

Decisão Nulidade de cláusula de condomínio por cota menor de unidades não vendidas



No dia 4 de fevereiro, o Superior Tribunal de Justiça decidiu

pela nulidade de cláusula de convenção de condomínio que prevê a cobrança diferenciada das cotas condominiais de unidades autônomas ainda não comercializadas pela incorporadora imobiliária. No caso concreto analisado, a convenção de condomínio previa que as unidades autônomas não comercializadas deveriam pagar apenas 30% das despesas ordinárias de condomínio.

Apesar de, em primeira instância, o pedido ter sido julgado improcedente sob o fundamento de que a legislação permite a cobrança da cota condominial com base em critérios diversos que não a fração ideal e de que o valor pago a menor pela incorporadora seria justificável pela não fruição dos serviços postos à disposição dos demais condôminos, o STJ, com fundamento no princípio da vedação do enriquecimento sem causa, decidiu pela nulidade da cláusula. Entendeu que a redução ou isenção a favor de um ou vários condôminos implicaria oneração dos demais, violando, desta forma, a regra de proporcionalidade prevista no artigo 1.334 do Código Civil.

No caso analisado pelo STJ, a convenção de condomínio havia sido elaborada e aprovada pela própria incorporadora do empreendimento, pois, no momento da instituição do condomínio, ela detinha mais de dois terços das frações ideais do empreendimento, quórum necessário para aprovar a convenção em detrimento dos demais condôminos. Na decisão, o relator destacou que, apesar de a convenção poder prever outros critérios para o rateio das despesas de condomínio que não o da fração ideal, isso não significa autorizar que determinadas unidades condominiais paguem um valor a menor em detrimento dos demais condôminos. Decidiu-se, ainda, que o argumento de que a incorporadora não usufrui das áreas comuns do prédio não deveria prosperar, pois o condômino/morador que não usufrui da garagem do prédio por não possuir veículo ou que não utiliza a piscina ou a churrasqueira não pode usar esses mesmos argumentos para reduzir a sua cota condominial.

É válido destacar que como o orçamento condominial é fixado e aprovado anualmente com base na estimativa das despesas do condomínio com a manutenção e limpeza dos equipamentos e áreas comuns do edifício, pagamento da folha de pagamento dos funcionários, seguro do edifício e constituição do fundo de reserva, o fato de uma ou mais unidades autônomas serem autorizadas a efetuar um pagamento a menor, ainda que temporariamente (enquanto não comercializadas), significa que as demais unidades serão oneradas e pagarão um valor a maior para cobrir aquela mesma estimativa anual de despesas.



Trata-se de uma situação em que os condôminos do empreendimento acabam por ser onerados pelo risco da atividade da própria incorporadora imobiliária que, ao não lograr êxito na venda das unidades autônomas do seu empreendimento, repassa para os demais condôminos parte do custo da manutenção das áreas comuns que são vinculadas a essas unidades autônomas não comercializadas.

Deve-se destacar que a incorporadora em questão foi condenada, ainda, a devolver a diferença paga a maior pelo condômino que entrou com a ação. Possivelmente, essa decisão servirá de base para que os demais condôminos desse mesmo empreendimento, que também foram prejudicados com o pagamento a maior de cota condominial, pleiteiem o reembolso de tais valores, em verdadeiro efeito cascata.

Considerando que a inclusão desse tipo de previsão contratual pela incorporadora nas convenções de condomínio ainda é comum e que, em um cenário atual do mercado imobiliário, em que muitos empreendimentos tiveram suas construções concluídas com unidades em estoque da incorporadora, é possível que surjam muitas outras demandas dessa natureza que serão influenciadas por essa decisão recente do STJ.

É crucial que as construtoras e incorporadoras estejam atentas às previsões que inserem das minutas convenções de condomínio de seus empreendimentos, que violam os direitos dos adquirentes consumidores ou que geram um desequilíbrio econômico, a fim de evitar questionamentos posteriores sobre a validade e eficácia dessas cláusulas e o risco de questionamentos judiciais.