APELAÇÕES Nº. 0013298-02.2015.8.19.0011; 0006851-95.2015.8.19.0011; 0007039-83.2018.8.19.0011 E 0007464-13.2018.8.19.0011 (JULGAMENTO CONJUNTO)
APELANTES: LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO E DEISE TRINDADE MAGALHÃES
APELADA: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DO SOL II
JUÍZO DE ORIGEM: 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO
RELATOR: DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÕES CONEXAS. JULGAMENTO CONJUNTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ACESSO INDEPENDENTE DAS UNIDADES À VIA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE DE DESVINCULAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DO CONDOMÍNIO. INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA DEFERIDA. IMPROVIMENTO. MANUTENÇÃO DAS SENTENÇAS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença proferida em ações conexas: ação de extinção de condomínio, ação de consignação em pagamento e duas ações de cobrança de cotas condominiais.

2. Sentença julgou improcedente o pedido de extinção de condomínio; reconheceu a legitimidade da recusa do condomínio em receber valores inferiores às cotas integrais; e julgou procedentes as ações de cobrança propostas pelo Condomínio, condenando os réus ao pagamento do montante indicado na planilha de débitos.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

WILSON DO NASCIMENTO REIS:15629 Assinado em 22/05/2025 14:18:32
Local: GAB. DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
232
Carimbado Eletronicamente

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se os recorrentes fazem jus à gratuidade de justiça; (ii) saber se é juridicamente possível a extinção parcial do condomínio edilício, quando as unidades autônomas possuem acesso direto à via pública e alegada ausência de uso das áreas comuns; (iii) saber se a recusa do condomínio em receber valores parciais justifica a propositura da ação de consignação; e (iv) saber se é cabível a cobrança de cotas condominiais e se os condôminos estavam em mora para fins de cobrança judicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Os recorrentes comprovaram insuficiência de recursos, sendo deferido o pedido de gratuidade da justiça, nos termos do art. 99, § 2º, do CPC.

5. Quanto à ação de extinção de condomínio, os apelantes sustentam que suas unidades residenciais não se integram de fato ao núcleo condominial, apenas de forma documental, em virtude de possuírem saída autônoma à via pública e de não usufruírem das áreas comuns nem dos serviços de segurança e manutenção prestados aos demais condôminos. Todavia, tal alegação, por si só, não encontra respaldo jurídico para justificar a pretendida extinção ou exclusão das respectivas frações ideais. Ademais, as frações ideais vinculadas às unidades autônomas são indivisíveis, nos termos dos arts. 1.331 e 1.357 do CC e do art. 7º da Lei nº 4.591/1964, não sendo possível sua desvinculação unilateral, ainda que haja saída independente para via pública.

6. A pretensão dos recorrentes implicaria cisão indevida do condomínio e desvirtuação de seu regime jurídico, o que é vedado pela legislação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
233
Carimbado Eletronicamente

7. Na ação de consignação, restou evidenciado que o condomínio legitimamente recusou valores inferiores ao montante integral das cotas condominiais, inviabilizando o cumprimento da obrigação nos moldes propostos pelos autores.

8. Nas ações de cobrança, o condomínio comprovou a existência de débito dos condôminos, bem como a inadimplemento, justificando o ajuizamento das ações.

IV. DISPOSITIVO

9. Desprovimento dos recursos.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, LXXIV; CC, arts. 1.331 e 1.357; CPC, art. 99, § 2º; Lei nº 4.591/1964, art. 7º. Jurisprudência relevante citada: TJRJ, AI nº 0052431-21.2014.8.19.0000, Rel. Des. Maria Teresa Pontes Gazineu, 27ª Câmara Cível, j. 20.02.2015; TJRJ, AI nº 0024546-95.2015.8.19.0000, Rel. Des. Rogério de Oliveira Souza, 22ª Câmara Cível, j. 27.05.2015; Súmula 43 do TJRJ.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
234
Carimbado Eletronicamente

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos das Apelações nº **0013298-02.2015.8.19.0011, 0006851-95.2015.8.19.0011, 0007039-83.2018.8.19.0011 e 0007464-13.2018.8.19.0011** em que figuram como apelantes LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO e DEISE TRINDADE MAGALHÃES

ACORDAM

os Desembargadores da Décima Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (Antiga Vigésima Sexta Câmara Cível), por unanimidade de votos, em **negar provimento** aos recursos de LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO e DEISE TRINDADE MAGALHÃES nas ações de extinção de condomínio nº 0013298-02.2015.8.19.0011, de consignação em pagamento nº 0006851-95.2015.8.19.0011 e das cobranças nº 0007464-13.2018.8.19.0011 e nº 0007039-83.2018.8.19.0011, mantendo-se os termos das sentenças.

