



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Vigésima Sétima Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0007461-71.2014.8.19.0052

APELANTE 1 : ESPOLIO DE ANGELA LAMEIRO CANIZIO

REPRESENTANTE LEGAL: ANIBAL LAMEIRO CANIZIO

APELANTE 2 : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY

APELANTE 2 : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO
RESIDENCIAL LUAR DE PARATY

APELANTE 3 : PINHEIRO E PEÇANHA CONSTRUTORA LTDA

APELADO : OS MESMOS

JUIZ SENTENCIANTE: ALESSANDRA DE SOUZA ARAUJO

RELATOR : JDS DES. JOÃO BATISTA DAMASCENO

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PROPRIETÁRIO NÃO ASSOCIADO. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA AOS SERVIÇOS E SUA REMUNERAÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. APELAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. MATÉRIA PENDENTE DE JULGAMENTO PELO SISTEMA DE REPERCUSSÃO GERAL (TEMA 494 – RE 695911).

1. Necessidade de sobrestamento do feito, decorrente da decisão do Supremo Tribunal Federal sobre o tema.
2. SOBRESTAMENTO DO FEITO.

ACÓRDÃO

Vistos, examinado e relatado o presente recurso interposto nos autos da Apelação Cível nº. 0007461-71.2014.8.19.0052, tendo como Apelantes ESPOLIO DE ANGELA LAMEIRO, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY, ASSOCIAÇÃO DOS

MORADORES DO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY e PINHEIRO E PEÇANHA CONSTRUTORA LTDA e Apelados OS MESMOS.

A C O R D A M os Desembargadores que compõem a Vigésima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em suspender o julgamento, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY ajuizou ação de cobrança de condomínio em face de ESPOLIO DE ANGELA LAMEIRO.

A parte autora, ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY, em sua inicial às fls. 02/07 (indexador 000002) alega, em síntese, o seguinte: 1) que a ré, ANGELA LAMEIRO CANIZIO, proprietária dos lotes das unidades a ser construídas de nº 01 a 35 e 56 a 63, exceto o lote nº 30, totalizando em 42 lotes, situados no Condomínio Residencial Luar de Paraty situado na Rodovia Amaral Peixoto, nº 92.987; 2) que a ré deixou de arcar com as despesas condominiais totalizando débito de R\$ 457.284,36, referentes aos períodos de janeiro/2008 até a data de propositura da ação.

Requer a condenação ao pagamento das cotas não prescritas, de julho/2009 até junho de 2014, bem como as que vencerem no curso da ação.

Certidão de óbito de Ângela Lameiro e termo de inventariante acostados às fls. 309/312 (indexadores 000325/326).

Emenda à inicial às fls. 313/316 (indexador 000330) para inclusão no polo ativo para constar o nome do Condomínio Residencial Luar de Paraty.

Ofício do Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de Araruama informando não constar registro da convenção de condomínio (indexador 000370).

Em contestação às fls. 370/382 (indexador 000394), a ré, ESPÓLIO DE ANGELA LAMEIRO CANIZIO, representado por seu inventariante o Sr. Annibal Lameiro Canízio aduz, preliminarmente, a

ilegitimidade passiva, uma vez que os imóveis foram alienados à empresa SACE-EMPREENHIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA com administração e comercialização pela empresa JCS ENGENHARIA E PARTICIPAÇÃO LTDA e, no mérito alega, em síntese, o seguinte: 1) que não é responsável pelos débitos, uma vez que todas as unidades foram alienadas por promessa de compra e venda, sem, no entanto, ter se efetivado as averbações no órgão competente; 2) que as despesas devem ser cobradas dos legítimos possuidores/proprietários das unidades indicadas; 3) que as próprias unidades podem ser penhoradas para quitação das dívidas concernentes às despesas condominiais. Pelo acolhimento da preliminar suscitada e, caso contrário, pela improcedência do pedido.

Réplica (indexador 000424).

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido (indexador 000439), na forma que segue:

É o relatório.

Estão presentes os pressupostos processuais e condições da ação, pela teoria da asserção.

