

CONFLITOS ENTRE MORADORES EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: LEVANTAMENTO E INDICATIVOS DE SOLUÇÕES

O papel do síndico na solução de conflitos entre moradores

Claudinei dos Anjos de França – claudinei.franca@edu.univali.br
Rafael Bianchini Glavam – rafael.glavam@animaeducacao.com.br

Administração

UNISUL – Universidade do Sul de Santa Catarina

Balneário Camboriú, dezembro de 2023

RESUMO

A convivência em sociedade é um desafio diário, e, quando se trata de várias pessoas convivendo em um mesmo espaço (edifício), acaba sendo uma tarefa ainda mais desafiadora. Neste contexto, a busca por harmonia e solução dos conflitos, naturalmente gerados e, diariamente enfrentados por quem se encaixa nesta categoria (moradores e administradores/ síndicos) tem de ser levado muito a sério. Assim, o presente estudo, de caráter descritivo e exploratório (Gil, 2008), tem como objetivo realizar um levantamento de alguns dos principais conflitos vivenciados em edifícios de grande e pequeno porte, que fazem parte da carteira de clientes de uma empresa de administração de condomínios de Balneário Camboriú, e, a partir deste estudo, apontar e descrever as soluções propostas, nos casos concretos, ora estudados como forma de desenvolver e propor métodos simplificados de solução de conflitos nos edifícios verificados, portanto, leva em consideração o procedimento na modalidade de estudo de casos. Tal estudo conta com o levantamento referencial de publicações, legislação aplicada e, a análise da solução empreendida em casos concretos que foram relatados e registrados junto à administração dos condomínios estudados.

Palavras-chave: condomínio – conceito; condomínio edilício; administração de conflitos; legislação aplicada; comportamento antissocial. Rateio condominial.

Abstract: Living in society is a daily challenge, and when it comes to several people living in the same space (building), it ends up being an even more challenging task. In this context, the search for harmony and resolution of conflicts, naturally generated and faced daily by those who fall into this category (residents and administrators/sales managers) has to be taken very seriously. Thus, the present study, of a descriptive and exploratory nature, aims to carry out a survey of the main conflicts experienced in large and small buildings, which are part of the client portfolio of a condominium management company in Balneario Camboriu, and, based on this study, develop and propose simplified methods for resolving conflicts in the verified buildings. This study includes a reference survey of publications, applied legislation and analysis of the solution undertaken in concrete cases that were reported to the administration.

Keywords: condominium – concept; condominium building; conflict management; applied legislation; (anti)social behavior.

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo discorre sobre Condomínio, em especial os conflitos na convivência de moradores em Edifícios, estes, por sua vez, denominados do ponto de vista jurídico, de condomínios edilícios; há que se pontuar que a origem desta figura sobreveio ao ordenamento jurídico brasileiro com a chamada Lei do Condomínio em Edificações e Incorporações Imobiliárias, e, em alguns pontos adaptada pelo Código Civil de 2002 (Lei 10.406/2002), onde se previu em 12 artigos alguns conceitos gerais e outros 27 artigos que tratam especificamente dos chamados condomínios edilícios. As previsões legais sobre o tema contemplam itens como a convenção condominial, regimento interno, objetivos, aplicação e extensão, formas de alteração, apresentação dos órgãos de administração, síndico, conselho fiscal, assembleia, e seus tipos (ordinária e extraordinária), dentre outros aspectos importantes e aplicáveis.

Há que se pontuar que o objetivo geral do presente excerto é aprimorar o conhecimento sobre o tema, com a identificação de situações cotidianas de convivência condominial, verificando os possíveis problemas enfrentados, pretendendo com a identificação, analisar as formas de solução trazidas ou implementadas por cada síndico, de maneira a verificar formas de prevenção ou tratamento das situações, ofertando a solução menos gravosa para cada morador, igualmente aos envolvidos no episódio;

Para tanto, o presente trabalho está dividido em 3 (três) frentes de estudo, apontando inicialmente a identificação do conflito, forma de registro junto ao condomínio e sua administração, bem como a melhor interpretação normativa (convenção, regimento, legislação e decisões judiciais) de maneira a estruturar paradigmas que possam nortear decisões em casos análogos; logicamente a aplicação em situações semelhantes deverá levar em conta a realidade de cada edifício, sendo certo que, os mesmos conflitos podem encontrar soluções diferentes, frente a especificidade de cada comunidade de vizinhos;

O presente estudo traz, sinteticamente a conceituação e classificação dos tipos condominiais previstos na legislação brasileira, verificando ainda os textos normativos aplicáveis, notadamente a Convenção do Condomínio, o Regimento Interno, seus objetivos, aplicação e extensão, bem como eventual forma de alteração destas normas, delimitando o estudo no sentido de analisar o tipo chamado de condomínio edilício.

Na sequência, tratando dos 3 principais problemas identificados, atualmente enfrentados em condomínios, sendo eles: a) animais de estimação; b) crianças nas áreas comuns; c) forma de rateio das despesas.

Cada item estudado foi ordinariamente trazido, frente às experiências vivenciadas no aconselhamento e assessoramento desenvolvido junto a cada condomínio, sendo certo que, dentre outros, estes, certamente são os mais sensíveis, na realidade estudada e que emprega uma atividade de gestão de comportamentos e, que envolve diretamente a pessoa do síndico na solução diária de conflitos que podem iniciar muito pequenos, mas que, se não forem, a tempo e modo devidamente tratados, acabam em situações muito indesejáveis para os vizinhos e condôminos.

De bom alvitre que pontue-se que a experiência desenvolvida ao longo dos últimos 12 anos assessorando juridicamente vários condomínios edilícios, trazem certa segurança e demonstram o desenvolvimento de habilidades no trato diário destas questões postas, muitas vezes, inicialmente, de maneira administrativa, como a dúvida do síndico ou gestor condominial quando recebem uma demanda, questionando qual a melhor interpretação da norma, de maneira a buscar uma solução internamente, mas que, em alguns outros casos, a demanda acaba sendo judicializada e levada para decisão de um Magistrado.

Sem qualquer exagero, não há como dissociar tais questões do comportamento humano, que, nas palavras de Skinner (2006, p. 11), quando afirmou: “os maiores problemas enfrentados hoje pelo mundo só poderão ser resolvidos se melhorarmos nossa compreensão sobre o comportamento humano”.

Tal doutrinador sustentava que o comportamento humano pela abordagem behaviorista, teria como ideia fundamental que o comportamento poderia ser estudado cientificamente.

Esse fenômeno, segundo o mesmo autor, chamado de modelo analítico comportamental, parte da ideia de que o comportamento animal é governado pelo ambiente que o cerca. Isso se estenderia para o comportamento humano, para o qual é particularmente importante o ambiente social; tal ambiente produz o repertório comportamental dos indivíduos, que por estes é adquirido, chamado por Skinner de comportamento operante.

O trabalho leva em conta ainda, a aplicação da Lei Geral (4591/64 e 10.406/2002), ou seja, a chamada Lei do Condomínio em Edificações e das Incorporações Imobiliárias e o Código Civil, ambas aplicáveis a organização e regimento condominial, desde a sua implantação e, por consequência, formas de gestão, definição de regras, direitos e deveres, bem como aponta claramente para a administração do prédio as principais obrigações.

O objetivo institucional para realização do presente estudo, é no sentido de apresentar à comunidade acadêmica um levantamento que pode ser útil para desenvolvimento de novos estudos, bem como o cumprimento da exigência curricular; já em relação a sociedade, o presente estudo apresenta uma leitura técnica e prática de questões diárias que podem ocorrer na grande maioria dos condomínios edilícios, de forma a ser um instrumento de análise e eventual aplicação das soluções trazidas, já que se tratam de casos reais, de maneira a auxiliar síndicos e gestores condominiais na solução de conflitos.

Espera-se com isso que o presente estudo eleve a análise pelos leitores frente as mais variadas situações, que, mesmo não se amoldando aos casos concretos trazidos, mas, a interpretação de maneiras de solução, sempre baseadas na aplicação mais próxima da norma, como sendo a origem da solução dos conflitos apresentados.

O presente trabalho é estruturado em 4 sessões, sendo (i) introdução, (ii) definições legais, (iii) apresentação dos casos e (iv) considerações finais e indicações para novos estudos; por fim, a apresentação dos anexos e das referências.

O relatório de pesquisa se encerra com as considerações finais e indicação de estímulo para novos estudos, de maneira a auxiliar a comunidade acadêmica e o público destinatário final, ou seja, os síndicos e gestores condominiais a buscarem soluções dos conflitos, aplicando os instrumentos dispostos, e, com isso, melhorar a administração dos edifícios onde desenvolvem suas atribuições, ou, simplesmente onde residem.

O presente estudo se baseia no levantamento de situações cotidianas com o conseqüente tratamento dedicado pelo síndico ou gestor condominial, ou seja, trata-se de método descritivo e exploratório, na modalidade de pesquisa qualitativa, resultando em um texto que leva em conta situações reais, tratando-se, portanto, de uma forma de estudo de casos.

Não foram levantadas hipóteses, já que o relatório aponta situações reais vivenciadas, e, portanto, não há como conjecturar situações diversas das que se apresentam e que foram objeto de estudo e tratamento real, em campo, mediante orientações, ponderações e a indicação de soluções.

Assim, o estudo traz registros reais de situações vivenciadas em diferentes contextos e, por consequência, diferentes edifícios, considerando a assertividade na solução de cada conflito por cada síndico ou gestor condominial, em diferentes cenários.

Contudo, em cada situação posta e nas diversas fases da pesquisa foram acionadas as técnicas do referente (explicitação prévia do(s) motivo(s), do(s) objetivo(s) e do produto desejado), da categoria (que é a palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou à expressão de uma ideia), do conceito operacional (que define uma palavra e expressão, com o desejo de que tal definição seja aceita para os efeitos das ideias que expomos), técnicas expostas por Pasold, (2011) da pesquisa bibliográfica e da técnica empregada na interpretação de cada caso, portanto, levando em conta o fenômeno da hermenêutica jurídica, sem, no entanto, se distanciar das técnicas de soluções de conflitos.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE

A propriedade consiste em uma situação jurídica, dinâmica e complexa, estabelecida entre o dono e a coletividade. O código civil não define o que é propriedade, mas apresenta as faculdades que compõe o exercício de tal direito. O artigo 1228 do código Civil confere ao seu titular as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha.