Ante a manutenção das sentenças, condena-se os apelantes, conforme previsto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, em cada processo, ao pagamento de honorários recursais de 2% do valor anteriormente fixado, observada a gratuidade de Justiça deferida.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
235
Carimbado Eletronicamente

I – RELATÓRIO – PROCESSO 0013298-02.2015.8.19.0011
AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Trata-se de Recurso de Apelação interposto apenas pelos autores, LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO E DEISE TRINDADE MAGALHÃES, com o fim de reformar a Sentença proferida pelo JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO cujo conteúdo sentenciante julgou improcedente o pedido.

Eis a norma jurídica vergastada cujo relatório aproveita-se na forma regimental (indexador 426):

> "Trata-se de AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO proposta por LUIZ DANIEL RODRIGES DE CARVALHO E OUTROS em face de CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DO SOL II. A inicial, acompanhada dos documentos id. 14/141, narra em síntese que os autores são proprietários de unidades no condomínio réu, mas apenas de direito, pois, de fato estão foram das dependências do réu. Afirmam que as unidades dos autores possuem acesso direito à via pública, diverso dos condôminos que residem em unidades internas do condomínio. Logo, não possuem a segurança ou os serviços prestados aos demais, não sendo um condomínio "fechado". Citado, o réu ofereceu contestação com documentos id. 214/225, na qual arguiu, em preliminar, a conexão com ação de consignação em pagamento, a inépcia da petição inicial e, no mérito, requereu a improcedência dos pedidos antes a indivisibilidade do condomínio edilício. Réplica id. 267. O réu informou não ter mais provas a produzir id. 325. A parte autora requereu provas id. 332. Declínio de competência id. 333. Desistência de autores em id. 341 que foi homologada em id. 351. A autora Simone dos Santos Lopes foi intimada a regularizar sua representação processual e permaneceu inerte, sendo o processo extinto em relação a ela conforme id. 414. **É o relatório necessário.** Deixo de acolher a preliminar de inépcia da petição inicial, na medida em que a causa de pedir está descrita e correlacionada com os pedidos formulados. No mérito, desnecessárias outras provas, vez que a questão é de direito e de fato, este demonstrado nos autos pela prova documental produzida. O que se pode inferir dos autos é a existência de condomínio horizontal no imóvel em questão, envolvendo áreas de uso exclusivo e suas frações ideais no terreno e em uma área de uso comum. Afirma os autores que não possuem acesso à área comum e que não utilizam dos serviços do condomínio, pois, suas unidades possuem saída independente para a via pública. No entanto, há que se observar a regra do artigo 1.331, §2º e § 3º, do Código Civil que aponta como parte inseparável de cada unidade imobiliária, uma fração ideal no solo e partes comuns: "Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. (...) § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. § 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio." O artigo 7º da Lei 4.591/64, disciplina sobre a instituição do

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
236
Carimbado Eletronicamente