A Constituição Federal prevê ser livre a constituição de associações, desde que para fins lícitos (art. 5º, XVII), observando-se ainda os ditames da lei civil.

A Associação autora possui estatuto e registro perante a Receita Federal.

Perante o Registro Geral de Imóveis, trata-se ainda Loteamento, sem ter sido consumada a constituição de condomínio com registro de convenção (fls. 348).

Não se trata ainda, pois, de um condomínio, sendo assim inaplicáveis as regras estabelecidas na Lei nº 4591/64 e 1332 e 1336, I, do Código Civil. A cobrança de cotas condominiais instituídas por condomínio formal não se confunde com a cobrança de taxas de manutenção de áreas comuns instituídas por associação de proprietários de loteamento fechado. Trata-se de uma associação; sendo assim, as contribuições carecem do requisito de validação para sua cobrança, qual seja, a necessária e voluntária associação.

O art. 5º, inciso XX, da Carta Magna reza que ninguém poderá ser compelido a se associar ou a permanecer associado.

Para haver obrigação de pagar, deve haver a concordância em se integrar na qualidade de associado, concorrendo com o pagamento dos encargos e taxas que forem estabelecidos pela associação. Somente em hipótese de associação voluntária à determinada entidade é que se pode exigir o pagamento dos encargos sociais.

A jurisprudência vinha inclinando-se pela admissibilidade da cobrança:

"Súmula 79 - *Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade*";

(...)

Contudo, de *lege lata*, mormente ante a regra constitucional do art. 5º, XX, bem como ante a inexistência de esclarecimento acerca de eventual existência de bens públicos no interior do loteamento, inclusive ruas e área verde, cabe adotar a jurisprudência do STJ no sentido de descaber a cobrança enquanto não finalizado o procedimento de constituição de condomínio, salvo se houve concordância em se associar.

(...)

Portanto, diante dos entendimentos esposados junto ao Superior Tribunal de Justiça, cabe rejeitar a alegada tese autoral, sem prejuízo o Judiciário preocupar-se com o ambiente associativo, concedendo outrossim tutelas jurisdicionais que se mostrarem adequadas a fim velar pela efetividade das normas contidas no artigo 1228, §§ 1º e 2º, do Código Civil: "Os direitos de propriedade e posse devem ser exercidos em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, evitada a poluição. São proibidos os atos que sejam animados pela intenção) de prejudicar outrem, sendo certo ainda não se poder utilizar um imóvel de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos indivíduos, atendendo aos bons costumes".

No caso concreto reputo adequado reconhecer procedência apenas na cobrança dos meses até a citação da ré, arbitrado em metade o valor de R\$ 8.217,93 (FLS. 48) por unidade (lotes 1 a 35, 56 a 63).

Dispositivo:

Isso posto, julgo parcialmente procedente o pedido e CONDENO A RÉ A PAGAR ao autor R\$ 172.576,53 pelas cotas associativas.

Declaro extinta a obrigação da ré a arcar com mensalidades associativas por período posterior à propositura da ação, ante sua discordância mencionada no presente processo.

Custas *pro rata*.

Compensados honorários advocatícios.

Com o trânsito em julgado e depósito, expeça-se mandado de pagamento, dê baixa e arquivem.

Extingo a fase processual com fulcro no art. 487, I, do CPC.

Publique-se.

A parte ré, ESPÓLIO DE ÂNGELA LAMEIRO CANÍZIO interpôs recurso de apelação às fls. 429/447 (indexador 000465) e sustentou, em síntese, o seguinte: 1) que os lotes de números 01 a 29, 31 a

35 e 56 a 63, exceto o lote de nº 30, foram alienados, já na constituição do loteamento por promessa de compra e venda à empresa SACE-EMPREENHIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA com administração e comercialização pela empresa JCS ENGENHARIA E PARTICIPAÇÃO LTDA; 2) que a cobrança de cotas condominiais instituídas por condomínio formal não se confunde com a cobrança de taxas de manutenção de áreas comuns instituídas por associação de proprietários de loteamento fechado; 3) que para existir a obrigação de pagar, deve haver a anuência em se agregar na qualidade de associado; 4) que em contradição com a fundamentação, o magistrado *a quo* condenou a apelante no valor de R\$ 172.576,53; 5) que o apelante não tem o dever de arcar com o pagamento de taxa de manutenção com a qual não anuiu e também nunca fez uso dos serviços prestados pela associação.