Nas palavras de ANDRÉ, apud Moraes (2020, p. 183), tem-se:

Os aspectos são desdobrados em econômico ou interno e jurídico ou externo. O aspecto econômico ou interno compreende o direito de utilizar a coisa segundo sua destinação econômica (uso), de obter dela os seus frutos (fruição) e de alienar, transformar ou destruir a mesma (disposição). O aspecto jurídico ou externo comporta o direito de afastar outra pessoa da esfera de assessoramento do proprietário (exclusão) e de perseguir a coisa onde quer que ela se encontre, podendo reavê-la das mãos de quem injustamente a possua ou detenha (sequela).

O exercício da propriedade se presume pleno, até prova em contrário, como define o artigo 1231 do Código Civil.

Tal direito decorre do que estampa o Artigo 5º, XXII da Constituição Federal de 1988. O mesmo texto no inciso XXIII prevê que a propriedade deve atender sua função social.

O direito a propriedade contemporâneo, no entanto, limita o exercício de propriedade, notadamente em razão da chamada função social.

Como leciona Scavone Júnior (2020, P.16):

Antigamente essa característica era bem mais acentuada, de tal sorte que a propriedade era considerada, no direito romano, *usque ad inferos e usque ad sidera*, ou seja, dos céus às profundezas da terra. Ocorre que hoje a lei restringe este direito, em tese limitando, seja em razão de limitações específicas, seja através da função social da propriedade. Consideramos que a função social, a par de limitações específicas, tais como as limitações administrativas (servidões, requisições, ocupações e desapropriações) e civis (por exemplo, os direitos reais sobre coisa alheia) hoje, faz parte da construção jurídica do direito de propriedade.

O que se tem, na realidade, é, por certo, uma limitação do exercício do direito de propriedade como forma de coibir o abuso do direito, de maneira a observar a função social da propriedade, o que implica dizer que a propriedade suporta uma série de restrições que configuram uma contraprestação perante a coletividade.

Uma das limitações do pleno exercício do direito de propriedade está inserida no chamado uso da coisa nas relações de vizinhança. Ora, se o Estado dispõe de regras de registro e publicidade do exercício ao direito de propriedade, além de prever regras para edificações, construções, e ainda

regras para limitar as especificações da coisa, notadamente, estamos diante de limitação e regramento do direito de propriedade.

2.1 Regras e direito de vizinhança

No presente estudo, trataremos sobre várias restrições, notadamente o regramento de convivência em condomínios edilícios, o que implica em um misto do exercício do direito de propriedade e relações de vizinhança.

Mas afinal, o que é o chamado direito nas relações de vizinhança? Nas palavras de Farias e Rosendal (2015), as restrições e proibições no direito de propriedade, ou seja, regras de vizinhança, é o fato do proprietário ser impedido de exercer o seu direito de forma prejudicial à saúde e à segurança dos que habitam em prédios vizinhos.

Pode-se estender essa leitura, aplicando-a às unidades residenciais edificadas em prédios, ou seja, os chamados condomínios edilícios. Ora, as regras de convivência e vizinhança ficam muito latentes quando se trata de vizinhos que se utilizam e compartilham o domínio sobre a coisa. Afinal aí temos o conceito de condomínio, ou seja, o exercício do domínio por mais de uma pessoa sobre a mesma coisa.

É claro que as restrições decorrem de uma forma legal de organização de convivência dentro de um edifício; nada obstante, é bom que se esclareça que as restrições ou limitações da propriedade estão para o exercício da propriedade sobre as coisas comuns, enquanto a propriedade plena é desenvolvida dentro da unidade autônoma, ou seja, a única regra imposta para o pleno exercício da propriedade se dá quanto ao que é compartilhado (áreas comuns), já que as unidades individuais (aptos, salas, garagens) enquanto chamadas de áreas privativas, a limitação é a utilização para o fim a que se destina e ainda, quanto a manutenção da convivência pacífica entre os consortes.

A preservação do direito de vizinhança tem inúmeras vertentes, e, por consequência, vários textos normativos aplicáveis. Um texto do CJF (Conselho da Justiça Federal), chamado de enunciado 319, (Jornadas de direito civil I, II, IV e V, 2012) traz à baila indicação de forma de interpretação das normas, quando dispõe: “a condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente”.

Ora, a aplicação de normas é, na essência, dizer o direito e a obrigação. Em relações interpessoais, via de regra, sempre se encontrará limitações do direito pela obrigação. Dai decorre, justamente, a constante produção legislativa, e, por conseguinte, a interpretação da norma pelos operadores do direito, sempre no sentido de regulação social, afinal, a própria teoria tridimensional do direito, trazida pelo eminente Jusfilósofo Miguel Reale, (2002), claramente elucida a forma de construção da ciência jurídica, ou seja, nas palavras do estudioso, afirma-se que: “direito é constituído de 3 elementos: fato, valor e norma”.

No caso em apreço, ou seja, a convivência de um grupo de pessoas em condomínio edilício, claramente se trata na essência, da regulação ao direito de vizinhança. Toda regra estampada no texto da convenção condominial, bem como nos regimentos internos, claramente remetem a limitação ao direito de propriedade, que, no caso de edifícios, se exerce de maneira conjunta pelos comunheiros, buscando o bem comum, e, por consequência, redonda em regramentos comuns, que versam, indiscutivelmente sobre a convivência, que se espera, harmoniosa, entre os pares/ vizinhos.

Tais situações decorrem da implementação de dispositivos normativos, que tem sua origem na regra geral, e, partem para a especificação, levando em conta cada edifício, como é o caso da convenção condominial e o regimento interno, a seguir explicitado.

2.2 Convenção condominial e regimento interno

Certamente, a construção dos textos normativos internos de um condomínio (convenção e regimento interno) é tarefa que guarda nuances de apurado conhecimento do empreendimento, que devem, a rigor serem desgarradas de qualquer interesse individual, e que estabeleça regras claras de convivência, aqui chamadas de cláusulas de proibição e restrição.

Inegavelmente, os prédios mais novos, entregues após a edição do código civil (2002) enfrentam uma constante busca pelos profissionais que dedicam seu tempo para auxiliar e encaminhar e, deveras, apresentar textos mais completos e que evidenciem a realidade específica de cada empreendimento.

No entanto, não raras vezes os condôminos anseiam por reformar nos textos trazidos pelas construtoras quando do registro do memorial de incorporação, seja em empreendimentos novos, ou, no caso da grande maioria, edifícios que tem mantido os textos desde a entrega do empreendimento, em alguns casos, já entregues há anos, antes mesmo da vigência do atual Código Civil.

Desta feita, sempre que se depara com textos que não refletem a realidade do edifício, ou que dispõe de regras que não são aplicáveis ou, até mesmo, contrários as mais recentes implementações normativas e, por vezes, produzidas por decisões judiciais, acaba que, inevitavelmente, se sugere a adequação, mesmo porque, ainda que a convenção seja a regra interna de cada condomínio, o texto não pode trazer questões que, a melhor interpretação indique ou sugira, eventual ilegalidade.

Nas palavras de Farias e Rosendal, (2015, p. 613), se define a convenção condominial:

Trata-se de norma interna na qual são estipulados os direitos e deveres recíprocos dos condôminos. Seria uma espécie de constituição privada dos coproprietários, haja vista a sua força cogente apta a pautar comportamentos individuais reguladores da convivência geral. Pessoas com diversa formação cultural e nível social heterogêneo deverão se submeter a padrões mínimos de civilidade.

No caso, tem-se um documento escrito, no qual se preveem os direitos e deveres de cada condômino. A nomenclatura pode ser diversa, sendo em alguns casos também chamada de estatuto ou pacto constitutivo, mas, cuja função, independentemente do nome é a mesma, ou seja, regular a vida em condomínio.

O texto da convenção, a rigor do que dispõe o artigo 1331 do Código Civil, deve ser subscrito pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se obrigatório, desde logo, para os titulares de direito sobre as unidades, bem como para usuários, empregados, visitantes, hóspedes e quaisquer outras pessoas que se utilizem das unidades, ainda que temporariamente. Cumpre destacar que o direito é resultado da vida em sociedade e, portanto, a pressupõe.

Na definição de J Hering, (1992) “o direito é a soma das condições de existência social, no seu amplo sentido, assegurado pelo Estado através da coação”.

A “coação” trazida pelo doutrinador citado, nada mais é que o chamado poder de polícia estatal, cuja finalidade é buscar, na essência, a paz social, regulando comportamentos, e, com isso, evitando a chamada busca pelo direito com as próprias mãos.

Como tal, compreende um conjunto de institutos destinados a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a tão esperada justiça.

A convenção condominial deve ser, na essência, um acordo de vontades que estabelece direitos e obrigações entre os proprietários e possuidores, atuais e futuros. É, portanto, um negócio jurídico celebrado entre particulares e, sendo assim, não prevalece sobre a lei, ao contrário, deve ser elaborada de acordo e nos limites das normas legais.

ANDRÉ, apud Tartuce, (2019) bem conceitua quando diz que:

Como se nota, a convenção é regida pelo princípio da força obrigatória da convenção (*pacta sunt servanda*). Porém, na realidade contemporânea, não se pode esquecer que tal preceito não é absoluto, encontrando fortes limitações nas normas de ordem pública, nos preceitos constitucionais e em princípios sociais, caso de boa-fé objetiva (art. 422 do CC) e da função social dos pactos e contratos (Art. 421 do CC). Deve a convenção condominial, especialmente as suas cláusulas, serem analisadas de acordo com a realidade que a cerca (ética da situação), sendo essa a expressão da socialidade e da eticidade, pilares conceituais da atual codificação civil e do Direito Privado contemporâneo.

Nada obstante, ainda que o texto aprovado pelos coproprietários seja de natureza cogente, e, mesmo que seja confeccionado levando em consideração todos os critérios, inclusive os legais, a interpretação e aplicação, por vezes, esbarram em situações que, inegavelmente, acabam chegando aos tribunais, justamente pela constante variação de situações que podem sobrevir ao texto tido como norma interna de cada condomínio, conjugando esse contexto aos interesses individuais.

O que se espera de um texto normativo, e esse é a sua essência, é que seja elaborado buscando abarcar o maior número de situações, em tese, cuja aplicação se torne possível e plausível à vários casos concretos, tornando sua interpretação segura e sem qualquer viés de facilitação ou vantagem a qualquer das partes.

