomínio de luxo, inconformada com a alta taxa cobrada.

A moradora do condomínio As Gaivotas, da praia de Tabatinga, entrou com tutela antecipada para que deixasse de pagar a taxa. Alegou que o valor da taxa, que varia de R\$ 700 à R\$ 3 mil dependendo do tamanho da unidade, é muito alta. O pedido de tutela antecipada foi negado, o que foi confirmado no julgamento da ação em primeira instância.

A mulher explicou que o condomínio cobra duas taxas: uma que contém o rateio mensal das despesas e outra que é o valor cobrado trimestralmente pela utilização de servidão de passagem do condomínio As Gaivotas pelo condomínio Costa Verde Tabatinga para terem acesso aos apartamentos. Para ela, ambas verbas não são aplicadas corretamente na medida em que a dívida não está sendo saldada e não há reversão dos benefícios aos moradores.

O condomínio contestou alegando inépcia da petição inicial por conter pedidos juridicamente impossíveis, já que a cobrança de taxa condominial está dentro dos padrões legais. O advogado que defendeu o condomínio, **André Gustavo Faria Gonçalves** do Faria Gonçalves Advogados alegou que se trata de um dos condomínios mais luxuosos do litoral norte de São Paulo, com serviços de faxina, lavanderia e restaurante entre outros, nos quais os gastos se justificam.

O advogado também esclareceu que o balancete das despesas e receitas é encaminhado mensalmente e que a moradora nunca se manifestou contra a aprovação de contas da assembléia, “pelo contrário compareceu e aprovou tanto as contas como o orçamento”. Foi constatado em ata que as contas foram aprovadas por unanimidade.

O condomínio também explicou que as despesas são aprovadas pelo síndico e pelo subsíndico, fiscalizados pelo Conselho Fiscal composto por moradores e uma empresa de auditoria externa. Diante desses argumentos, o condomínio pediu que a ação fosse julgada improcedente e que a moradora fosse condenada por litigância de má-fé.

O juiz Fernando Augusto Andrade Conceição entendeu que como o condomínio As Gaivotas fica dentro do Condomínio Costa Verde Tabatinga, que é dividido em 13 setores que contribuem de acordo com suas frações em troca de benefícios, como estabelecido em convenção, não há porque a moradora contestar o pagamento da porcentagem devida. E decidiu que “assim como os demais condôminos, a moradora deverá arcar com o valor proporcional ao tamanho do apartamento, pois todo condomínio possui despesas de funcionamento, conservação, limpeza, etc.”

Quanto à alegação da moradora de que a taxa é exorbitante, o juiz entendeu que o condomínio em que ela mora é de alto luxo e que a taxa elevada se faz necessária para a própria manutenção. Até porque, segundo o juiz, as contas do condomínio são votadas por todos os moradores, inclusive a autora da ação,



“sendo que não se tem notícia de sua discordância por ocasião da aprovação em assembléia”.

Segundo o juiz “se existe qualquer irregularidade na gestão patrimonial do condomínio não será nesta ação que isso será comprovado, já que o intuito da presente não serve a isso” explica.

Como foram justificadas as duas taxas condominiais, que tiveram a finalidade esclarecida e necessidade comprovada por convenção, o juiz não aceitou o pedido da ação. Por outro lado, não condenou a moradora por litigância de má-fé.

Processo 776/04

Date Created

22/01/2006