

RESPONSABILIDADE CIVIL

DANOS MORAL E MATERIAL

Recurso re -
Tribunal STJ

USO DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO — SÚMULA 07 DO STJ - INCIDÊNCIA

RESUMO

- Cuida-se de recurso especial, aviado pela letra "a" do art. 105, III, da Carta Política, em que se discute sobre cobrança de taxa de condomínio, em ação consignatória movida pelo ora recorrido, cuja unidade residencial tem direito a uma das duas únicas vagas de garagem no prédio. - O voto condutor do acórdão estadual, de relatoria do eminente Desembargador Roberto Abreu, diz o seguinte (fls.): "A Lei 4.591/64, em seu artigo 12 e parágrafo 1.º., regulamenta a forma de cobrança das despesas do condomínio, dispondo o seguinte (verbis): Artigo 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber no rateio. Parágrafo 1.º. Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade. (grifos deste Juiz) A escritura de organização de condomínio, discriminação e convenção de fls., datada de 25.06.56, em seu artigo 7º., diz que cada condômino concorrerá nas despesas na proporção das unidades que possuir (fls.). - Às fls., consta fotocópia da assembléia geral realizada em 02.09.61, onde os condôminos aprovaram a re-ratificação da escritura de convenção do condomínio réu que, em seu artigo 4º (fls.), dispõe que a cobrança das despesas serão custeadas na proporção das frações ideais de terreno. - Posteriormente, em AGE realizada em 24.04.70 (fls.), os condôminos deliberaram sobre o reajuste da taxa condominial, respeitando-se a fração ideal de terreno, a qual foi aprovada, por unanimidade (fls.). - Em nova AGE realizada em 28.04.72 (fls.), convencionou-se, por unanimidade, a majoração da taxa condominial para Cr\$ 160,00, a partir de maio de 1972, sem qualquer especificação quanto às frações ideais das unidades condominiais (fls.). - Na AGE realizada em 19.05.79 (fls.), consta edital específico de convocação dos condôminos da nova Convenção Condominial, onde se estabeleceu no artigo 13 (fls.), que as despesas deverão ser suportadas por todos os proprietários, na proporção das áreas das respectivas unidades. Mencionada convenção, não chegou a ser votada, porque foi retirada de pauta. - Assim, tem-se que a partir da realização da AGE de 28.04.72, a cota condominial passou a ser cobrada por unidade, procedendo-se, dessa forma, a revogação tácita do artigo da convenção condominial que determina o rateio das despesas na proporção das frações ideais do terreno. - Ademais, tal fato foi confessado pelo réu, às fls., "in verbis": "A partir da Assembléia de 28 de abril de 1972 (... ..) esse critério deixou de ser observado, pelo que a taxa de condomínio passou a ter valor único para todas as unidades, independentemente da respectiva fração ideal. Assim, enquanto não houver alteração da Convenção Condominial, na parte que dispõe sobre o critério de valor único de rateio das cotas condominiais, independentemente, da respectiva fração ideal, não se pode cobrar do autor, qualquer quantia, a mais, seja pelo uso da garagem, ou a que título for. Releva notar, ainda, que o direito ao uso de uma vaga de garagem do consignante, encontra-se escriturado e averbado no registro de imóveis (fls.), sendo que parte dessa área comum, também, é utilizada pelo condomínio, para retirada de lixo, justificando a distribuição igualitária das despesas para os condôminos, enquanto não se alterar o critério estabelecido na assembléia de 28.04.72. Ante tais considerações, voto sentido de negar provimento ao recurso, mantendo-se a sentença hostilizada, por seus próprios fundamentos." - A decisão não merece reparo algum. - É certo que pela Convenção de Condomínio de 02.09.61, as despesas serão custeadas na proporção das frações ideais do terreno. A fração ideal da unidade do recorrido é de 22,15/1000 (fl.). - Duas unidades, os apartamentos 501 (do recorrido) e 1.001 (de outrem), possuem as duas únicas vagas de garagem do edifício, segundo esclarece o Condomínio em seu recurso especial (fl.). -

Curiosamente, no entanto, outras unidades têm, por igual, a mesma fração ideal do terreno (22,15/1000) do apartamento 501, muito embora não disponham de vagas de garagem, como os apartamentos 201, 301, 401, 601 (fl.). - Na contestação, o Condomínio réu afirma que a vaga em discussão era também do apartamento 1001 (cobertura), cujo proprietário a cede

EMENTA

Independentemente da discussão sobre a não prevalência de Assembléia Geral que uniformizou a cobrança da taxa condominial sobre a Convenção de Condomínio que determinou seja ela baseada na fração ideal do terreno, a situação dos autos refoge à mera interpretação da Lei n. 4.591/64, eis que, formalmente, a parte correspondente à unidade residencial que dispõe do uso da garagem é a mesma das demais e, a par disso, na dicção do aresto estadual, a área é de uso comum do prédio, porque também utilizada para a guarda de lixo, circunstância que, influenciando na solução do litígio, não pode ser reexaminada nesta sede, em face do óbice da Súmula n. 7 do STJ.