Não raras vezes, o texto é questionado, e, justamente por isso, a dinâmica convivência em sociedade, acaba sendo objurgada, na medida em que tanto comportamentos podem ser alterados, como o ingresso de novos moradores acaba por interferir, direta ou indiretamente na vida em comum dos vizinhos, afinal, o que se aplica e pratica em um edifício, pode diferir em outro.

A aplicação do texto, no entanto, prescinde a vontade direta individual de cada morador, já que o conjunto de normas deve ser elaborado de maneira a atender a coletividade, servindo de parâmetro comportamental entre os comunheiros, o que deveras, desagua, por vezes, em discussões em assembleias, e, em última análise, pode se tornar uma discussão judicial, levando aos Magistrados incontáveis controvérsias que, na essência, decorrem, naturalmente, da vida em sociedade.

O abuso de direito desponta quando seu titular, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico e social, pela boa-fé ou pelos bons costumes, como previsto no artigo 187 do Código Civil.

Nas palavras de Cavalieri Filho, (2014), “o abuso é caracterizado pelo seu anormal exercício, assim entendido aquele que se afasta da ética e da finalidade social ou econômica do direito”.

A utilização da unidade por qualquer condômino deve ser de acordo com sua finalidade e destinação, mesmo que o Artigo 1335, I do Código Civil disponha que é direito do condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades.

Não é demais lembrar que, as regras mais contundentes, normalmente trazidas nos textos normativos (convenção e regimento interno) buscam estabelecer o uso coletivo da coisa comum, sendo certo que, uma vez utilizada a unidade autônoma para o fim a que se destina, tais normas não tem o condão de interferir no uso da coisa privativa de cada coproprietário.

O estudo, como dito, buscou levantar 3 casos de conflitos mais comuns nos condomínios que forma objeto do presente excerto, que serão trazidos na sequência, cada qual com sua particularidade, com a forma de registro junto a administração do condomínio, bem como a solução apresentada e o resultado do conflito.

3 OS CASOS ESTUDADOS E SOLUÇÕES TRAZIDAS PELO GESTOR CONDOMINIAL

Como enunciado, o presente estudo se detém em 3 (três) situações problema que afetam sobremaneira a convivência em condomínio edilício, quais sejam: a) animais de estimação; b) crianças nas áreas comuns; c) forma de rateio das despesas; d) utilização de garagens.

Poderia se elencar outras tantas situações que merecem a intervenção do síndico ou gestor condominial; porém, a matéria é densa, e, por certo, demandaria mais tempo e espaço para apresentação.

Dito isso, a dinâmica de apresentação dos casos em concreto se dará mediante a chamada do problema, a forma de registro junto a administração, a solução ofertada pelo síndico e ainda, casos análogos em eventual discussão judicial com a consequente corrente jurídica decisória.

3.1 Animais de estimação

É notório o constante crescimento do número de pessoas vivendo em edifícios, justamente por motivos como a densidade populacional, fatores relacionados à segurança, conforto, praticidade.

Notória, igualmente, a convivência destas mesmas pessoas com animais de estimação. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) já existem mais cães de estimação nos lares brasileiros do que crianças, sendo que o Brasil já ocupa a posição de quarto maior país em número de animais de estimação e o segundo em relação ao número de cães, gatos, aves canoras e ornamentais (IBGE 2010 – último resultado divulgado).

Por sua vez, a indústria e mercado de produtos e serviços para tais animais movimentam bilhões de reais anualmente.

Segundo dados da ABINPET, (2022) o Brasil já ocupa a segunda posição em número de cães, gatos e aves canoras e ornamentais e é o terceiro maior país em população de animais de estimação.

Tais números movimentaram, em 2018, segundo a mesma associação, algo em torno de R\$ 20,3 bilhões, passando de R\$ 41,9 em 2022.

É bem verdade que a convivência com animais de estimação em condomínios edilícios encontra divergências de opiniões, uma vez que, algumas pessoas que possuem os pets em sua companhia, por vezes acabam considerando verdadeiros filhos o que pode causar situações que merecem o regramento e a constante atuação do síndico ou gestor condominial, já que a convivência com os animais pode, eventualmente, trazer a necessidade de algumas regras específicas a serem dispostas nos textos de convenções e regimentos internos de condomínios.

Por vezes, tais regras são tão exageradas que beiram a ilegalidade, e, por consequência sua aplicação encontra óbices e conflitos entre os moradores e que inevitavelmente, acabam desaguardo no Poder Judiciário a controvérsia.

Afinal, existe limite nas normas condominiais sobre o tema? Contradições normativas, como resolvê-las? Quais os casos em que o bom senso é suficiente para solução do conflito?

Como já narrado, é bem verdade que o direito sobre a propriedade, bem como a função social deste direito, acaba sendo o balizador de todos os assuntos que permeiam a vida em condomínio.

Ora, como dito, uma vez vivendo em condomínio, regras devem ser postas de maneira a amenizar os conflitos, uma vez que, muitas pessoas dividindo o mesmo espaço, no que diz respeito

às áreas comuns do prédio, certamente precisam de orientação para que haja respeito ao chamado direito coletivo.

Inobstante, como se observa dos casos ora trazidos, por vezes, não se trata somente de eventual descumprimento ou excesso por parte de alguns condôminos, mas situações pontuais, que envolvem antes de mais nada, o comportamento das pessoas, o que pode ocasionar uma sensação nos demais condôminos de insatisfação, insegurança e até mesmo revolta.

3.1.1 Caso 1: cachorro dentro do elevador que ataca morador vizinho:

Este caso ocorreu no dia 09/05/2021, sendo que o morador da unidade X descia normalmente pelo elevador de serviço, para depositar o lixo na lixeira do prédio, quando o morador da unidade Y adentrou ao equipamento com seu cão, o qual, sem qualquer motivo aparente, atacou e mordeu o vizinho. O ferimento foi superficial, mas, sem sombra de dúvidas, gerou insatisfação e sentimento de insegurança ao agredido.

O fato foi devidamente registrado no livro de ocorrências do condomínio, tendo o agredido requerido que o tutor do cão apresentasse à administração do condomínio o atestado de saúde do animal, bem como a caderneta de vacinações, e registrou Boletim de Ocorrência Policial;

O incidente foi registrado pelas câmeras de monitoramento do edifício, cujas imagens foram disponibilizadas ao agredido, a fim de instruir eventual ação de responsabilização do vizinho, tutor do cachorro;

Após este episódio houve um denso movimento no sentido de buscar proteger os moradores quanto a possíveis novos ataques, sendo certo que foi incluído um artigo no regimento interno do prédio, no sentido de proibir que tutores de cachorros adentrassem na cabine de elevador quando esta já contar com outro(s) passageiro(s); foi incluído ainda a obrigatoriedade de utilização de focinheiras no caso de animais de médio e grande porte.

O que se percebe, claramente, no caso posto é que, houve por parte do tutor dois excessos, ou seja, excesso de confiança no animal, que anote-se, jamais teve histórico de ataques anteriores nas dependências do condomínio, sempre visto como um animal dócil; e o segundo excesso, a interferência prejudicial à segurança, sossego e saúde dos vizinhos, o que a rigor, configuram o uso anormal da propriedade comum, e, portanto, sujeitaria o proprietário, eventualmente, a uma série de sanções; nada obstante, o ofendido não prosseguiu com a representação por meio de processo judicial, tampouco exigiu do vizinho eventual reparação, restando pacificado o eventual conflito dali decorrente.

É bem verdade que o síndico, no caso em apreço foi orientado e ofertou toda estrutura ao ofendido, bem como notificou o tutor do animal, e ainda, fez constar em pauta de assembleia futura, a definição e consequentes alterações no regimento, como alhures.

Ou seja, o síndico, neste caso, prestou toda assistência, agindo em prol da coletividade, de forma assertiva e mediante os instrumentos próprios para solução do conflito.

Chegou a se cogitar a proibição de animais de médio e grande porte nas dependências do condomínio, o que por certo encontraria vedação na recente publicação da lei 18215/2021 (lei estadual em SC), o que tornou o estado precursor de um texto normativo especificamente direcionado a habitação e circulação de animais domésticos em condomínios.

O texto prevê, dentre outras coisas, a livre circulação nas dependências do condomínio, estabelecendo algumas questões relacionadas a segurança. Como o texto legislativo conta com 5 artigos, traz-se nos anexos a íntegra para fiel compreensão.

Da leitura do texto normativo se extraem algumas questões importantes: a) liberdade de trânsito e permanência do animal nas instalações do edifício ou conjunto; b) a liberdade de trânsito, inclusive por áreas normalmente excetuadas na maioria dos textos convencionais, ou seja, normalmente se previa a entrada e saída pelos acessos e elevador de serviço; c) condições de condução do animal por elevadores e áreas comuns, notadamente no que diz respeito a segurança e saúde dos demais usuários dos espaços; d) previsão para eventual descumprimento, ensejando, inclusive, questões penais pela inobservância; e) possibilidade de exigência de atestados sanitários pelo condomínio.

O que se percebe, claramente, como já declinado, ou seja, o aumento de animais convivendo em sociedade, o que ocasiona a necessidade de novas normas de convivência, e que, notadamente, tal texto impôs aos moradores do Estado de SC, ainda que tenham suas residências em edifícios, a convivência com animais de estimação.

Sendo assim, no caso concreto posto, não haveria condições do condomínio, eventualmente buscar a proibição de animais nas dependências do prédio, independentemente do porte, e, portanto, a solução foi criar elementos convencionais para mitigar eventuais novos episódios como o relatado, sendo certo que a assessoria na redação das alterações introduzidas no texto do regimento interno, já levou em consideração a lei supracitada.

Anote-se que o episódio do ataque ocorreu em maio e a lei publicada em setembro de 2021; nada obstante, além da assembleia ter sido agendada para agosto, e, o síndico ter buscado assessoria especializada, já ciente da tramitação do texto normativo, em nada colaboraria com o deslinde, a inobservância de que, a lei ao ser publicada, certamente colidiria, diretamente com eventual vedação convencional, e que, por certo, geraria a judicialização de mais um conflito a ser julgado pelo Poder Judiciário;

3.1.2 Caso 2: morador que passeia com seu cão solto em área comum do prédio:

A postura do morador é vedada pela convenção e regimento interno; trata-se de um condomínio que conta com um pátio externo com área muito grande (algo em torno de 6.000 M2, dos quais, 2.200 de área de circulação de veículos e demais equipamentos), onde ocorrem os estacionamentos de veículos, que são abertos, na grande maioria contando apenas com cobertura, além do playground, salão de festas e quiosques, bicicletário e demais elementos de área comum.

