

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

INSUFICIÊNCIA DO DEPÓSITO

Recurso

re -

IMÓVEL — ESCRITURA - AÇÃO DECLARATÓRIA - DESPESAS CONDOMINIAIS - FRAÇÃO - COBRANÇA DE VALOR INCORRETO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA CIDADE DO , brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade nº expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF , residente e domiciliado nesta cidade, na Rua , , vem, respeitosamente, por seus advogados regularmente constituídos, na forma do artigo 4º do Código de Processo Civil, propor a presente: AÇÃO DECLARATÓRIA contra o , situado nesta cidade, à Rua , pelos fundamentos de fato e de direito que se seguem: O autor é proprietário do imóvel constituído pelo apartamento , sito na Rua , conforme atesta a cópia da certidão de ônus reais em anexo. A escritura de convenção reguladora dos direitos comuns, lavrada às notas doº Ofício, livro , fls. , em , determinou o rateio das despesas condominiais de acordo com a fração ideal de para o apartamento de cobertura e a fração de para as demais unidades residenciais do prédio. Em , através de escritura de re-ratificação e aditamento, lavrada às notas doº Ofício, livro , fls. , ficou determinado que o rateio das despesas condominiais seria realizada de acordo com a fração ideal de para o apartamento de cobertura e a fração de para as demais unidades. Mesmo após a lavratura da supra citada escritura, o condomínio réu, irregularmente, continuou cobrando da unidade de cobertura o valor incorreto, qual seja, aquele correspondente a , desrespeitando, pois, o ato notarial supra mencionado. Após diversas tentativas de conciliação, o autor notificou o réu, através do ...º Ofício de Títulos e Documentos, no intuito de que fosse adequado o valor da cota condominial ao correspondente a sua fração ideal, na forma da convenção condominial. Constatado pelo condomínio réu o erro na cobrança da cota condominial concernente à unidade pertencente ao autor, passou, este então , a cobrá-la na forma correta convencionada no regimento comum. Após um mês de cobrança sobre a fração ideal correta, o autor foi surpreendido com uma notificação do condomínio réu, alegando que não mais concordaria com o acerto do valor da cota condominial proporcional a de sua fração ideal. O parágrafo 2º do artigo 9º da Lei 4591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, estabelece que: " Art. 9º - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações. Parágrafo 2º - Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio." A lei é clara, a convenção, que determina que o autor pague as cotas condominiais sobre a fração de 0,2500, mais ainda, os que o artigo 38 da mesma determina que ela só pode ser modificada "...pelo voto de dois terços dos que forem ao tempo da alteração." Como preconiza o ilustre mestre CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, em sua obra " Condomínios e Incorporações": "Uma vez estabelecida, é definitiva a quota ideal de cada um. Mas é claro que haverá de corrigir-se, quando resultar de um erro de cálculo, retificação que se fará mesmo compulsoriamente, pois que não é admissível que um comunheiro se beneficie ou se prejudique pela atribuição de fração ideal que não corresponde ao seu apartamento." (grifo) In casu, houve uma escritura pública de re-ratificação da fração ideal do apartamento do au tor, cujas medidas anteriormente atribuídas

não correspondiam a fração ideal do mesmo, razão pela qual, estabeleceu-se aquela quota-parte. Frise-se novamente, que todos os proprietários compareceram a assembléia em que as frações ideais foram re-ratificadas, não cabendo, pois, ao condomínio cobrar importância diversa daquela atribuída por força da escritura lavrada às notas doº Ofício, em O condomínio alega desconhecer a legalidade deste ato notarial, por acreditar estar o mesmo, desresvestido das formalidades de estilo, sem contudo, j