



Autos nº: 2975/2012

Protocolo nº: 201201270515

Requerente: Mário Augusto Bandeira e Outros

Requerido: Condomínio do Edifício Solar Gran Bueno

AÇÃO DECLARATÓRIA – SENTENÇA

RELATÓRIO

Cuida-se de **Ação Declaratória** ajuizada por **Mário Augusto Bandeira, Doralice Leal Braga, Júlio Fábio Garcia Helrighel e Sidney Barbosa Batista** em face do **Condomínio do Edifício Solar Gran Bueno**, todas as partes devidamente qualificadas, pelos fatos e fundamentos constantes da peça isagógica, os quais desde já passam a fazer parte integrante do relatório desta sentença.

Segundo os termos exordiais, os autores, na qualidade de proprietários de apartamentos de cobertura e, portanto, com dimensões maiores que os demais, têm tido que arcar com o pagamento de taxas condominiais mais altas, em que pese o cômputo individualizado de gás, água e energia elétrica.

Inconformados com a situação em apreço, e tendo em conta que as tentativas por si enveredadas pelas vias administrativas restaram infrutíferas, outra alternativa não lhes restara senão recorrer às vias judiciais a fim de verem solucionado o presente impasse.

Fundamentada a pretensão, requereram fossem-lhe antecipados os efeitos da tutela pretendida de modo que, *inaudita altera parte*, este juízo determinasse a redução de suas taxas condominiais para o mesmo patamar daquelas cujo pagamento incumbia aos demais condôminos.

Quanto ao mérito propriamente dito, pleitearam a manutenção da medida



a ser liminarmente deferida, tornando-a definitiva; condenação do requerido a proceder ao ressarcimento da diferença entre as taxas condominiais pagas e as efetivamente devidas desde outubro de 2010 e ao pagamento de indenização a título de danos materiais no valor de R\$2.400 (dois mil e quatrocentos reais), todos os valores a serem devidamente atualizados, além do que das verbas sucumbenciais respectivas.

Com a peça vestibular vieram os documentos de fls. 20/64.

Às fls. 66/67 e 72 constam decisões por via das quais foi indeferida a liminar e acolhido o pedido de desistência da ação formulado por Doralice Leal Braga e Sidney Barbosa Batista às fls. 69, respectivamente.

Devidamente citado – fls. 77 –, o requerido apresentou contestação às fls. 78/89, sustentando, em sede preliminar, inépcia da inicial e ilegitimidade ativa *ad causam* do segundo requerente.

No que pertine ao *meritum causae*, defendeu veementemente a legalidade da cobrança das taxas condominiais com base nas respectivas frações ideais, para tanto invocando a dicção dos Arts. 1.333, 1.334 e 1.336 do Código Civil, Art. 12, §1º, da Lei nº. 4.591/64 e cláusulas 7ª e 30ª da Convenção do Condomínio do Edifício Residencial Solar Gran Bueno e, ainda, torrenciais precedentes jurisprudenciais.

Fundado em tal argumento, tratou da impossibilidade de restituição de quaisquer valores pagos e, convicto de que os honorários de sucumbência não se confundiam com os honorários contratuais, manifestou-se em prol do improvimento do pleito indenizatório por danos materiais.

Enfim, pugnou pelo acatamento da medida preliminarmente arguida e, subsidiariamente, o julgamento improcedente da ação, em todo caso condenando-se a parte *ex adversa* ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais.

Não obstante regularmente intimada para impugnar a peça contestatória



e documentos a instruírem-na – fls. 118/vº –, esta última quedou-se inerte, conforme se depreende das fls. 119/vº.

Instadas à especificação de provas – fls. 120 –, somente a parte ré se manifestara – fls. 121 –, e assim o fizera no sentido de pugnar pelo julgamento antecipado da lide.

Vieram-me os autos conclusos.

DECISÃO

O deslinde da presente demanda prescinde de produção de provas em audiência, haja vista que o acervo documental constante dos autos é suficiente para a formação da convicção deste julgador.

À vista disso, proceder-se-á ao julgamento antecipado da lide, com espeque no Art. 330, I, do Código de Processo Civil.

Haja vista a matéria preliminarmente arguida, passo a tecer as considerações que seguem.

Segundo a lição sempre precisa do preclaro mestre Luiz Guilherme Marinoni (Novo Código de Processo Civil Comentado. 1ª Edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015), “*o direito processual civil não pode servir de entrave para obtenção da tutela jurisdicional do direito e deve sempre ser compreendido em uma perspectiva axiológica e finalística*”.

Nesse mesmo sentido tem se posicionado a jurisprudência pátria, conforme se infere dos termos do aresto cuja transcrição segue, *in verbis*:

PROCESSUAL CIVIL. LICENCIAMENTO DE VEÍCULO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. PETIÇÃO INICIAL. PEDIDO AUSENTE. INÉPCIA. PROVA DO DIREITO ALEGADO. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. I e II – Omissis.



