Só convenção de condomínio pode regular obrigações comdominiais

Uma associação de moradores de um mesmo prédio jamais pode exercer os direitos e deveres de uma associação de condomínio. Isso porque a associação é quem legalemente tem a função de regular as relações entre moradores.

Foi o que decidiu a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao negar provimento a Recurso Especial de proprietários de apartamentos que deixaram de pagar a taxa condominial depois de criar uma associação com atribuições que caberiam ao condomínio, inclusive cobrança das cotas.

O relator do recurso especial, ministro Luis Felipe Salomão, explicou que, em se tratando de condomínio edifício, o legislador promoveu regramento específico, limitando o direito de propriedade, "visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que deve nortear o comportamento dos condôminos".

Ainda segundo ele, ao fixar residência em um edifício, é automática e implícita a adesão do morador às suas normas internas, "que submetem a todos, para manutenção da higidez das relações de vizinhança". Tanto é que o artigo 1.333 do Código Civil dispõe que a convenção de condomínio torna-se obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Na origem, o condomínio do Residencial Flamboyant, situado em Águas Claras (DF), ajuizou ação de cobrança de taxas condominiais contra dois proprietários de imóveis localizados no bloco D. O juízo de primeiro grau julgou o pedido procedente e os condôminos apelaram ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que manteve a sentença. No STJ, eles sustentaram que o condomínio não arcava com as despesas comuns do bloco D.

Salomão destacou que a Súmula 260 do STJ estabelece que a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

"As decisões relevantes de gestão devem ser tomadas no âmbito interno do condomínio, mediante votação em assembleia, facultada indistintamente a todos os condôminos que estão quites.", destacou Salomão. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created
10/01/2015

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.