

Judiciário não pode intervir em previsão de convenção de condomínio

Existindo dispositivo expresso em convenção de condomínio a respeito da forma de rateio das despesas, ela deve ser respeitada, não cabendo a revisão individual pelo judiciário. Esse foi o entendimento da 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que manteve sentença que declarou válida a taxa de água cobrada da Odonto Mais Você Ltda.

123RF



Estabelecimento comercial postulou redução na taxa de água cobrada

A empresa contestava o valor exigido, pois entendia que deveria ser diferenciado para residências e estabelecimentos comerciais.

A clínica de serviços odontológicos ajuizou ação afirmando que, no condomínio Atlântico, em Belo Horizonte, há estabelecimentos comerciais e residenciais, e o gasto de água entre unidades difere muito entre elas. Segundo a Odonto Mais, a taxa de condomínio deveria ser mais barata para as salas comerciais.

A empresa sustentou que consome menos água que os demais ocupantes e defendeu, ainda, que a cobrança das taxas condominiais é feita de forma que os condôminos lojistas arquem com custos que se revertem em benefício exclusivo dos condôminos moradores, o que acarreta enriquecimento sem causa destes últimos.

O condomínio não ofereceu defesa. Mesmo assim, o juiz Paulo Rogério de Souza Abrantes, baseado na convenção de condomínio, rejeitou o pedido da empresa.

A clínica recorreu ao Tribunal. A relatora, desembargadora Mônica Libânio, manteve o entendimento de 1ª Instância. Segundo a magistrada, a própria convenção estabeleceu responsabilidades diversas sobre as despesas para cada tipo de unidade autônoma, sendo variadas as porcentagens.

Em seu [voto](#), a desembargadora ponderou que a taxa devida pela clínica é de 0,45%, a menor de todas, "o que certamente se estipulou considerando as peculiaridades do imóvel, que se encontra no térreo e supostamente consome menos água".

Na avaliação da desembargadora, a convenção condominial pode estipular livremente o modo de pagamento de contribuições condominiais, de forma a atender às despesas ordinárias do condomínio.

Os desembargadores Shirley Fenzi Bertão e Fabiano Rubinger de Queiroz votaram de acordo com a relatora.

Processo 1.0000.22.033843-8/001

Date Created

29/05/2022