condomínio e a individualização de cada unidade, também correspondendo a uma fração ideal: "Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade." Deste modo, não é possível a extinção pretendida nestes autos, pois os autores são proprietários de fração ideal e, ainda que a unidade comporte desmembramento, não há previsão legal para tal pretensão. Veja-se: " Da Extinção do Condomínio Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais. § 1 o Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial. § 2 o Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias. Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2 o do artigo antecedente." Deste modo, não é possível a extinção do condomínio horizontal, com a exclusão de unidades conforme requerido, pois, não são unidades autônomas, mas consideradas pela lei frações de um todo não divisível. A doutrina segue, neste sentido: "De registrar-se, também, a dessemelhança existente entre a propriedade horizontal e o condomínio geral (tradicional): a divisibilidade que o legislador confere ao segundo não se acha presente no primeiro. Por outro lado, é da natureza do condomínio horizontal ser duradouro (permanente), ao revés do condomínio tradicional, sempre sujeito a extinção" ("Condomínio"; João Batista Lopes; 8ª ed.; Ed. Revista dos Tribunais; 2003; pág. 53) No tocante à jurisprudência, em situações semelhantes é possível se extrair a regra da indivisibilidade do condomínio horizontal/edilício, que não se assemelha ou não se confunde com um condomínio tradicional, tem-se os seguintes julgados deste E. TJRJ: *0024824-48.2010.8.19.0202 - APELAÇÃOO DES. MAURICIO CALDAS LOPES - Julgamento: 10/12/2010 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL Ação de Demarcação e Divisão de Terreno Comum. Pleito de demarcação e divisão das áreas de uso comum. Sentença de extinção do processo, sem resolução de mérito. Apelação. Carência de ação. JÁ CONSTANTE DO RI A FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO CONDOMINIAL, NÃO PORTA O AUTOR INTERESSE EM DEMARCÁ-LA. Divisão de áreas de uso comum em condomínio edilício, embora de fato. Impossibilidade jurídica do pedido bem reconhecida em 1º grau, ante o teor do § 2º, do art. 1331 do Código Civil. Recurso de manifesta improcedência a que se nega seguimento (destaquei) 0008834-74.2002.8.19.0209 (2008.001.56438) - APELACAO DES. EDSON VASCONCELOS - Julgamento: 27/05/2009 - DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL AÇÃO DE DIVISÃO DE COISA COMUM - PETIÇÃO INICIAL INEPTA PORQUE PRETENDE CONFERIR AUTONOMIA ABSOLUTA A UNIDADE RESIDENCIAL EXISTENTE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO - REGIME ESPECIAL DESTA MODALIDADE DE PROPRIEDADE - O EQUACIONAMENTO DO PROBLEMA DEVE SER REALIZADO EM SEDE EXTRAJUDICIAL INDEFERIMENTO DA INICIAL COM A CONSEQUENTE EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM CONHECIMENTO DO MÉRITO - Ação de divisão de coisa comum. Propriedade de unidade autônoma em condomínio edilício ainda não regularizado na Prefeitura e no Registro de Imóvel - Inépcia da inicial porque da narração dos fatos não decorre conclusão lógica. A divisão de coisa comum é facultada aos co-proprietários. A FACULDADE (OU DIREITO) DE DIVISÃO SOMENTE SE APLICA AO CONDOMÍNIO COMUM, NÃO AO DENOMINADO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Regra do art. 1331 do Código Civil. A instituição do condomínio se dá por ato constitutivo inter vivos ou causa mortis registrado no Cartório de Registro Imobiliário. A falta de registro do condomínio no fólio registral imobiliário deverá ser regularizada pelos próprios interessados extrajudicialmente,*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
237
Carimbado Eletronicamente

com observância das regras registrais imobiliárias constantes da Lei de Registros Públicos e outras normas de regência. O condomínio edilício existe de fato, dependendo a regularidade formal da propriedade de cada co-proprietário de providências de índole administrativa junto à Prefeitura Municipal e ao cartório de registro de imóveis. Cumpre aos condôminos aprovar uma convenção para o condomínio e regularizar a situação edilícia da construção. O pleito autoral é destituído de sentido lógico processual. Improvimento ao recurso. (destaquei). **ISTO POSTO, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, na forma do artigo 487, I do CPC para declarar IMPROCEDENTES os pedidos formulados.** Custas e taxa judiciária pelos autores, bem como, honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor dado à causa. Intimem-se. Ao trânsito em julgado, dê-se baixa e arquive-se."

Inconformados, os autores LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO e DEISE TRINDADE MAGALHÃES, ingressaram com o recurso de apelação para ao final requerer a reforma da sentença com o julgamento de procedência.

Em linhas recursais assinala: (i) preliminarmente, que fazem jus ao benefício da gratuidade de justiça; (ii) que o apelado alega que os apelantes são proprietários da casa de nº 36 e 01 (respectivamente), compromissados em contribuir a sua cota parte para pagamento da despesa comum; (iii) que os apelantes estão inadimplentes com o condomínio apelado, cujos valores totalizam o montante de R$ 6.062,80 (seis mil e sessenta e dois reais e oitenta centavos); (iv) que apesar de estarem localizados onde foi instituído condomínio, suas residências não utilizam qualquer serviço prestado pelo referido condomínio, ora apelado. Além disso, possuem apenas saída independente direto para a rua, bem como, instalações de serviços públicos de forma independente; (v) que as atas de assembleia não podem ser utilizados para "oficializar" cobranças indevidas e injustas; (vi) que não foi atacado nada em relação ao valor cobrado; e (vii) que os imóveis dos apelantes pertencem ao condomínio apenas de forma documental, mas não do ponto de vista fático, de modo que não parece de bom alvitre ser considerado devido o pagamento de cota condominial.

