

STJ derruba taxa de condomínio mais baixa para imóvel não vendido

13/02/2020

É nula a cláusula de convenção condominial que estabelece uma taxa menor para unidades não comercializadas pela construtora ou incorporadora.

123RF



Convenção de condomínio feita pela construtora não pode fixar taxa menor para unidades não vendidas
123RF

Para a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, esse tipo de cláusula viola a regra da proporcionalidade prevista no artigo 1.334 do Código Civil, pois a redução ou isenção para essas unidades implica em oneração dos demais condôminos. Além de anular a cláusula, o colegiado condenou a construtora a pagar a diferença.

No caso analisado, a convenção estabelecia que as unidades não comercializadas, pertencentes à construtora, pagariam uma taxa condominial correspondente a 30% do valor integral. O condomínio ingressou com ação judicial para declarar a nulidade dessa cláusula.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente sob o fundamento de que a legislação permite a divisão da taxa condominial de forma diversa da fração ideal. A sentença concluiu que o pagamento menor pelas unidades não vendidas se justificava porque, nessa situação, não haveria fruição dos serviços postos à disposição dos condôminos.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais negou a apelação, resultando no recurso especial. Os autores da ação afirmaram que a norma convencional viola o princípio da isonomia, pois, além do tratamento desigual, não haveria qualquer fundamento ou justificativa para a regra que beneficia a construtora.

Segundo o ministro Villas Bôas Cueva, relator, o condomínio tem razão ao contestar o valor menor pago pelas unidades ainda na propriedade da construtora, porque, se há redução da taxa para uma ou várias unidades imobiliárias, a consequência é a oneração dos demais condôminos.

"A convenção outorgada pela construtora/incorporadora pode estabelecer o critério do rateio da cota devida por cada condômino, mas isso não significa a possibilidade de criar benefício de caráter subjetivo a seu favor, a ponto de reduzir ou isentar do pagamento da cota condominial", explicou.

O relator apontou que, no momento de aprovação da convenção, a construtora era proprietária da maioria dos 76 apartamentos, e por isso possuía votos suficientes para aprovar a regra, mesmo havendo oposição dos demais proprietários.



Villas Bôas Cueva rejeitou a argumentação de que o valor diferenciado se justificaria pelo fato de as unidades à venda não utilizarem os serviços do condomínio.

"A disponibilidade dos serviços e a possibilidade de fruição são requisitos essenciais para ensejar o pagamento da cota condominial. Assim, se o condomínio tem, em sua área de lazer, piscina, sauna e academia, e o condômino não usufrui nenhum deles, não pode utilizar esse argumento para postular a redução do valor da taxa", disse o ministro.

Ele destacou que, em regra, a fixação do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal, mas a convenção pode estabelecer outra forma, como admite a jurisprudência do STJ, sendo válido, por exemplo, o rateio igualitário das cotas, independentemente do tamanho da unidade.

Entretanto, o ministro explicou que o recurso julgado não discute a base de cálculo, mas, sim, o valor menor pago pelas unidades não comercializadas. Villas Bôas Cueva citou precedente da 4ª Turma, de 1998, no sentido da invalidade da cláusula que estabelece a isenção da taxa em favor de construtora ou incorporadora.

O advogado **André Luiz Junqueira**, do escritório Coelho, Junqueira & Roque Advogados, comemora a decisão. "É comum que as incorporadoras ou construtoras coloquem diversas vantagens excessivas na minuta da convenção, mas a isenção parcial ou total do pagamento de cota das unidades não vendidas é a pior delas." *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.816.039

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2020-fev-13/stj-derruba-taxa-condominio-menor-imovel-nao-vendido/>