Ocorre que o morador, mesmo ciente do regramento contido no regimento, o qual dispõe que não é permitida a condução de animais, independentemente do porte no pátio aberto, sem que esteja na guia, bem como é proibido permitir que o animal urine ou defeque nas plantas do jardim prédio.

Prevê ainda o texto que, em caso de ocorrência, o morador é obrigado a retirar os dejetos, e, se for o caso, realizar a limpeza do local.

Pois bem, o dito morador, foi flagrado por pelo menos 4 oportunidades com seu cachorro solto na área comum do prédio (no ano de 2020), andando entre os carros, encontrando com crianças, e, o animal defecando no jardim do condomínio.

Nas 3 primeiras oportunidades foi notificado, por escrito; na quarta oportunidade, o síndico aplicou uma multa à unidade, equivalente ao valor da maior taxa condominial, conforme previsão normativa/ convencional.

Todas as evidências das ocorrências, além de relatadas no livro de ocorrências, foram devidamente mantidas nas gravações das câmeras de vigilância, a fim de garantir a lisura do processo de advertência e multa, bem como para instruir eventual defesa em possível processo judicial.

O condômino, não concordando com a multa, deixou de pagá-la, e requereu seu direito de defesa frente a próxima assembleia a ser designada.

O síndico pautou o assunto junto ao conselho fiscal, que concordou que o morador teria o direito de apresentar os argumentos que entendia pertinentes à assembleia de condôminos, a quem compete eventual julgamento pela manutenção ou exclusão de multas aplicadas pelo síndico; a assembleia rejeitou os argumentos, e manteve a penalidade.

Após essa negativa, o morador, buscou assessoramento jurídico quanto ao tema, sendo que, o profissional consultado, depois de analisar os fatos, e buscar contato com o síndico do prédio, entendeu inviável a judicialização da demanda.

Ora, afinal, existe previsão normativa da vedação da conduta, o síndico agiu dentro da legalidade, notificando o morador, e, na sequência aplicando a multa.

Uma vez rejeitados os argumentos de defesa do condômino, a assembleia decidiu por manter a penalidade, ou seja, tudo que foi praticado na esfera administrativa estava revestido de legalidade, obstando uma eventual aventura jurídica, o que seria o caso de manejo de eventual ação judicial.

3.1.3 Caso 3: morador do edifício que, reiteradamente deixava seu cão solto na garagem do prédio;

Este caso instiga a pensar, especialmente na segurança do animal, afinal, a qualquer momento poderia encontrar um veículo em movimento e ser atropelado.

Pois bem, o caso foi registrado em livro próprio de ocorrências, por alguns moradores, além de ter sido flagrado pelo próprio síndico, quem presenciou tal situação, tendo, inclusive, interpelado o morador de forma verbal na ocasião.

A resposta ao síndico, foi no sentido de que não enxergava qualquer irregularidade, e que continuaria a agir desta forma, mesmo porque, o cão estaria acostumado, pois no edifício onde residia anteriormente, já agia desta forma e jamais teria sido sequer notificado.

Mesmo ciente de que agia em total descompasso ao regimento interno, o morador, optou em descumprir a norma, e atraiu, com tal atitude, o ônus de receber notificações e a multa que lhe foi aplicada.

Ocorre, porém, que, mesmo depois de ser multado, o morador continuou a manter seu cão circulando livremente pelas garagens do edifício; foi então, novamente multado, desta vez em valor dobrado; sem questionar, realizou o pagamento da multa e manteve a conduta; eis que então, o síndico reunido ao conselho fiscal, decidiram em aplicar o valor da multa em 5 vezes o maior valor da taxa condominial; o morador então não pagou, e ingressou com ação judicial para que o condomínio se

abstivesse de interferir no que chamou no processo de direito de ir e vir do morador e, classificou ainda a atitude do síndico como perseguição.

Neste caso, o condomínio teve de contratar um advogado para defesa de seus interesses, ou seja, sendo obrigado a contrair uma despesa frente ao comportamento do morador; a orientação jurídica recebida pelo síndico, foi de, não somente contestar o feito, mas também, manejar o chamado pedido contraposto, no sentido de cobrar do morador/ infrator o ônus do processo, inclusive a despesa que deu causa, ou seja, os honorários advocatícios contratuais, e ainda, incluir na ação a obrigação do morador ser compelido judicialmente a pagar a multa aplicada, e ainda, acaso as atitudes temerárias continuem ocorrendo, uma ação judicial para comprovar e obter a declaração judicial de comportamento antissocial pelo condômino. O processo pende de julgamento, sendo que nas duas audiências preliminares, sequer foi alcançada possibilidade de composição.

Neste último caso, todas as ações desenvolvidas pela administração do condomínio, igualmente se amoldam a legalidade; e, no particular, o que se percebe, claramente, é o abuso de direito pelo condômino, em clara afronta a norma condominial, e, nas palavras de André (2019), “a atitude do agente está aparentemente respaldada pela norma jurídica, mas seu titular excede manifestamente os limites indicados pela norma, o que se classifica como um ilícito funcional.

Ora, o morador não pode, mesmo estando no direito de propriedade, no caso em comento, acaba por infringir a norma, colocando em risco, inclusive a segurança de seu animal de estimação, e com isso, perturba o sossego, saúde e segurança dos demais moradores.

O mesmo autor, André (2019), aponta que:

As regras de condomínio sobre animais de estimação, assim como as demais normas condominiais, devem estar embasadas pelos princípios do sossego, da salubridade e da segurança, ou bons costumes, elencados no artigo 1.336, IV do Código Civil, não sendo razoável que a vontade de um grupo prevaleça sobre um direito reconhecido por lei. Justamente por isso, eventual multa aplicada ao condômino, nesta conjuntura, seriam nulas”.

Ora, claramente não é o caso apontado, sendo certo que todo encaminhamento se pautou não apenas nas normas condominiais, mas também no bom senso, e por conseguinte, revestido da legalidade, e, certamente, o sucesso na demanda judicial deve ser do ente condominial.

Ademais, a permanência de animais de estimação já foi pontuada junto ao Poder Judiciário, inúmeras vezes; o STJ decidiu, por unanimidade que o condomínio não pode restringir que moradores tenham animais de estimação em suas unidades, especialmente se estes não causarem incômodos, perturbarem o sossego ou constituírem ameaça à saúde e segurança dos demais moradores; a ementa do julgado está inserida nos anexos.

Outros tribunais estaduais já se manifestaram no mesmo sentido, como é o caso do de Minas Gerais e do Rio Grande do Sul, como consta dos anexos.

Ora, a matéria é por demais sensível, notadamente em SC, estado precursor em uma legislação específica quanto ao tema (cuja temática, seguindo pesquisa junto ao site do TJ/SC ainda não teve nenhum julgamento pela aplicação da norma), mas que, como dito, a convivência em sociedade, notadamente no caso de moradia em condomínios edilícios, acaba impondo a todos os condôminos posturas que devem ser observadas, evitando assim os conflitos, e intermináveis discussões que, por certo, só geram custos e desgastes.

Portanto, ainda que redundante, o que se espera do cidadão que reside em edifícios é o mínimo de bom senso, considerando que, mesmo tendo a propriedade privada de sua unidade autônoma, deve

guardar respeito e decoro quanto a utilização das áreas comuns, a qual pertence, igualitariamente a todos os condôminos/ moradores.

3.2 Crianças nas áreas comuns

Outro ponto sensível e que diariamente implicam demandas é a permanência de crianças em áreas comuns dos edifícios/ condomínios; tal situação acaba atraindo ao condomínio um risco desnecessário e por vezes uma despesa que é gerada pela irresponsabilidade de alguns pais ou responsáveis.

É mais comum do que se imagina situações envolvendo crianças em áreas tidas como de pouca circulação de pessoas em determinadas épocas do ano, a exemplo de piscinas, já que tais elementos são mais utilizadas em épocas quentes do ano, notadamente no verão.

Sendo assim, normalmente as convenções e regimentos internos dispõem de regramentos para utilização de tais espaços por crianças, especialmente desacompanhadas de um adulto responsável.

A consequência natural do cumprimento dessas regras seria, claro, a segurança dos infantes.

Nada obstante é relativamente comum os zeladores, faxineiros e mesmo o síndico, em vistoria de rotina se depararem com crianças, muitas vezes em tenra idade, frequentando tais equipamentos sozinhas ou desacompanhadas de um responsável, o que potencializa, sobremaneira, o risco à saúde, segurança e até mesmo a vida da criança.

Não menos comum, é crianças frequentarem espaços como sala de jogos, playground, sala de TV.

Nestes a possibilidade de um acidente é menor, mas não menos importante a presença de um adulto para gerir os comportamentos, ofertando ao menor, a segurança e retirando do ente condominial o compromisso de vigilância quanto aos comportamentos desenvolvidos, especialmente quando tais ocorrências são empreendidas por várias crianças ao mesmo tempo.

3.2.1 Caso 1: crianças brincando em pátio aberto de condomínio – ocorrência de riscarem carro

O primeiro relato diz respeito a um condomínio que possui um grande pátio aberto, local onde são estacionados os veículos dos moradores; havia uma grande incidência de várias crianças que no contraturno escolar acabavam ficando soltas brincando no pátio do condomínio, o qual contava com cobertura de pedra brita nos estacionamentos.

Tudo transcorria muito bem, até que no ano de 2022, apesar das inúmeras reclamações de barulho, especialmente com o corre-corre por detrás dos blocos, algazarra, gritaria, etc.

O condomínio dispõe de espaço kids, parquinho/ playground destinadas às crianças de até 8 anos. Ocorre, porém, que, a liberdade ofertada às crianças pelos pais ou responsáveis, desaguou em episódio de ser riscado em veículo de condômino.

Claramente, o resultado produzido levava a crer que, as crianças, sentadas na calçada do condomínio, acabaram, produzindo o resultado, ou seja, a lateral de um veículo foi riscado com uma pedra brita, como dito, cobertura do pátio externo.

A apuração da conduta não foi possível, mesmo o condomínio possuindo sistema de câmeras, tendo em vista que o ângulo do equipamento que focava no local, filmava em linha reta com a calçada em frente aos blocos. Apesar disso, a captura das imagens, cuja filmagem foi apresentada em

assembleia extraordinária convocada frente ao dano causado no veículo do morador, mostrava um grupo de 5 crianças passando pelo local, e claramente, sumiram do campo de filmagem, tendo estas sentado ao lado do carro danificado, e ali permaneceram, por aproximadamente uns 10 minutos.