Por fim, pugnou pelo conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença, julgando-se improcedente o pedido inicial.

A parte autora, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY e ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY interpôs recurso de apelação às fls. 449/464 (indexador 000486) e sustentou, em síntese, o seguinte: 1) que em se tratando de obrigação *propter rem*, o pagamento dos encargos cobrados deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como proprietário; 2) que a própria ré afirma não ter comunicado a realização do negócio jurídico, nem mesmo providenciado o registro da escritura; 3) que a exoneração à cobrança de taxa condominial configura decisão *extra petita*; 4) que a instituição do condomínio ocorreu em 1997; 5) que a associação foi criada no ano de 2006; 6) que ilegal a compensação dos honorários advocatícios.

Por fim, pugnou pelo conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença, julgando-se procedente todo o pedido inicial.

Apresentadas contrarrazões pela parte autora às fls. 490/496 (indexador 000529) e pela parte ré às fls. 497/520 (indexador 000543).

Apelação apresentada às fls. 522/528 (indexador 000570) pela terceira interessada, PINHEIRO E PEÇANHA CONSTRUTORA LTDA sustentando em síntese, o seguinte: 1) que é a atual proprietária das unidades que geraram o suposto débito; 2) que a parte autora tinha ciência de que os imóveis não mais pertenciam a ré; 3) que a assembleia geral para

constituição da associação de moradores foi realizada em 09/09/2006; 4) que a ré não se fez representar na assembleia; 5) que a propriedade atribuída ao réu é sobre lotes a serem edificados, não tendo o autor demonstrado qualquer benefício auferido pelo espólio quanto aos serviços prestados pela associação, a fim de gerar obrigação de pagar integralmente a cota associativa; 6) que se o espólio réu não é obrigado a pagar pelas cotas associativas posteriores à propositura da ação nos termos da própria sentença, ante sua discordância expressamente declarada, muito menos deve ser condenada a pagar as anteriores; 7) que na ata de fundação da associação, os associados fizeram questão de consignar a exclusão de responsabilidade sobre atos praticados pela sociedade SACE-EMPREENHIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, sucessora do espólio no direito de propriedade, demonstrando que tinham conhecimento de que não era o espólio mais o titular das unidades.

Por fim, pugnou pelo conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença, julgando-se improcedente o pedido inicial.

Apresentadas contrarrazões pela parte autora às fls. 538/550 (indexador 000588).

VOTO

Trata-se de ação de cobrança onde a parte autora pretende compelir a ré proprietária de lotes do empreendimento, a arcar com as despesas referentes às despesas comuns e encargos decorrentes da necessidade de conservação e manutenção de loteamento imobiliário urbano.

Cinge-se a matéria devolvida à apreciação da responsabilidade da parte ré ao pagamento dos valores cobrados pelos autores em razão das despesas efetuadas para conservação e manutenção do condomínio.

Verifica-se que o caso reclama sobrestamento do processo, conforme a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 695911/SP (Tema 492), sob relatoria do Min. Dias Toffoli, que determinou o sobrestamento dos feitos que discutem “a cobrança, por parte de associação, de taxas de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não-associado”.

Este é o caso dos autos.

Assim, estando a matéria pendente de julgamento pelo sistema de repercussão geral (Tema 494 – RE 695911) necessário que o feito seja sobrestado até manifestação definitiva do STF sobre o tema.

Ante o exposto, com fundamento no art. 1.030, inciso III, do Código de Processo Civil, determino o sobrestamento do julgamento do presente recurso até ulterior decisão do STF sobre o Tema 492 da sistemática da repercussão geral.

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2020.

JOÃO BATISTA DAMASCENO
JDS DESEMBARGADOR RELATOR