A petição de contrarrazões traz como requerimento preliminar a impugnação ao deferimento da gratuidade de justiça e, no mérito, a mantença da sentença em seu exato teor – indexador 464.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
238
Carimbado Eletronicamente

Ascenderam os autos do processo para apreciação da instância revisora.

É o relatório.

II – RELATÓRIO – PROCESSO 0006851-95.2015.8.19.0011 – AÇÃO CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

Trata-se de Recurso de Apelação interposto pelos autores, LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO e DEISE TRINDADE MAGALHÃES, com o fim de reformar a Sentença proferida pelo JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO cujo conteúdo sentenciante julgou improcedente o pedido, valendo citar o relatório na forma regimental, bem como o dispositivo:

> "Trata-se de **AÇÃO CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO** proposta por ROSANE XIMENES TORRES E OUTROS em face de CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DO SOL II. A inicial, acompanhada dos documentos id. 06, narra em síntese que os autores são proprietários de unidades no condomínio réu, mas apenas de direito, pois, de fato estão foram das dependências do réu. Afirmam que as unidades dos autores possuem acesso direito à via pública, diverso dos condôminos que residem em unidades internas do condomínio. Logo, não possuem a segurança ou os serviços prestados aos demais, não sendo um condomínio "fechado". Informam que formularam pedido em ação autônoma de extinção de condomínio e requerem a consignação em pagamento do valor das cotas condominiais até o julgamento da referida ação. Citado, o réu ofereceu contestação com documentos id. 137/143, na qual arguiu a inépcia da petição inicial e, no mérito, requereu a improcedência dos pedidos ante a impossibilidade de utilizar a consignação em pagamento para solução de divergências entre as partes, além de os valores estarem depositados nos autos sem a devida correção. Decisão id. 198 que homologou a desistência da autora SIMONE DOS SANTOS LOPES. Réplica id. 203. Em id 432 foi informado que os autores Rosane, Alberto, Valéria e Antonio não mais possuem interesse em dar andamento ao processo foi fizeram acordo com o réu. O réu informou no id. 427 que concordou com a desistência pelos autores mencionados. A parte autora informou sobre os depósitos em id. 443/444. **É o relatório necessário.** (...)
>
> **Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE OS PEDIDOS, na forma do artigo 487, I do CPC.** Os valores depositados nos autos devem ser levantados pelos autores. Deve a parte autora apresentar uma planilha com os valores que devem ser devolvidos a cada autor, bem como, conta corrente para transferência se for o caso. Após a juntada da planilha acima, expeça-se mandado de pagamento/transferência. Custas e taxa judiciária pelos autores, bem como, honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor dado à causa. Intimem-se. Ao trânsito em julgado, dê-se baixa e arquive-se."

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
239
Carimbado Eletronicamente

Inconformados, os autores LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO E DEISE TRINDADE MAGALHÃES, ingressaram com o recurso de apelação para ao final requerer a reforma da sentença com o julgamento de procedência – indexador 560.

Em linhas recursais assinala: (i) preliminarmente, que fazem jus ao benefício da gratuidade de justiça; (ii) que os apelantes são proprietários da casa de nº 36 e 01 (respectivamente), compromissados em contribuir a sua cota parte para pagamento da despesa comum; (iii) que os apelantes estão inadimplentes com o condomínio apelado cujos valores totalizam o montante de R$ 6.062,80 (seis mil e sessenta e dois reais e oitenta centavos); (iv) que foi demonstrado nos autos da ação 0013298-02.2015.8.19.0011 que, apesar de estarem localizados onde foi instituído condomínio suas residências não utilizam qualquer serviço prestado pelo referido condomínio, ora apelado; (v) que possuem saída independente direto para a rua, bem como instalações de serviços públicos de forma independente; (vi) que o valor da cota condominial cobrada é toda ela indevida; (vii) que os imóveis dos apelantes pertencem ao condomínio apenas de forma documental, mas não de forma fática; e (viii) que não se trata de discutir os valores cobrados, pois não é devida a cobrança da cota condominial dos recorrentes.