Os condôminos em assembleia, analisaram as imagens, tendo concluído que seria impossível identificar a criança que teria causado o dano, e, por consequência buscar a responsabilização da família do infante. Mesmo assim, decidiram indenizar o prejudicado que teve o veículo riscado por meio do caixa do próprio condomínio.

Resolvida essa etapa do problema, decidiram, igualmente, incluir no regimento interno, ou melhor reforçar a cláusula já existente, que nenhuma criança deve brincar em volta dos veículos, correr atrás dos blocos de apartamentos, sendo, que, igualmente, encaminharam o assunto no sentido de melhorias no playground e ainda, o revestimento da quadra de esportes com piso em cimento, marcações, instalação de tabelas de basquete e rede para prática de vôlei a fim de criar um espaço onde as crianças já maiores, que não podem usufruir dos brinquedos do parquinho, tenham onde extravasar as energias.

Além disso, como já estava nos projetos de melhorias almejadas pelos condôminos, e já com chamada de capital em andamento, resolveram realizar o calçamento de todo o pátio externo, e, com isso, eliminaram o risco de novos incidentes de risco em carros com as pedras, outrora existentes.

Outros episódios de danos em veículos foram detectados, sem, no entanto, possibilidade de identificarem o causador, tendo sido disponibilizadas as imagens ao prejudicado, com a finalidade de apurar eventual responsável.

A solução alcançada em assembleia, foi novamente acertada no caso dos danos ao veículo do morador, já que, visivelmente, no caso em análise, se tratou de dano causado por uma pedra, das que existiam no pátio externo, e, claramente ocorreu no momento em que as crianças brincavam no espaço e ficaram por certo tempo encobertas pelo próprio veículo, não sendo possível aferir o efetivo responsável por meio das imagens. Acaso negada a responsabilidade, poderia este caso desaguar no Judiciário, o que por certo poderia alcançar um julgamento desfavorável ao condomínio, aumentando ainda as despesas, já que todo processo implica a participação de advogado, além das custas processuais.

A atitude do síndico, norteadora pela orientação jurídica em chamar uma assembleia extraordinária, certamente foi a mais assertiva, resolvendo o imbróglio e projetando novas melhorias que atendam às necessidades dos moradores.

3.2.2 Caso 2: adolescentes reunidos na sala de jogos do condomínio – danos à estrutura

Outra situação estudada e que aqui se pondera. Certa vez no edifício no ano de 2020, antes da pandemia, reuniram-se, no período vespertino, um grupo de adolescentes, agremiados por uma filha do morador, segundo o condômino sem que lhe fosse avisado que estariam no espaço.

Pois bem, a ideia da reunião era de discutirem um trabalho escolar, o que se mostrou inócuo, tendo em vista que dois participantes do grupo, na realidade vieram com baralho e algumas latas de cerveja. O grupo então passou parte da tarde no local, sendo que, o descuido com a bebida, aliás, não permitida no local, acabou por derramar o líquido em cima da mesa de cartado.

Preocupados com o ocorrido e na angústia de tentar mitigarem o ocorrido, sem contar, no local com qualquer pano de limpeza, ou material que pudesse diminuir a infiltração no tecido, tiveram a “brilhante ideia” de retirar as cortinas do espaço para tentar secar a mesa, já enxarcada.

Ocorre, que, ao tentar retirarem as cortinas, mais um descuido, acabou por desencaixar os trilhos da cortina, que estava mal fixada, trazendo a estrutura toda abaixo. Os fatos foram constatados pelo zelador que estranhou a reunião, tendo em vista o comportamento da filha do morador, a qual jamais tinha se envolvido com situações análogas, e, decidiu gravar as imagens, e apresenta-las ao síndico.

Ao final do dia, quando os pais da menina chegaram à residência, o síndico, de posse do vídeo gravado e mediante as questões apresentadas, chamou os pais na sala de jogos e mostrou o que teria ocorrido.

O pai da menina, imediatamente se prontificou em resolver e mandar consertar o estrago, sendo que a mãe, se dispôs, em companhia da filha, imediatamente em realizar a limpeza do espaço.

Pois bem, as cortinas retiradas foram mandadas lavar, e reinstalar no local, com o consequente conserto do gesso, igualmente danificado, sendo que, nenhuma outra providência pelo condomínio restou necessária, ou seja, os responsáveis pela menor assumiram o problema e custearam todas as despesas, sendo certo que, ao agir da forma apresentada, o síndico tornou transparente a relação com os moradores, os quais, mediante os acontecimentos, assumiram e resolveram a situação.

3.2.3 Caso 3: criança atirando objetos, dejetos e lixo pela janela do apartamento – dano na piscina do prédio;

O caso ocorreu em edifício residencial, sendo que, por inúmeras oportunidades a zeladora flagrou objetos, dejetos e lixo na piscina, que está posicionada aos fundos do prédio. A estrutura, certa vez, teve que ser esvaziada e a tubulação de aspiração toda removida, tendo em vista que, algum dejetos se acumulou na piscina a ponto de entupir o ralo de sucção do equipamento, levando vários papéis de bala e outros para dentro da bomba de troca de água. O fato teria ocorrido ainda em 2019, sendo que, por várias vezes, a própria zeladora foi colocada de plantão no local onde a infração ocorria, tentando vigiar de maneira a descobrir de qual unidade seriam lançados os objetos. Ocorre que, a olho nu foi impossível identificar de onde vinham os dejetos.

A síndica, reunida com o conselho fiscal, ponderou algumas formas de solução, tendo, inclusive, notificado todas as unidades voltadas para aquela face da edificação, para que os moradores observassem a situação e buscassem se abster de praticar tal conduta, sem, no entanto, obter êxito.

No intuito de buscar resolver o problema, cuja ciência teria sido outorgada à todos os moradores, mesmo porque, quando do entupimento da bomba e danos à estrutura, o prédio ficou por uma semana com a piscina interditada, mediante os termos da convenção condominial, e ainda o regimento interno, a administração do prédio não vislumbrou qualquer forma de solução, afinal, não se conseguia identificar o causador.

Dito isso, a orientação dada à síndica, foi a instalação de câmera de monitoramento no espaço da piscina, voltada para o alto, tentando buscar identificar o infrator. Após uma semana da instalação do equipamento de monitoramento, eis que, no mesmo dia, foi flagrado um menino, da janela do apartamento onde morava com os pais, atirando vários objetos para baixo, tentando fazer que chegassem à piscina.

Identificado o infrator, a administração do edifício chamou os pais da criança para uma reunião, acompanhada pelos conselheiros, onde fora notificada a unidade, cujo dano, ainda que pretérito a constatação, ficou evidente.

O condomínio, por uma questão lógica, não buscou ressarcimento pelo dano sofrido na bomba da piscina, mas, uma vez notificada a unidade, restou claro que os episódios deveriam ser cessados, e, acaso ocorresse novamente, já se teria a convicção de onde vinham tais objetos. Depois de 6 meses

da instalação das câmeras, período em que o espaço permaneceu monitorado, jamais ocorreram outros episódios, garantindo, com isso, a segurança e o bem estar dos moradores.

Não se teve notícias das providências adotadas pela família, a qual ainda reside no mesmo apartamento, no entanto, fato que o evento danoso cessou, após a instalação das câmeras no local.

O que se percebe no caso em análise é que, providências simples, tomadas pela administração, inibem atitudes reprováveis, e que, no caso, uma criança, entendia como uma brincadeira, ainda que inconsequente, o ato praticado.

3.3 Forma de rateio das despesas – fração ideal x igualitária

Outro caso que tem causado desconforto nos condomínios edilícios é a forma de rateio das despesas, sendo certo que desde a edição da lei 4591/64, a regra sempre foi que as despesas, tanto ordinárias quanto extraordinárias, deveriam ser suportadas por todos os condôminos, na razão das frações ideais do terreno que cada unidade representava.

A previsão acima está estampada no artigo 12 da lei, que dispõe: “cada condômino concorrerá nas despesas de condomínio, recolhendo, nos prazos previstos em convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio”.

Por sua vez, o § 1º pondera que: “Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota parte corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade”.

Ora, o que se depreende da leitura do dispositivo, é claramente que a regra seria a cobrança proporcional a metragem da unidade, já que a obtenção da fração ideal é extraída da seguinte equação: metragem da unidade: pela metragem total do prédio multiplicada por 100; ou seja, em um exemplo aleatório: a unidade de 100M2, cuja edificação mede área total de 8.200M2, teríamos como resultado a fração ideal desta unidade seria 1,2195%.

A composição da fração ideal, é bem verdade, leva ainda em consideração a metragem total da unidade, ou seja, inclui no calculo a chamada área privativa da unidade (interna), somada a área comum, esta ultima definida por cálculos de engenharia, a fim de obter o quanto cada unidade privativa representa em cada espaço de área comum (hall de entrada, elevadores, corredores, áreas de manobra nas garagens e quaisquer equipamentos de lazer), e o resultado, como dito, aplica-se a mesma equação.

