

COMPRA E VENDA

TERRENO CUMULADO A FRAÇÃO IDEAL

Recurso RE 96.409-6
Tribunal STJ

DEPENDÊNCIA DO CONSENSO DE TODOS OS CONDÔMINOS

RESUMO

- O eminente Relator do aresto recorrido, deduziu (fls.): "O apelante se insurge contra a cobrança que lhe é feita de contribuições condominiais, sob cor como visto no relatório, de ter sido alterada sua fração ideal do terreno em que se acha encravado o edifício possuído em comunhão, do que resultou incremento de cerca de 50% (cinquenta por cento) no valor de sua cota. É esse o cerne da questão, decorrendo os demais pontos do que sobre isso for decidido. Proprietário de uma das unidades condominiais - um apartamento de cobertura - o recursante teve sua fração ideal do terreno modificada, por assembléia geral do Condomínio, de 4,16% para 6,16%, sem que se adotasse qualquer procedimento técnico conducente a essa conclusão. É evidente que um leigo, razoavelmente instruído em matemática, poderá, à vista da planta do edifício, retificar, se for o caso, qual a fração que cabe a cada condômino. Esse procedimento, no entanto, não é de ser aceito para o fim de que se cuida, face aos direitos envolvidos na questão. O que se não há de admitir, portanto, é que, sem a participação do interessado e sem procedimento técnico conveniente, se altere, por simples e desassistida deliberação da maioria dos comunheiros, a fração do condômino. A alteração, por envolver interesse juridicamente protegido do interessado, é de ser precedida de laudo pericial, e elaborada com a participação daquele a quem a modificação afeta, que poderá acompanhá-la por si ou por técnico habilitado. Somente a partir daí é que as novas contribuições podem ser reclamadas do apelante. Bem é de ver, nesse ponto, que, nos termos da Lei, cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção a cota-parte que lhe couber em rateio. Note-se, por oportuno, que as únicas despesas a que está o condomínio obrigado a arcar, são aquelas necessárias à manutenção do condomínio. Todas as outras, por mais úteis que sejam, não obrigam à totalidade dos comunheiros. Dê-se, como exemplo, a aquisição de um terreno pegado àquele em que se ergue o edifício possuído em comunhão. Tal compra, a toda evidência, valoriza o bem. No entanto, não é, de modo algum, necessária ao condomínio, não sendo, por essa só razão, de necessário rateada entre todos os condôminos, mas somente entre aqueles que aprovaram a aquisição, os quais, ou se tornam proprietárias exclusivos da nova parcela de terreno ou o incorpora, por liberalidade, ao condomínio, sem que possam, repita-se, exigir dos demais a participação na aquisição do novo imóvel. Nesse sentido é o julgado do Tribunal do Justiça de Santa Catarina, assim ementado: "Alteração ou modificação no plano original da construção reclama a unanimidade das frações ideais. No caso, por se tratar de um conjunto de edificações (dois blocos), e pelo fato de ser o Condomínio um só, qualquer alteração do projeto dependerá da unanimidade dos condôminos dos dois blocos. Esses princípios se aplicam ao Condomínio por força do critério genérico inserto no art. 43, IV, c/c o art. 10 da Lei nº 4.591/64. Essa tese foi, ainda, consagrada pela 1ª Câmara do TJSC". (Cf. Ementário Forense, V. 319, julho de 1975, ano XXVII). É que o pagamento das despesas do Condomínio repousa em um princípio: o princípio do direito correlativo ao gozo. Isto pressupõe que o condômino que não se utiliza de um determinado serviço não está obrigado a contribuir para as despesas de sua realização e/ou manutenção. Esse o entendimento que da Lei Específica emana encontrando apoio uníssono na doutrina e na jurisprudência dos nossos Tribunais. Noutro tor neio frasal, pode-se dizer que quanto à obra ou serviço incompatível com a categoria do prédio, ou muito dispendiosa, é perfeitamente razoável que o condômino a ela se oponha, ficando o rateio a ser feito apenas entre aqueles que pretendem sua realização. A mesma posição poderá ser tomada em relação a obras desnecessárias, ou voluptuárias, ou aquelas benéficas a

apenas uns. O que se rateia, obrigatoriamente, são as despesas necessárias à conservação do edifício, que tragam vantagens relativas ao uso e gozo do prédio pelos condôminos. Dessarte, as modificações que se pretendem fazer no condomínio não de obedecer a esse critério, se o seu custo há de ser rateado entre todos os condôminos." - Fazendo reservas a algumas das assertivas nele contidas; afigura-se, contudo, no ponto, como correto o acórdão recorrido tendo presente que o Condomínio foi constituído sob a égide da Lei nº 4.591/64 (fls.). As frações id

EMENTA

Doutrina e jurisprudência são acordes no entendimento de que, no "quorum" para alteração de fração ideal, necessário se faz o consenso de todos os condôminos e, até mesmo nos casos em que a Assembléia ou a Convenção autoriza a estimativa das cotas, a votação há de ser unânime.