

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 489.647 - RJ (2003/0005976-0)

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO ARI PARGENDLER (Relator):

O Condomínio do Conjunto Arquitetônico Downtown propôs ação de cobrança contra Mário Moreira Monteiro (fls. 16/17).

A MM. Juíza de Direito Dra. Denise Levy julgou improcedente a ação (fls. 123/125).

A Egrégia Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro reformou a sentença nos termos do acórdão assim ementado:

"Apelação cível. Cobrança de cotas condominiais, pelo rito sumário. Sentença que julgou improcedente o pedido, dando outras providências, sob a argumentação de que os meses em atraso são, somente, dois, bem como pelo fato de que as despesas ocorreram anteriormente à entrega do imóvel ao Apelado. No mérito, trata-se de obrigação do tipo propter rem, que se prende à coisa, sendo o ônus carreado ao titular da propriedade, o qual, desse dever não poderá escusar-se. De outro vértice, não se pode olvidar que a natureza das despesas, quais sejam, serviços de segurança, manutenção de elevadores, e conservação e limpeza de todo o conjunto, beneficiam a propriedade do Apelado, ainda que nesta não tenha adentrado, agregando ou, no mínimo, preservando-lhe, em fundação da conservação, aparência, conforto e sensação de segurança, algum valor patrimonial. Logo, comprovado e justificado o débito, ainda que, de, apenas, dois meses, persiste o dever do pagamento. Recurso conhecido. Dado provimento. Sentença que, neste sentido, se reforma" (fl. 186).

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fl. 202).

Daí o presente recurso especial, interposto por Mário Moreira Monteiro, com base no artigo 105, inciso III, letras a e c, por violação do artigo 535 do Código de Processo Civil e dos artigos 9º e 12 da Lei nº 4.591, de 1964.

Originariamente não admitido (fls. 240/241), o recurso especial foi processado por força de agravo de instrumento (fl. 255).

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 489.647 - RJ (2003/0005976-0)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO ARI PARGENDLER (Relator):

Os autos dão conta de que o Condomínio do Conjunto Arquitetônico Downtown propôs ação de cobrança contra Mário Moreira Monteiro, objetivando receber os valores referentes às cotas condominiais não pagas pelo réu (fls. 16/17).

Contestando o pedido, Mário Moreira Monteiro alega que "somente em 04.10.1998, as chaves foram efetivamente entregues ao réu (doc. 6).

Com efeito, desde o recebimento das chaves de seu imóvel, o RÉU vem honrando, pontualmente, o pagamento de suas obrigações condominiais.

(...)

Ora, é óbvio e de fácil percepção que tais despesas só se justificam para os condôminos do 'Downtown' que já usufruíam de tais serviços, sendo inadmissível que tais despesas, ainda denominadas como 'despesas gerais' sejam imputadas aos condôminos que sequer tinham recebido as chaves de suas unidades" (fls. 127/129).

A MM. Juíza de Direito Dra. Denise Levy julgou improcedente a ação, à base da seguinte fundamentação:

"Com efeito, a situação é sui generis, eis que se refere a apenas duas cotas mensais cobradas ao réu, o qual adquiriu uma sala num dos prédios que constituem o Condomínio autor, possuindo este diversas lojas e área de lazer, que foram entregues antes das salas em apreço, notadamente o bloco 21, onde se situa a sala comercial 'titulada' pelo réu. Além disso, demonstrou este último, conforme documento que veio aos autos ab initio, que não havia despesas relativas ao prédio onde se encontra o imóvel que adquiriu. Ademais, o próprio lapso do autor, ao afirmar que o réu sofre as consequências do rateio objeto da cobrança, mostra que esta não é adequada e regular, vez que o rateio deve dizer respeito a despesas que beneficiam o seu imóvel e que se encontrem devidamente justificadas. Este não é o caso dos autos, pelo qual vê-se que não havia despesas relativas ao bloco 21, onde se situa o imóvel do réu, assim como não se provou o respaldo do rateio do condomínio geral a este cobrado, no aludido período, quando sequer tinha acesso ao seu imóvel.

Superior Tribunal de Justiça

Portanto ao réu cabe o rateio das despesas que se referam ao seu prédio e imóvel e mesmo aos benefícios que na atualidade estes têm, porque inseridos no todo, a justificar a cobrança de parte da cota de despesas gerais do condomínio, em conjunto com aquela restrita à sua sala" (fl. 124).

A Egrégia Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deu provimento à apelação interposta pelo Condomínio, nos termos do acórdão assim ementado:

"Apelação cível. Cobrança de cotas condominiais, pelo rito sumário. Sentença que julgou improcedente o pedido, dando outras providências, sob a argumentação de que os meses em atraso são, somente, dois, bem como pelo fato de que as despesas ocorreram anteriormente à entrega do imóvel ao Apelado. No mérito, trata-se de obrigação do tipo propter rem, que se prende à coisa, sendo o ônus carreado ao titular da propriedade, o qual, desse dever não poderá escusar-se. De outro vértice, não se pode olvidar que a natureza das despesas, quais sejam, serviços de segurança, manutenção de elevadores, e conservação e limpeza de todo o conjunto, beneficiam a propriedade do Apelado, ainda que nesta não tenha adentrado, agregando ou, no mínimo, preservando-lhe, em fundação da conservação, aparência, conforto e sensação de segurança, algum valor patrimonial. Logo, comprovado e justificado o débito, ainda que, de, apenas, dois meses, persiste o dever do pagamento. Recurso conhecido. Dado provimento. Sentença que, neste sentido, se reforma" (fl. 186).

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fl. 202).

A teor das razões do recurso especial, o acórdão recorrido violou o artigo 535 do Código de Processo civil e os artigos 9º e 12 da Lei nº 4.591, de 1964.

Sem razão.

A Egrégia Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça tem precedente no sentido que as cotas condominiais só podem ser cobradas a partir do momento em que o promissário comprador recebe as chaves, passando a ter disponibilidade da posse, uso e gozo do imóvel. Nesse sentido o Resp 212.799, SP, Relator o eminente Ministro César Asfor Rocha:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA.

Somente quando já se tenha recebido as chaves e passado a

Superior Tribunal de Justiça

ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do contrato de promessa de compra e venda.

(...)

Recurso não conhecido " (DJ, 13.12.1999).

Data venia, o acórdão recorrido está a salvo de censura. O condômino não pode opor ao condomínio o atraso na entrega das chaves de sua unidade imobiliária, que lhe é inimputável.

Voto, por isso, no sentido de não conhecer do recurso especial.