Tal regra permanece válida, no entanto, uma “inovação legislativa”, flexibilizou sua aplicação, na realidade, convalidando o que a lei de 1964 já trazia, timidamente aplicado, como adiante;

O Código Civil, cuja lei instituidora é de 2002, em seu artigo 1334, I traz como cláusula obrigatória a constar no texto de uma convenção condominial, a “quota proporcional e o modo de contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio”; traz ainda em seu artigo 1336, que seria dever de cada condômino, inciso I: “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, **salvo disposição em contrário na convenção;** esta última parte foi adicionada ao texto legal pela Lei 10.931/2004;

Pois bem, desde então, existe uma verdadeira guerra de opiniões e posicionamentos, inclusive judiciais, quanto a matéria; afinal, o que prevalece no caso em concreto, já que, na ampla maioria dos textos convencionais, a obrigação é apontada de forma exclusiva e critério preponderante, de que deve ser rateadas as despesas pela fração ideal;

Não obstante, existem inúmeros questionamentos quanto a qual dos dois critérios utilizar, a uma, porque, em princípio, a cobrança da taxa condominial seria para custeio das despesas comuns,

sendo certo que a área interna/ privativa quando maior em determinadas unidades, em nada acrescenta no custo em relação às unidades menores, já que, o corredor de acesso às unidades, elevador, empregados e demais despesas do condomínio não aumentam em função da área interna das unidades; a duas, pois, tendo em vista situações bem particulares, tais unidades vêm sendo privilegiadas em alguns textos convencionais, o que causa “revolta” naqueles condôminos que entendem que o simples fato de um apartamento de cobertura ter área dobrada dos demais, deveria pagar o dobro da taxa de condomínio;

Ocorre que, tanto a cobrança pelo chamado rateio proporcional (com base na fração ideal, e, pose consequência na área interna das unidades) quanto a chamada cobrança com base no rateio igualitário, encontra guarida na legislação em vigor;

Ora, se o artigo 1336, citado acima, prevê que o rateio deve ocorrer pela fração ideal, **salvo disposição em contrário na convenção**, qualquer das duas formas, desde que previsto na convenção, seria legal, e, portanto, perfeitamente possível de ser implementada;

Pois bem, ocorre que, inúmeros são os questionamentos sobre tal situação, inclusive com inúmeros procedimentos judiciais neste sentido, quer pelo condômino que, cobrado pela fração ideal, se sente prejudicado, já que, como dito, em princípio, não gera maiores despesas ao condomínio, quer pelo próprio ente condominial, que entende que o texto da convenção privilegiou os proprietários de unidades maiores;

Como tudo no Direito Brasileiro comporta interpretações distintas, e, como há muito se propaga, direito é diferente de justiça, os tribunais vêm enfrentado tal situação julgando tais casos, com base na norma específica, no caso a convenção condominial, ou seja, se o referido texto prevê o rateio pela fração ideal, é assim que deve ser cobrado; por sua vez, se o texto aprovado mencionar rateio igualitário, igualmente considerado regular;

A principal alegação nas ações judiciais que versam sobre esta temática, trazem a tona o argumento de cobrança em absoluta condição de igualdade, atendendo ao pila da equidade, confrontando-se com o princípio da isonomia; como o objeto do presente estudo não é aprofundar tal questão, tampouco analisar o que seria mais ou menos justo, reserva-se o assunto para momento oportuno, elencando, porém, as deduções doutrinárias e jurisprudenciais sobre a temática, servindo, tal ponderação, inclusive como estímulo para futuros estudos;

Cabe ao gestor condominial buscar uma assessoria jurídica com experiência para orientá-lo no sentido de como proceder em caso de provocação sobre o tema, sendo certo que, ainda que haja movimentação no sentido de buscar consolidar algum entendimento distinto, o que se tem, atualmente, é uma completa dissociação da Lei com a justiça. (opinião pessoal do autor).

3.3.1 Rateio com base na proporcionalidade das frações ideais x proporção do serviço ou benefício obtido

Ora, como se observa na maioria dos textos cuja finalidade é analisar a chamada proporcionalidade, tem-se que, em linha máxima, nas palavras de Lopes, (2015), devem ser cobradas na proporção do serviço prestado ou do benefício obtido;

Como antes afirmado, as unidades com área interna maiores que as demais (exemplo apartamentos de cobertura ou diferenciados, também chamados de apartamentos garden”) não se utilizam de mais serviços que os demais, afinal, a manutenção interna destas unidades, por se tratar de espaço privativo, acaba recaindo aos proprietários destes imóveis, o que, a nosso sentir, justificaria a cobrança igualitária;

Porém, como já adiantado, qualquer dos critérios, tem previsão legal; impera se analisar se o texto convencional prevê qual a forma, sendo certo que, ao analisar o caso em concreto, por certo o Julgador deverá analisar a lei/ norma mais específica em detrimento a geral; no caso, a convenção, neste sentido, pode se sobrepor, de maneira indireta, ao texto da Legislação, afinal, não se trata de interpretação pura, mas aplicabilidade da norma, ou seja, se o Código Civil aponta para ambas as possibilidades, qualquer das duas é legal;

As discussões sobre essa temática, vão desde o simples fato de o patrimônio dos proprietários de imóveis com área maior ser, por consequência, maior que os proprietários dos demais apartamentos; outro argumento que, por detiverem área maior, devem pagar taxa maior, já que comportaria um numero maior de pessoas;

Existem ainda outros conflitos em edifícios que possuem a condição de edificação mista, ou seja, os que contam com unidades comerciais e residenciais; neste caso, que se reserva para outro momento, a discussão é a participação das salas no rateio de despesas sobre as quais, não fazem uso de determinados equipamentos e áreas, mas, como dito, fica, igualmente para outro estudo;

Antes de adentrarmos nos entendimentos dos tribunais, necessário ponderar que, como se trata de direitos e obrigações comuns entre os condôminos, o mesmo entendimento vale para o custeio do funcionamento e manutenção do bem comum; diz-se isso na medida em que, uma vez tendo escolhido viver em Condomínio edilício, jamais um morador poderá dizer que determinada situação é problema seu, quando na verdade, qualquer evento em condomínio é problema de todos os comunheiros;

Além disso, as despesas rateadas entre as unidades, tem a condição jurídica e natureza *propter rem*, ou seja, obrigação oriunda da própria coisa, sendo, portanto, irrelevante quem figura no título de propriedade, sendo certo que o STJ (Superior Tribunal de Justiça) já admite que a cobrança ocorra contra quem estiver na posse da unidade, sem, no entanto, retirar do proprietário a mesma responsabilidade, tendo em vista que, independentemente de se encontrar na posse, porquanto prevalece neste caso o vínculo jurídico que une a coisa ao seu titular e ainda, o interesse coletivo sobre o particular, ressalvado eventual direito de regresso.

Tal interpretação consta de precedentes jurisprudenciais, como constam dos anexos.

Como se percebe, a obrigação frente as despesas condominiais, tem tratamento um tanto diferenciado nos Tribunais, tendo em vista que a contribuição com o consequente pagamento das taxas implica na manutenção do patrimônio comum dos condôminos.

No caso em concreto, sempre que provocados a movimentar eventual questionamento ou judicialização, a orientação principal é observar o texto convencional, já que, como visto, tais instrumentos fazem lei entre os condôminos, e, a tendencia natural dos tribunais é, pelo menos por hora, manter tal entendimento de que se tem previsão convencional pela forma de rateio a ser adotada, é esta regra que vale para todos.

3.3.1.1 Ação judicial para rever critério de cobrança pela fração ideal de cobertura

Como se observa, não há entendimento pacificado quanto ao critério de cobrança, sendo, em alguns casos, alegado o chamado enriquecimento sem causa dos proprietários das unidades menores em detrimento aos das unidades diferenciadas;

O TJ/SC, em manifestação recente, fulminou a possibilidade de revisão do critério em ação que versou sobre tal situação, como ementou a e. Desembargadora Relatora, como consta dos anexos.

Referida decisão, foi relatada com o voto dos e. Desembargadores da 6ª Câmara de Direito Civil do TJ/SC, sendo que do voto constaram alguns precedentes, quer daquele tribunal, quer do STJ, como constou do voto, inserido, igualmente nos anexos.

Como bem se nota, há uma tendência natural dos tribunais reconhecerem a legalidade do que dispuser a convenção condominial.

Porém, há estudiosos da matéria, aliás, como se denota do entendimento de Faria, (2016), que se posicionam contrário ao entendimento, quando menciona:

O critério da fração ideal como base de cálculo da taxa condominial fere o Princípio da Isonomia, uma vez que o proprietário de uma unidade de cobertura usufruiu igualmente dos serviços gerais do condomínio.

De toda forma, o que se tem como sedimentado, é que, acaso o condomínio resolva levar em consideração critério distinto do que dispõe a praxe (pela fração ideal) deverá, ao ser constituído, ou, mesmo depois, neste último caso, alterando eventualmente a convenção, prever no referido texto normativo interno o critério que pretende adotar, sendo, a nosso sentir, o igualitário o mais adequado e justo.

Em qualquer dos cenários, há que se lembrar que seja a confecção ou a alteração do texto existente, deve contar com a subscrição de 2/3 dos proprietários como signatários do documento.

Portanto, eis a relevância de se confeccionar um texto de convenção condominial com responsabilidade, levando em conta o critério que mais se adequa para o rateio das despesas, podendo, inclusive, haver critérios distintos no que diz respeito a despesas ordinárias das extraordinárias, esta última, no caso de obras que possam afetar o patrimônio comum dos condôminos, o que leva a concluir, que, por exemplo, no caso de uma pintura externa, o apartamento de cobertura precisa de mais esforços para receber tal melhoria, bem como o emprego de mais mão-de-obra que os demais;

Afora isso, concebemos e, como dito, o critério que mais se adequa, por certo, é o igualitário.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como pode-se perceber, com o estudo, o tema é relevante, sendo motivo de discórdia entre vizinhos, bem como frequentemente levado aos tribunais, cada qual com as suas percepções, já que cada autor ao manejar um processo judicial, busca, na essência a solução para um problema, sendo que, por vezes, encontra óbice no entendimento majoritário dos entes julgadores, na justa medida que, mesmo que imoral, o rateio pela fração ideal, em nada se amolda a ilegal, na justa medida que, acaso previsto o critério pela fração ideal no texto convencional, o resultado útil do processo, é o judiciário deixar de intervir, por inexistir ilegalidade, consoante a leitura dos dois artigos legais que dispõe sobre o tema, ou seja, artigo 12 da Lei 4591/64, bem como o artigo 1336 do Código Civil;

Mesmo que assim não fosse, e mediante a prática forense, percebe-se que, há uma crescente no anseio de judicializar questões que poderiam se resolver entre as partes; diz-se isso, quando, na verdade, o condômino proprietário de um imóvel de cobertura ou diferenciado, via de regra com maior responsabilidade financeira no custeio das despesas e investimento na edificação, poderia pleitear junto aos pares a revisão do critério;

Ocorre que no particular, por certo, em caso de diminuição da participação destes proprietários, inevitavelmente os demais deveriam contribuir com valor maior, justamente por terem que complementarem a quota parte do que teve seu valor diminuído, ou seja, no particular, a maioria das pessoas que enfrentam esse tipo de situação não concordam em diminuir a taxa do vizinho da cobertura, se, para isso, deverá aumentar as suas.