III - Sem escapar ao regramento que disciplina o nosso sistema processual, o julgador não pode estar apegado ao formalismo exacerbado e desnecessário, devendo-se esforçar ao máximo para encerrar a sua prestação jurisdicional apresentando uma composição para a lide, cumprindo assim a atribuição que lhe foi conferida. (REsp 707997 / PE, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, Primeira Turma, DJ de 27.03.2006)

Colocando uma pá de cal sobre o tema *sub examine*, é de todo gizar que a interpretação do pedido em consideração ao conjunto da postulação e em observância ao princípio da boa-fé consiste numa das mais inveteradas tendências processualistas, como faz prova o disposto na literalidade do Art. 322, §2º, do Novo Código de Processo Civil.

À luz de todos os preceitos legais, doutrinários e jurisprudenciais acima catalogados, faz-se indubitável que não há margem para a extinção do feito sem julgamento do mérito sob o argumento de que “*os autores não formularam o pedido de declaração de nulidade ou anulação dos artigos da convenção condominial que estipulou tal forma de cobrança*” – fls. 80.

Frise-se, nessa contextura, que muito embora aqueles a comporem o pólo ativo da lide não tenham formulado expressamente pedido em prol da declaração de nulidade das cláusulas 7ª, “q”, e 30ª da Convenção do Condomínio do Edifício Residencial Solar Gran Bueno, a aludida pretensão encontra-se implícita aos fundamentos a consubstanciarem a *causa petendi*, conforme se depreende das fls. 03/16.

À vista disso, refuto veementemente a preliminar de inépcia da inicial e reporto-me à análise da subsequente, sendo esta relativa a ilegitimidade ativa *ad causam*, desde já apregoando que seu acatamento é medida que se impõe.

Com efeito, deduz-se da certidão de matrícula de fls. 113/115 que, por meio de Escritura Pública de Cessão de Direitos lavrada em 04 de dezembro de 2013, o requerente Júlio Fábio Garcia Helrighel cedeu a terceira pessoa todos os direitos relativos ao imóvel cujas especificidades constam da peça de estreia.



Corolário de tal constatação é que a aludida parte, de fato, não é mais titular da *res in iudicium deducta*, o que há de culminar em sua imediata exclusão do pólo ativo da presente demanda, como de direito.

Dito isso, e nada mais havendo a constar em sede preliminar, enfim passo a contemplar o âmbito meritório do feito.

Originariamente, dispunha o inciso I do Art. 1.336 do Código Civil que “*são deveres do condômino contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais*”.

Com essa redação taxativa, de maneira quase cogente, em toda e qualquer situação as despesas do condomínio seriam repartidas na proporção da fração ideal correspondente a cada apartamento.

Segundo a melhor doutrina, o dispositivo em questão teria revogado o §1º do Art. 12 da Lei nº. 4.591/64, o qual dava margem para a aplicação da lei tendo em conta as particularidades do caso concreto. Senão vejamos:

Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio. Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

Com a promulgação da Lei nº. 10.931/04, a qual conferiu nova redação ao Art. 1.336 do Código Civil, eventuais dúvidas acerca do tema foram sanadas, na medida em que instituiu-se que “*são deveres do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção*”.

Como se vê, a ressalva legal atribui à Assembleia Geral, quando da elaboração da Convenção de Condomínio, a discricionariedade necessária para fixar a



contribuição independentemente do obsoleto critério da fração ideal, de modo a privilegiar o chamado princípio do proveito efetivo.

Em abono da inferência supra, é ancilar o entendimento jurisprudencial, pelo que procedo ao traslado de ementa prolatada pelo Superior Tribunal de Justiça, nos seguintes termos:

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE. A assembleia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 541.317/RS, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2003, DJ 28/10/2003, p. 294)

À título de ilustração, é justamente com base no aludido princípio do proveito efetivo que as lojas com saídas diretamente para a rua estão dispensadas da contribuição ordinária, porque não participam das áreas comuns do prédio, não utilizam elevadores, *et caetera*.

Respondem, entretanto, segundo a sua fração ideal, pela reforma externa do prédio, porque absorvem efetivamente os benefícios da obra com a valorização da sua unidade, o que é absolutamente razoável.

No que pertine às coberturas, há uma cultura predominante, porém equivocada, no sentido de que os imóveis do gênero, por serem maiores, geram mais despesas e custos e, portanto, devem participar do rateio de forma mais efetiva, monetariamente falando.

Veja-se o caso dos autos. Segundo os termos exordiaes, “o apartamento tipo paga R\$421,10 (quatrocentos e vinte e um reais e dez centavos) a título de rateio de



despesas, enquanto que o apartamento cobertura paga R\$810,12 (oitocentos e dez reais e doze centavos)”.

Tamanha discrepância deve-se à dicção das cláusulas 7ª, “q”, e 30ª da Convenção do Condomínio do Edifício Residencial Solar Gran Bueno – fls. 48/63 –, cujas dispõem o que segue, *ad litteris et verbis*:

São deveres dos condôminos contribuir com as despesas comuns determinadas pela Assembleia Geral na proporção das respectivas frações, efetuando os recolhimentos na forma e no prazo estabelecidos.

