



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL Nº. 0007461-71.2014.8.19.0052

APELANTE 1 : ESPOLIO DE ANGELA LAMEIRO CANIZIO REP/
POR 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

APELADOS : OS MESMOS

JUIZ SENTENCIANTE: ALESSANDRA DE SOUZA ARAUJO

RELATOR : DES. JOÃO BATISTA DAMASCENO

APELAÇÕES CÍVEIS. CONSTITUCIONAL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO NÃO REGISTRADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE FILIAÇÃO COMPULSÓRIA E OBRIGAÇÃO A PAGAMENTO, SENÃO EM VIRTUDE DE LEI, CONTRATO, DECLARAÇÃO UNILATERAL DE VONTADE OU ATO ILÍCITO. VIOLAÇÃO DOS TEMAS 492 DO STF E 882 DO STJ. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DE AMBAS AS PARTES.

1. Ré não aderiu à associação/autora.
2. É incontroverso que a parte ré não é associada e tampouco tem interesse em se associar, bem como adquiriu os lotes antes da edição da Lei nº 13.465/17.
3. Ainda que fosse associada não se poderia impor manutenção desta qualidade, pois constitucional o direito de desassociação.
4. Prestação de indébito igualmente não implicaria associação tácita. O pagamento de indébito não expressa contratação ou associação e mesmo quando realizado torna possível a repetição do que se prestou indevidamente.
5. Nos precisos termos do entendimento do STJ, a adesão há de ser inequívoca. Não pode ser tácita para fins de

P



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

constituição de obrigações posteriores (ex vi REsp nº 1737324/SP; AgInt no REsp 1427731/SP; REsp 1947191).

6. Sentença reformada para julgar improcedente o pedido autoral.

7. Quanto à apelação do terceiro interessado, não se conhece, tendo em vista a intempestividade do recurso.

RECURSO DO TERCEIRO INTERESSADO NÃO CONHECIDO. RECURSOS DO AUTOR E DO RÉU CONHECIDOS, DESPROVIDO O DO AUTOR E PROVIDO O DO RÉU.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível nº 0007461-71.2014.8.19.0052, em que figuram as partes acima nomeadas,

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Décima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em não conhecer do recurso do terceiro interessado, em conhecer e negar provimento ao recurso do autor e dar provimento ao recurso do réu, nos termos do voto do Desembargador 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

P



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

lote n° 30, totalizando em 42 lotes, situados no Condomínio Residencial Luar de Paraty situado na Rodovia Amaral Peixoto, n° 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-EMPREENDEIMENTOS 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;

P



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

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:

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.

P



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

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).

P





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

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;

P



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

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.

P



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

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 edificadas, 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.

P





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

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).

Decisão suspendendo o julgamento do recurso (index 625).

VOTO

Os recursos da parte autora e da parte ré são tempestivos e estão presentes os demais pressupostos de admissibilidade.

Quanto à apelação do terceiro interessado, não se conhece, tendo em vista a intempestividade do recurso, conforme certificado às fls. 532 (indexador 581).

Cinge-se a controvérsia em verificar a obrigação da parte ré ao pagamento de contribuição associativa.

Destaca-se que, conforme informado pelo cartório do Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de Araruama (fls. 348 – index 370), não há registro da convenção de condomínio na matrícula do imóvel. Confira-se:

P

Desembargador **JOÃO BATISTA DAMASCENO**
Beco de Música, 175 - Lâmina IV - Gabinete 311
Centro - Rio de Janeiro - CEP: 20.021-315





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA
Rua Arquias Cordeiro, n.º 34 – Centro – Araruama – Rio de Janeiro – CEP: 28.970-000
TEL/FAX. (22) 2674-5500

348

Araruama, 07 de fevereiro de 2018.

Ofício n.º 217/2018 - SNRSOA/RGI/ACRP.

PARA: CARTÓRIO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARUAMA-RJ.
Avenida Getúlio Vargas, n.º 59.
Centro – Araruama - RJ.
CEP: 28.970-000.

Assunto: Resposta Ofício n.º 461/2017/OF
Ref. Processo n.º 0007461-71.2014.8.19.0052

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito,

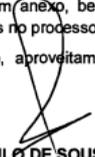
Em atendimento ao solicitado, vimos informar que das buscas procedidas nos existentes livros de indicador real do Registro Geral de Imóveis a cargo desta Serventia, verificou-se constar indicação de registro de memorial de condomínio designado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUAR DE PARATY", sob o R-1 da matrícula n.º 43.524, nos termos da Lei 4.591/64.

Informamos que, a documentação que instruiu referido registro, - (NBR/ABNT – certidão em anexo), reporta-se a incorporação de um condomínio residencial multifamiliar, com previsão da construção de 77 casas duplex numeradas de 01 a 77, distribuídas em 10 blocos designados pelas letras A a J.

Informamos ainda que, foram abertas as matrículas das frações ideais que corresponderão às unidades condominiais, onde verifica-se constar averbada a construção de algumas unidades/casas. Estando, porém, a maioria por averbar a construção.

Informamos finalmente que, das buscas procedidas, verificou-se NÃO CONSTAR registro da convenção de condomínio. Constando, porém, arquivada, junto aos demais documentos que instruíram registro da incorporação, minuta da convenção, cuja certidão segue em anexo, bem como certidão dos quadros da ABNT que encontram-se arquivados no processo 185.