A petição de contrarrazões traz como requerimento preliminar a impugnação ao deferimento da gratuidade de justiça e, no mérito, a mantença da sentença em seu exato teor – indexador 573.

É breve o relatório.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
240
Carimbado Eletronicamente

III – RELATÓRIO – PROCESSO 0007039-83.2018.8.19.0011
AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA PELO CONDOMÍNIO EM FACE DE DEISE TRINDADE MAGALHÃES

Trata-se de Recurso de Apelação interposto pela parte ré, DEISE TRINDADE MAGALHÃES, com o fim de reformar a Sentença proferida pelo JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO cujo conteúdo sentenciante julgou procedente o pedido.

Eis a sentença recorrida cujo relatório aproveita-se na forma regimental (indexador 173):

> "CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCAL VILLAGE DO SOL II, neste ato representado pela síndica, Sra. Mariana de Mesquita Vaz Pires Neves, propõe ação de encargos condominiais em face de DEIXE TRINDADE DE MAGALHÃES, alegando, em síntese, que a ré é proprietária da casa nº 01 do condomínio autor e está inadimplentes com as taxas condominiais, totalizando o valor de R$ 6.062,80. Requer procedência da ação, para que os réus sejam compelidos a adimplir as taxas condominiais vencidas, na quantia de R$ 6.062,80, além das que vencerem no curso da ação, aplicando-se a correção legal até seu efetivo cumprimento, além da condenação dos réus em custas e honorários advocatícios. Inicial ao id. 02, acompanhada de documentos ao id. 05/27. Despacho ao id. 31, designando audiência de conciliação. Assentada da audiência ao id. 35, infrutífera. Contestação ao id. 43, acompanhada de documentos ao id. 52/53, arguindo, preliminarmente, falta de interesse processual; conexão da presente ação com a ação de consignação em pagamento (0006851-95.2015.8.19.0011). Alega má-fé da parte autora, aduzindo que as cotas condominiais se encontram devidamente depositadas no processo de Consignação em Pagamento mencionado, que fora ajuizada com o intuito de evitar o inadimplemento até que seja resolvido o mérito da ação de extinção de condomínio (0013298-02.2015.8.19.0011), informando que a residência da ré possui acesso direto à via pública, não usufruindo de diversos serviços oferecidos pelo condomínio. Declara litigância de má-fé pelo autor. Pugna pelo acolhimento das preliminares arguidas e, no mérito, pela improcedência dos pedidos autorais. Réplica ao id. 129. Manifestação do autor ao id. 133, informando não ter outras provas a produzir. Ordinatório ao id. 134, certificando que o réu não se manifestou em provas. Despacho ao id. 163, encerrando a instrução probatória. **RELATADOS. DECIDO.** Trata-se de ação de Cobrança de Cotas Condominiais ajuizada pelo CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DO SOL II em face de DEISE TRINDADE DE MAGALHÃES, objetivando a condenação da ré ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas, acrescidas de multa moratória, juros e correção monetária, bem como, das despesas processuais e dos honorários advocatícios. Inicialmente, no que se refere ao interesse de agir, este se verifica pela existência do binômio utilidade e necessidade. A demanda é útil quando acarreta para a parte autora posição desvantajosa e é necessária quando a pretensão somente é alcançada pela atuação jurisdicional. No presente caso é evidente, portanto, o interesse de agir. A preliminar de conexão com a Ação de Consignação em pagamento, processo n.º 006851-95.2015.8.19.0011, inserta na contestação merece prosperar, pois de acordo com o art. 54 do CPC reputam-se conexas duas ou mais ações quando lhe for comum o pedido ou a causa de pedir. No caso, os débitos cobrados nestes