A importância total das despesas mensais será dividida entre os condôminos, na proporção das respectivas frações ideais.

Em que pese o comando inserto nas referidas cláusulas, é de se ver que, em se tratando de condomínio edilício, como é o caso, a posse compartilhada refere-se, única e exclusivamente, às áreas de uso comum dos condôminos.

Nesse mesmo sentir, é mister inventariar que os valores auferidos com cobrança de taxas condominiais são aplicados na conservação e nos investimentos necessários à propriedade coletiva *sem influência da área privativa*, frise-se.

De tais proposições desponta cristalina a lição no sentido de que pouco importa se no condomínio há unidades de 100, 200 ou 300 metros quadrados, todos os condôminos devem despender os mesmos valores a título de taxas condominiais, inclusive em observância ao que preleciona o Art. 5º, *caput*, da Carta Magna, de acordo com o qual “*todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza*”.

À guisa de corroboração, impende consignar que, na grande maioria dos condomínios, as unidades maiores constituem a minoria, de modo que dificilmente a contribuição igualitária entre os condôminos será aprovada pela Assembleia Geral, cuja soberania não autoriza que se locupletem os demais apartamentos tipos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior.



Qualquer aceção em sentido contrário denota manifesto contrassenso, eis que tal fato, por si só, não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que aos demais e, finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos.

À luz de todo o criteriosa e exaustivamente esposado, outra conclusão não há senão no sentido de que as outrora referidas cláusulas 7ª, “q”, e 30ª da Convenção do Condomínio do Edifício Residencial Solar Gran Bueno vão frontalmente de encontro ao princípio do proveito efetivo e dão margem para o enriquecimento sem causa abominado pelo Art. 884 do Código Civil, o que é inconcebível.

Por oportuno, reza o sobredito enunciado normativo, *verbo ad verbum*:

Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Da aludida constatação emergem ao menos três constatações.

A uma, a esta altura, é inquestionável que as previsões contratuais em voga encontram-se permeadas por patente abusividade, vício grave, porém não tanto ao ponto de que haja interesse público em sua declaração, o que denota anulabilidade a ser reconhecida na parte dispositiva na presente decisão.

A duas, tendo em conta que as áreas comuns às quais são destinados os recursos auferidos mediante rateio são utilizadas de forma igualitária por todos os condôminos, independentemente do fato de residirem em apartamento tipo ou cobertura, a redução da taxa condominial devida pelo autor para o mesmo patamar daquelas cujo pagamento incumbe aos condôminos proprietários de apartamento tipo é medida que se impõe.

A três, nos termos do Art. 177 do Código Civil, “*a anulabilidade não tem efeito antes de julgada por sentença*”, o que há de implicar no indeferimento do pleito



ressarcitório da diferença entre as taxas condominiais pagas e as efetivamente devidas desde outubro de 2010, já que, segundo a lição sempre precisa de Sílvio de Salvo Venosa (Direito Civil. Parte Geral. 3ª Edição. São Paulo: Editora Atlas, 2003), “*os efeitos da anulação passam a ocorrer a partir do decreto anulatório (ex nunc)*” (VENOSA, Sílvio de Salvo).

Dito isso, e antes de dar por encerrada a presente análise, é mister catalogar que, consoante entendimento assente na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, “*os honorários convencionais integram o valor devido a título de perdas e danos*” – vide REsp 1027797/MG.

No caso vertente, muito embora o autor tenha formulado pedido indenizatório por danos materiais, sendo estes consistentes nos valores por si despendidos a título de honorários contratuais, não se desincumbiu do ônus de comprovar o respectivo pagamento, sequer a contratação nos moldes preconizados, o que inviabiliza por completo sua pretensão.

Sendo assim, indefiro o derradeiro pleito exordial e, sem mais delongas, declaro findo o presente julgamento.

DISPOSITIVO

Ex positis, JULGO EXTINTO O FEITO em relação ao segundo autor, Júlio Fábio Garcia Helrighel; e assim o faço sem resolução do mérito, nos termos do Art. 267, VI, do Código de Processo Civil.

Face a sucumbência, condeno-o ao pagamento de 50% (cinquenta por cento) das custas processuais e honorários sucumbenciais, ora fixados em R\$1.000,00 (um mil reais), nos termos do Art. 20, §3º, do supramencionado diploma legal.

Ato contínuo, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos exordiais para anular as cláusulas 7ª, “q”, e 30ª da Convenção do Condomínio do Edifício



Residencial Solar Gran Bueno – fls. 48/63 – e determinar a redução da taxa condominial devida pelo autor para o mesmo patamar daquelas cujo pagamento incumbe aos condôminos proprietários de apartamento tipo; e assim o faço com julgamento do mérito, nos termos do Art. 269, I, do Código de Ritos.

Face a sucumbência recíproca, partilhe-se o percentual referente as custas processuais remanescentes e compensem-se os honorários advocatícios, em observância ao que preleciona o Art. 21, *caput*, do supramencionado diploma legal.

P. R. I.

Goiânia, 1º de outubro de 2014.

Juiz Rodrigo de Silveira
4ª Vara Cível