

Sã³ convenã§ã£o de condomãnio pode regular obrigaã§ãues condominiais

Uma associaãõ de moradores de um mesmo prãdio jamais pode exercer os direitos e deveres de uma associaãõ de condomãnio. Isso porque a associaãõ é quem legalmente tem a funãõ de regular as relaãões entre moradores.

Foi o que decidiu a 4^a Turma do Superior Tribunal de Justiãa ao negar provimento a Recurso Especial de proprietãrios de apartamentos que deixaram de pagar a taxa condominial depois de criar uma associaãõ com atribuicãões que caberiam ao condomãnio, inclusive cobranãa das cotas.

O relator do recurso especial, ministro Luis Felipe Salomão, explicou que, em se tratando de condomãnio edifãcio, o legislador promoveu regramento especãfico, limitando o direito de propriedade, “visto que a harmonia exige a existãncia de espãrito de cooperaãõ, solidariedade, mútuo respeito e tolerãncia, que deve nortear o comportamento dos condõminos”.

Ainda segundo ele, ao fixar residãncia em um edifãcio, é automãtica e implãcita a adesão do morador às suas normas internas, “que submetem a todos, para manutenãõ da higidiez das relaãões de vizinhanãa”. Tanto é que o artigo 1.333 do Cõdigo Civil dispõe que a convenãõ de condomãnio torna-se obrigatõria para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenãõ.

Na origem, o condomãnio do Residencial Flamboyant, situado em Águas Claras (DF), ajuizou ação de cobranãa de taxas condominiais contra dois proprietãrios de imõveis localizados no bloco D. O juãzo de primeiro grau julgou o pedido procedente e os condõminos apelaram ao Tribunal de Justiãa do Distrito Federal, que manteve a sentenãa. No STJ, eles sustentaram que o condomãnio não arcava com as despesas comuns do bloco D.

Salomão destacou que a Sãmula 260 do STJ estabelece que a convenãõ de condomãnio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relaãões entre os condõminos.

“As decisões relevantes de gestão devem ser tomadas no âmbito interno do condomãnio, mediante votaãõ em assembleia, facultada indistintamente a todos os condõminos que estão quites.”, destacou Salomão. *Com informaãões da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Autores: Redaã§ã£o ConJur