Limitados a este assunto, aproveitamos para apresentar protestos de estima e consideração.


DARIO PAULO DE SOUSA JUNIOR

PC/MAJ. CIVIL. 28180068772 08/02/18 14:53:4713723 01/6856

A Constituição da República, em seu art. 5º, XX, dispõe que “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.

Sobre a matéria, confirmam-se as teses fixadas pelos STF e STJ:

Tema 492 do STF: É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo

P

Desembargador **JOÃO BATISTA DAMASCENO**
Beco de Música, 175 - Lâmina IV - Gabinete 311
Centro - Rio de Janeiro - CEP: 20.021-315





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis. (julgado: 15/12/2020, trânsito em julgado: 07/05/22)

Tema 882 do STJ: As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. (julgado: 11/03/2015, trânsito em julgado: 12/06/18)

Dentre as condicionantes estabelecidas pelo E. STF para a cobrança de taxa de associação em loteamento estão o acesso controlado e a inequívoca adesão.

No presente caso, em que pese o acesso ao condomínio ser controlado (fls. 217/223 – index 208), não há prova da inequívoca adesão do morador. Tampouco prova de efetivo pagamento de qualquer mensalidade.

Mesmo que pagamento tivesse sido feito pelo morador, isto não implicaria adesão tácita. O pagamento de indébito não é fonte de obrigação. Ao contrário, torna possível a repetição do que se prestou indevidamente.

Nos precisos termos do entendimento do STJ, a adesão há de ser inequívoca. Não pode ser tácita para fins de constituição de obrigações posteriores (*ex vi* REsp nº 1737324/SP; AgInt no REsp 1427731/SP; REsp 1947191).

Nesse sentido, confira-se o entendimento deste Tribunal:

0001716-98.2021.8.19.0203 – APELAÇÃO - DES(A). MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO - JULGAMENTO: 18/05/2023 - VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Apelação. Ação de cobrança. Cotas associativas. Associação de moradores de condomínio de fato. Sentença que julgou procedente em parte o pedido. Incontroverso que até março/2017, embora os réus fossem associados, estavam isentos do pagamento das referidas cotas em virtude de deliberação assemblear e, após tal período, deixaram de ser associados ao enviarem comunicado à autora manifestando expressamente tal intuito. Tema 882 do STJ: "As taxas de manutenção

P



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram." Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que introduziu o art.36-A na Lei nº 6.766/1979. Marco temporal acerca da relação obrigacional que exsurge entre titulares de direitos sobre imóveis e administradoras constituídas em loteamentos de acesso controlado (outrora chamados de loteamentos fechados regulares) que prevejam em seus atos constitutivos a normatização e a disciplina neles adotadas. Tema 492 do STF: "É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis". No caso, à época do advento da Lei nº 13.465/2017, que ocorreu em julho daquele ano, os réus não eram mais associados à demandante, afigurando-se inconstitucional a cobrança. Precedentes deste TJRJ. Reforma da sentença, para julgar improcedente a pretensão deduzida na inicial. RECURSO PROVIDO.

0001266-34.2017.8.19.0030 – APELAÇÃO - DES(A). CARLOS JOSÉ MARTINS GOMES - JULGAMENTO: 06/09/2022 - DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

Ementa: Apelação cível. Direito Civil. Ação de cobrança de contribuições mensais à Associação de Moradores. Rateio de despesas a partir de julho de 2017, data em que passou a vigorar a lei 13.465. Reforma da sentença. Tema 882-STJ, cuja tese define que as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. Superveniência da Lei 13.465/17, criando o chamado condomínio de fato e conferindo amparo jurídico a possibilidade da estipulação de contribuição como contraprestação pelos serviços oferecidos por entidade associativa. Julgamento, pelo STF, do RE 692.511/SP, redundando no tema 492 em que se reconheceu a possibilidade de cotização dos titulares de direitos sobre lotes em loteamentos de acesso controlado. Nem a lei, nem o entendimento jurisprudencial dominante, contudo, excluem a necessidade de manifestação inequívoca de vontade dos proprietários de imóveis de se associarem ou se manterem associados à entidade estipulante da cobrança em tela. É livre o direito fundamental à associação (art. 5º, XX, da CRFB), de modo que ninguém pode ser

P





PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
11ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 27ª CÂMARA CÍVEL)

impingido a exercê-lo, muito menos tacitamente. Autora que não demonstrou os fatos constitutivos do seu direito, ônus que lhe incumbe, na forma do artigo 373, I, do CPC. Precedentes do STJ, do TJRJ e desta egrégia Câmara Cível. Sentença reformada. Apelação do Réu a que se dá provimento. Prejudicado o recurso da Autora.

Assim, verifica-se que a sentença viola as teses fixadas nos Temas nº 492 do STF e nº 882 do STJ, devendo ser reformada para julgar improcedente o pedido autoral.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer e negar provimento ao recurso da parte autora e dar provimento ao recurso da parte ré para julgar improcedente o pedido autoral, condenando a parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios de sucumbência, os quais fixo em 10% sobre o valor da causa. Recurso do terceiro interessado não conhecido.

Rio de Janeiro, 06 de setembro de 2023.

JOÃO BATISTA DAMASCENO
DESEMBARGADOR RELATOR