Independentemente de juízo de valor ou evidência em casos concretos em que já emitimos parecer, ao que parece, no particular, há um completo distanciamento da ideia de empatia, e, em justa medida, de responsabilidade, pois basta um olhar um pouco menos desvirtuado para se concluir, como já citado, que, apesar da unidade de cobertura, ou nos diferenciados, ainda que tenham valor de mercado imobiliário maiores, e, ao final análise, comportem maior numero de ocupantes, na essência, tais unidades, em nada aumentam a participação na despesa geral do prédio, e, portanto, não deveriam contribuir com taxas diferenciadas das demais.

Ficam assim, elencados pontos que devem ser objeto de novos estudos, indicando como lacunas, a possibilidade de um levantamento sobre questões mais acuradas quanto a comportamentos de condôminos que podem ensejar motivos de discórdia em edifícios, bem como a possibilidade de replicar o presente estudo, com maior ou menor aprofundamento nos temas discutidos

É claro que, por se tratar de um Trabalho de conclusão de Curso de Graduação, não se pretendia exaurir o tema, reconhecendo suas limitações do estudo, notadamente quanto a levantamentos de outros pontos controvertidos em condomínios edilícios, e, deixando caminho aberto para novos estudos.

ANEXOS

LEI Nº 18.215, DE 22 DE SETEMBRO DE 2021

Procedência: Dep. João Amin

Natureza: [PL./0269.6/2019](#)

DOE: [21.612](#), de 23/09/2021

Fonte: ALESC/GCAN

Dispõe sobre a habitação e o trânsito de animais domésticos em condomínios.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Faço saber a todos os habitantes deste Estado que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º É livre a habitação e circulação, em qualquer dia da semana e horário, de animais domésticos pertencentes ao proprietário de imóvel, ao inquilino ou do visitante ao condômino, em condomínios de casas ou de apartamentos, no âmbito do Estado de Santa Catarina.

§ 1º É vedado impor a saída ou ingresso do proprietário do imóvel, inquilino ou do visitante do condomínio com seu animal doméstico, somente pelo portão de saída de serviço, ficando a cargo do tutor do animal a escolha do melhor acesso do condomínio à rua e vice-versa.

§ 2º É vedado manter animais em local desprovido de higiene, ou que os prive de espaço, ar, luminosidade, sombra para a manutenção de uma vida digna.

§ 3º É vedado criar ou manter trancado o animal na sacada do apartamento.

§ 4º O barulho excessivo produzido pelo animal ao longo do dia deve ser comunicado ao tutor, para que o responsável cuide de seu animal de estimação, contratando um educador ou utilizando outras ferramentas de treinamento para que o barulho excessivo ao longo do dia seja minimizado, sendo respeitada a idade do animal.

Art. 2º O trânsito de animais domésticos em elevadores e áreas comuns de condomínios verticais e/ou horizontais, deve obedecer às seguintes condições:

I – ser conduzido por pessoa com idade e força suficiente para controlar seus movimentos;

II – usar guia e coleira, adequadas ao seu tamanho e porte do animal;

III – o cão deve portar uma plaqueta de identificação contendo o nome e o telefone do responsável pela guarda; na ausência deste, o número do CPF;

IV – cães bravos devem ser conduzidos com coleira e focinheira;

V – os animais a que se refere esta Lei devem estar com a carteira de vacinação atualizada, livres de pulgas, carrapatos e outras zoonoses; e

VI – o condutor do animal tem o dever de recolher os dejetos nas referidas áreas, bem como o de higienizar o local.

Art. 3º A inobservância do disposto nesta Lei configura constrangimento ilegal previsto no art. 146 do Decreto-Lei nº [2.848](#), de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal Brasileiro).

Art. 4º O condomínio poderá realizar o cadastramento dos animais, bem como requerer, a qualquer tempo, carteira de vacinação.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Florianópolis, 22 de setembro de 2021.

CARLOS MOISÉS DA SILVA
Governador do Estado

JULGADOS PELOS TRIBUNAIS BRASILEIROS

NO STJ, já se decidiu:

EMENTA: RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ANIMAIS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/ STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio. 3. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos artigos 1.336, IV do CC/2002 e 19 da Lei 4.591/1964. 4. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade. 5. Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. 6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, a higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores. 7. Recurso Especial provido (REsp nº 1.783.076 – DF. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 14/05/2019).

TJ/ MG

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA – PEDIDO COMINATÓRIO – CONDOMÍNIO EDÍLIO – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – MANUTENÇÃO DE ANIMAIS DOMÉSTICOS EM UNIDADE AUTÔNOMA – VEDAÇÃO CONDICIONADA À COMPROVAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE AO SOSSEGO, À SAÚDE E À SEGURANÇA DOS VIZINHOS – ÔNUS DA PROVA – PARTE AUTORA – IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. É cediço que a convenção de condomínio, uma vez aprovada, obriga a todos os condôminos, nos termos do artigo 1.333 do Código Civil, sendo certo que o condomínio pode estabelecer regras limitativas do direito de vizinhança, conforme autoriza a Lei 4.591/1964. Entretanto, a jurisprudência tem admitido a flexibilização de cláusula vedatória, de modo a possibilitar a permanência de animais que não causem incômodos, não perturbem o sossego e não constituam ameaça à saúde e à segurança dos demais moradores. Incumbe à parte autora comprovar, nos termos do inciso I do artigo 333 do CPC/73, que a manutenção dos animais na unidade autônoma da parte ré é prejudicial ao sossego, à segurança ou à saúde dos vizinhos, sem o que impossível o acolhimento de sua pretensão cominatória. TJ/ MG – Tribunal de Justiça do estado de Minas Gerais, 13ª Câmara Cível, ACi 1.0105.1.003285-8/001. Rel. Des. José de Carvalho Barbosa, j. em 19/05/2016.

TJ/RS

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE CONCESSÃO DE TRÂNSITO. ANIMAL DE ESTIMAÇÃO. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. Pedido de concessão de tutela antecipada. Acolhimento. Possibilidade de o autor se deslocar com seu cão pelas áreas e dependências de uso comum, de modo a poder entrar e sair do prédio, sob o controle da guia, ainda que a convenção disponha que somente é autorizado a condução no colo. Princípio da razoabilidade, considerando que não há nenhum indicativo de que o cão seja violento ou cause ameaça à coletividade. Precedentes jurisprudenciais. Em decisão monocrática, dou provimento ao agravo de instrumento. TJ/RS – Tribunal de Justiça do estado do Rio Grande do Sul, 20ª Câmara Cível, Agr. Instr. Nº 70063788707. Rel. Des. Glênio José Wasserstein Heckman, j. em 06/03/2015.

STJ

AgInt no REsp 1986977/SP

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2022/0047338-3

RELATOR – Ministro Marco Aurélio Bellizze

ÓRGÃO JULGADOR – T3 – terceira turma

Data do julgamento – 23/05/2022

EMENTA:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA PARA RESPONDER PELA DÍVIDA. RESP 1.345.331/RS. TEMA 886/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. [...]

2. O entendimento desta Corte é no sentido de que: "a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.596.382/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/8/2021, DJe 31/8/2021).

TJ/SC

APELAÇÃO Nº 5003322-21.2019.8.24.0005/SC

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JURÍDICO (CLAUSULA DA CONVENÇÃO) C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER/ NÃO FAZER, RESTITUIÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA DE FORMA LIMINAR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.

RECURSO DO AUTOR. DISCUSSÃO SOBRE A EXIGIBILIDADE DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR FRAÇÃO IDEAL. PRETENSÃO ANULAÇÃO DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E MODIFICAÇÃO DO CRITÉRIO DE CÁLCULO DE RATEIO DAS CONTRIBUIÇÕES DE FORMA IGUALITÁRIA. INSUBSISTÊNCIA. DEMANDA QUE EXIGE A DELIBERAÇÃO E APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA. DECLARAÇÃO DE VONTADE DOS DEMAIS CONDÔMINOS, QUE CONSTITUI REQUISITO FORMAL DE VALIDADE DO ATO JURÍDICO. EXEGESE DOS ARTIGOS 1.333, 1.334, 1.336 E 1.351 DO CÓDIGO CIVIL C/C ARTIGO 25, PARÁGRAFO ÚNICO DA LEI N. 4.591/1964. ADEMAIS, FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS PREVISTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE SE ENCONTRA EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTE SODALÍCIO. PRETENSÃO AFASTADA.

PLEITO OBJETIVANDO AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA BUSCAR JUNTO ÀS AUTORIDADES COMPETENTES A ANÁLISE DE PROJETO QUE PERMITA A ABERTURA DE PORTA NO ANDAR SUPERIOR DA SUA UNIDADE. NÃO ACOLHIMENTO. PRETENSÃO QUE EXIGE DELIBERAÇÃO E APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL

EXTRAORDINÁRIA. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 1.341 E 1.342 DO CÓDIGO CIVIL, C/C § 9º DO ARTIGO 5º DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PEDIDO RECHAÇADO. PRETENDIDO O AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INSUBSISTÊNCIA. IMPROCEDÊNCIA TOTAL DOS PEDIDOS INICIAIS. CONDENAÇÃO DO AUTOR AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, FIXADOS EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ARTIGO 85, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO DA CONDENAÇÃO SUCUMBENCIAL ACESSÓRIA, *EX VI* DO ART. 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. JULGADO EM 02/02/2021.

No presente caso, é incontroverso o fato de o autor ocupar fração ideal do prédio com área superior aos demais condôminos, o que justifica, por consequência, o fato de pagar valor maior no rateio das despesas.

A insurgência da apelante, portanto, está clara e objetivamente disciplinada na convenção do condomínio – cujo caráter normativo restou sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça através da Súmula 260 – não havendo falar em nulidade da referida previsão, afastando-se, por consequência, a pretensão de repetição de indébito aventada pelo autor.

Inclusive, sobre a regularidade da norma condominial que trata do rateio das despesas de acordo com a fração ideal do terreno de cada unidade, infere-se da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

"A forma de rateio das despesas condominiais, com base no critério da fração ideal do imóvel, foi fixada nos termos da legislação vigente e na Convenção de Condomínio, regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, não havendo que se falar em violação dos dispositivos legais apontados"(STJ. AgInt nos EDcl no REsp 1656089/SP, Min. Marco Aurélio Bellizze)

E ainda:

"As despesas condominiais deverão ser rateadas de acordo com a proporção das frações ideais dos imóveis, salvo disposição em contrário da convenção, haja vista a orientação pacífica desta Corte nesse sentido" (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 742.075/RJ, rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 7-11-2019).

No mesmo sentido, extrai-se da jurisprudência deste Órgão Fracionário:

"APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE CLÁUSULA CONVENCIONAL. CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS. PROPORCIONALIDADE DA QUOTA À FRAÇÃO IDEAL. LEGALIDADE QUESTIONADA POR CONDÔMINO. IMPROCEDÊNCIA NA INSTÂNCIA DE ORIGEM. RECLAMO DA PARTE AUTORA. DESIDERATO DE DIVISÃO EQUÂNIME DOS CUSTOS DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO ENTRE AS UNIDADES AUTÔNOMAS. INVIABILIDADE. CONVENÇÃO QUE DISPÕE DE MODO DIVERSO. LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA QUE CONFERE AO CONDOMÍNIO A FACULDADE DE RATEIO DE ACORDO COM A FRAÇÃO IDEAL. EXEGESE DO ART. 1.336, I, DO CÓDIGO CIVIL, E DO ART. 12, § 1º, DA LEI N. 4.591/1964. ESTIPULAÇÃO CONVENCIONAL ADSTRITA AO DIREITO POSTO. DESPROVIMENTO DO APELO QUE SE IMPÕE. "É legítima a escolha por 2/3 dos condôminos reunidos em assembleia da forma de rateio de despesas condominiais na proporção da fração ideal, conforme assegurado pelo art. 1.336, I, do Código Civil" (STJ, REsp 1.458.404/RS, rel. Min. João Otávio de Noronha, Terceira Turma, j. 07-06-2016). [...]" (TJSC, Apelação Cível n. 0310074-26.2016.8.24.0005,

de Balneário Camboriú, rel. Des. André Carvalho, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 08-02-2018 (*grifei*).

E dos demais Órgãos julgadores deste Tribunal de Justiça:

*APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS POR UNIDADE. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. BASE DE CÁLCULO. FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE. EXEGESE DOS ARTIGOS 1.336, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL E 12, § 1º, DA LEI 4.591/1964. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, ADEMAIS, QUE REPRODUZ CRITÉRIO LEGAL. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO INEXISTENTE. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DESTA CORTE. SENTENÇA MANTIDA. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO EXPRESSA SOBRE TODAS AS TESES VENTILADAS PELA PARTE. RAZÕES DE DECIDIR SUFICIENTEMENTE ESCLARECIDAS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0328130-87.2015.8.24.0023, da Capital, rel. Jairo Fernandes Gonçalves, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 30-06-2020) (*grifei*)*

E mais:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA PARA ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E PEDIDO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DAS AUTORAS. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. JULGAMENTO ANTECIPADO. ALEGADA CONFIGURAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. TESE NÃO ACOLHIDA. CONVENCIMENTO SUFICIENTEMENTE FORMADO A PARTIR DA DOCUMENTAÇÃO ENCARTADA. DESNECESSIDADE DA POSTULADA PROVA PERICIAL. MÉRITO. DISCUSSÃO SOBRE A EXIGIBILIDADE DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR FRAÇÃO IDEAL. PRETENSA ANULAÇÃO DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E MODIFICAÇÃO DO CRITÉRIO DE CÁLCULO DE RATEIO DAS CONTRIBUIÇÕES DE FORMA IGUALITÁRIA. NÃO ACOLHIMENTO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 1.333 E 1.351 DO CC, E ART. 25, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI N. 4.591/1964. EXIGÊNCIA DE DELIBERAÇÃO E APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. DECLARAÇÃO DE VONTADE DOS DEMAIS CONDÔMINOS, QUE CONSTITUI REQUISITO FORMAL DE VALIDADE DO ATO JURÍDICO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. (TJSC, Apelação Cível n. 0063801-55.2012.8.24.0023, da Capital, rel. Rubens Schulz, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 14-05-2020) (*grifei*)*

E ainda:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CUMULADA COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE AUTORA. CERCEAMENTO DE DEFESA. ALEGAÇÃO DE IMPRESCINDIBILIDADE DA PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. INSUBSISTÊNCIA. ACERVO DOCUMENTAL SUFICIENTE À FORMAÇÃO DO CONVENCIMENTO MOTIVADO E AO JULGAMENTO DA CAUSA. TENCIONADA DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONDOMINIAL QUE PREVÊ O RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO ENTRE AS UNIDADES AUTÔNOMAS COM BASE EM FRAÇÃO IDEAL. INVIABILIDADE. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDICIONADA À PRÉVIA ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS. EXEGESE DOS ARTS. 1.333 E 1.351, AMBOS DO CC, E ART. 25, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI N. 4.591/1964. INEXISTÊNCIA, ADEMAIS, DE ILEGALIDADE NO CRITÉRIO DE RATEIO POR FRAÇÃO IDEAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.336, I, DO CC. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. PRETENDIDO AFASTAMENTO DA MULTA TIMBRADA NO ART. 1.026, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO MANIFESTAMENTE PROTELATÓRIOS. 4. HONORÁRIOS RECURSAIS FIXADOS (ART. 85, §2º E 11 DO CPC). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. A convenção do condomínio possui

inocultável caráter normativo, e se nela foi especificada a forma de rateio das despesas, a alteração do respectivo critério, sobretudo quando não houver qualquer violação legal, somente poderá ocorrer através de assembleia convocada para esta finalidade e com a presença de no mínimo 2/3 dos condôminos, como expressamente anunciado nos arts. 1.333, caput, e 1.351, primeira parte, ambos do Código Civil. (TJSC, Apelação Cível n. 0336297-30.2014.8.24.0023, da Capital, rel. Jorge Luis Costa Beber, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 21-11-2019) (grifei)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABINPET – Associação Brasileira da Indústria de Produtos para animais de Estimação. Mercado pet Brasil. Disponível em https://abinpet.org.br/wp-content/uploads/2023/07/abinpet_folder_dados_mercado_2023_draft5.pdf, acessado em 24/11/2023.

ANDRÉ, Victor Conte. Introdução ao estudo da responsabilidade civil. Curitiba: Juruá Editora, 2019.

ANDRÉ, Victor Conte – ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO: UM ESTUDO COM BASE NO DIREITO DE PROPRIEDADE. Pensar Acadêmico, Manhuaçu, v18, n. 3, p. 647-665, setembro – dezembro, 2020

BRASIL. Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Instituiu o Código Civil. disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm

BRASIL. Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964 – Lei do condomínio e incorporações. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm

BRASIL – Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004 – alteração na Lei 4.591/64 e 10.406/2002, disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/110.931.htm

BRASIL -STJ, REsp nº 1.783.076 – DF. Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 14/05/2019

BRASIL - STJ - AgInt no REsp 1986977/SP AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2022/0047338-3 RELATOR – Ministro Marco Aurélio Bellizze ÓRGÃO JULGADOR – T3 – terceira turma Data do julgamento – 23/05/2022

BRASIL - STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 742.075/RJ, rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j.em 7-11-2019

BRASIL- CJF: Jornadas de direito civil I, III, IV e V: enunciados aprovados/ coordenador científico Ministro Ruy Rosado Aguiar Júnior – Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de estudos Jurídicos, 2012.

<https://www.cjf.jus.br/cjf/@busca?SearchableText=a+condu%C3%A7%C3%A3o+e+a+solu%C3%A7%C3%A3o+das+causas+envolvendo+conflitos+de+vizinhan%C3%A7a+devem+guardar+estr+e+intonia+com+os+princ%C3%ADpios+constitucionais+da+intimidade%2C+da+inviolabilidade+da+vida+privada+e+da+prote%C3%A7%C3%A3o+ao+meio+ambiente>, acessado em 24/11/2023

BRASIL - CRFB – Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acessado em 24/11/2023

CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2014

FARIA, J. C. P. B. cobrança desigual de taxa de condomínio em unidades de cobertura: aspectos doutrinários e jurisprudenciais. 2016. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/45716/cobranca-desigual-de-taxa-de-condominio-em-unidades-de-cobertura-aspectos-doutrinarios-e-jurisprudenciais>. Acessado em 24/11/2023;

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: reais. 11. Ed. São Paulo: Atlas, 2015.

GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico 2010

J HERING, Rudolf von. A luta pelo direito. 10 ed. Rio de Janeiro: forense, 1992

LOPES, J. B. – Condomínio. 10. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015

MINAS GERAIS - TJ/ MG – Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, 13º Câmara Cível, ACi 1.0105.1.003285-8/001. Rel. Des. José de Carvalho Barbosa, j. em 19/05/2016.

MORAES, Guilherme Peña de. Curso de direito constitucional. 12. Ed. São Paulo: Atlas, 2020

PASOLD, Cesar Luiz. Metodologia da Pesquisa Jurídica: teoria e prática – 12 ed. São Paulo: Conceito Editorial, 2011.

REALE, Miguel. Filosofia do Direito. 20. Ed. São Paulo: editora Saraiva, 2002.

RIO GRANDE DO SUL - TJ/RS – Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, 20ª Câmara Cível, Agr. Instr. Nº 70063788707. Rel. Des. Glênio José Wasserstein Heckman, j. em 06/03/2015.

SANTA CATARINA - TJ/SC – Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, 6ª Câmara de Direito Civil, Apelação 5003322-21.2019.8.24.0005/SC. Rel. Des. Denise Volpato, j. em 02/02/2021

SANTA CATARINA - TJSC, Apelação Cível n. 0310074-26.2016.8.24.0005, de Balneário Camboriú, rel. Des. André Carvalho, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 08-02-2018

SANTA CATARINA - TJSC, Apelação Cível n. 0328130-87.2015.8.24.0023, da Capital, rel. Jairo Fernandes Gonçalves, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 30-06-2020

SANTA CATARINA - TJSC, Apelação Cível n. 0063801-55.2012.8.24.0023, da Capital, rel. Rubens Schulz, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 14-05-2020

SANTA CATARINA - TJSC, Apelação Cível n. 0336297-30.2014.8.24.0023, da Capital, rel. Jorge Luis Costa Beber, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 21-11-2019

SANTA CATARINA – ALESC – Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina - Lei 18.215 de 22 de setembro de 2021. Disponível em: http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2021/18215_2021_lei.html#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20%C3%89%20vedado%20impor,%C3%A0%20rua%20e%20vice%2Dversa.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. Direito Imobiliário: teoria e prática. 15. Ed. Rio de Janeiro: Forense 2020.

SKINNER, Burrhus Frederic. Sobre o behaviorismo. Tradução de Maria da Penha Villalobos. 10. Ed. São Paulo: Cultrix, 2006.

TARTUCE, Flavio. Direito das coisas. 6. Ed. São Paulo: Método, 2014