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
241
Carimbado Eletronicamente

autos são os mesmos objetos daquela consignação. No entanto, verifica-se que a ação consignatória foi proposta visando o depósito das cotas condominiais a fim de evitar o inadimplemento da ré até que seja resolvido o mérito da ação de extinção de condomínio (processo nº 0013298-02.2015.8.19.0011). Ocorre que, ainda que o pedido de extinção do condomínio seja eventualmente julgado procedente, o provimento jurisdicional se limitará à declaração da existência de condomínio e sua consequente extinção. Portanto, a eficácia da sentença será eminentemente declaratória. No caso dos autos, os valores cobrados a título de cota condominial foram aprovados em assembleia. Assim, eventual discordância apresentada pelo condomínio, deve, em tese, ser objeto de impugnação em ação própria, sob pena de caracterização de enriquecimento indevido pelo condômino. Conforme preceitua o artigo 12 da Lei 4.591/64, é obrigação de cada condômino responder pelas despesas condominiais, nos prazos estipulados na Convenção, na quota-parte que lhe couber no rateio. Tal obrigação decorre do benefício que cada imóvel aufere em virtude da manutenção das partes comuns, pelo que, havendo a prestação do serviço, gera-se para todos, que sejam beneficiários, o correspondente ônus de pagar as respectivas despesas. Desse modo, a obrigatoriedade da contribuição para o custeio das despesas condominiais decorre do princípio do enriquecimento sem causa, haja vista que é vedado beneficiar-se dos serviços oferecidos pelo esforço comum, sem contribuir. Em sua peça de bloqueio, a parte ré alega apenas que os valores das cotas são objeto de ação de consignação em pagamento. Ao contestar a presente demanda, a ré não questiona o valor originário da cota, correção ou juros aplicados pelo condomínio autor. Não apresenta, ainda, demonstrativo de cálculo do valor que entende ser devido, de forma discriminada e atualizada, a fim de se averiguar eventual excesso cobrado pelo condomínio. Diante deste quadro, e analisados os consectários incidentes sobre o débito, pleiteados pelo condomínio autor, tenho que planilha da dívida condominial, acostada à fl. 05, se mostra correta e exigível, devendo ser homologada pelo Juízo. Isto posto, JULGO PROCEDENTE a pretensão autoral e extinto o processo, com resolução do mérito, nos moldes do artigo 487, inciso I, do CPC para condenar a parte ré ao pagamento da quantia de R$ 6.062,80 referente a cotas e encargos condominiais indicados na planilha de fl. 05, acrescido de multa, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, nos termos do §1º do artigo 1.336 do CC e desde o inadimplemento de cada cota, consoante estabelece o artigo 397 do citado diploma legal, até a data do efetivo pagamento, e correção monetária desde a data do inadimplemento de cada parcela, como determinam os artigos 389, 395 e 397, todos do Código Civil. Condeno a parte ré ao pagamento das despesas processuais e honorários, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. P.R.I."

Ao depois, foram interpostos embargos de declaração pelo autor, sendo, estes, recebidos e não providos nos termos seguintes (indexador 204):

"1 - Id. 184 - Recebo os embargos de declaração opostos pelo autor, que alega omissão no julgado por não fazer incluir a condenação da ré nas cotas condominiais vencidas. Conheço dos embargos, eis que tempestivos. Assiste razão ao embargante, tendo em vista que, examinada a sentença prolatada ao id. 173, verifica-se que não se menciona as quotas e encargos condominiais vencidos no curso da demanda e os vincendos até o efetivo pagamento. Em face do exposto, dou provimento aos embargos para que a sentença proferida passe a ter a seguinte redação: "(...) **Isto posto, JULGO PROCEDENTE a pretensão autoral e extinto o processo, com resolução do mérito, nos moldes do artigo 487, inciso I, do CPC** para condenar a parte ré ao pagamento da quantia de R$ 6.062,80

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
242
Carimbado Eletronicamente

> referente a cotas e encargos condominiais indicados na planilha de fl. 05, bem como aqueles vencidos no curso da demanda e os vincendos até o efetivo pagamento (artigo 323 do CPC), acrescido de multa, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, nos termos do §1º do artigo 1.336 do CC e desde o inadimplemento de cada cota, consoante estabelece o artigo 397 do citado diploma legal, até a data do efetivo pagamento, e correção monetária desde a data do inadimplemento de cada parcela, como determinam os artigos 389, 395 e 397, todos do Código Civil. (...)" No mais, permanece a sentença tal como foi prolatada. 2 - Id. 191 - Tendo em vista que, nos termos do art. 99, § 7º, do CPC, incumbe ao relator apreciar o requerimento de gratuidade da justiça formulado em sede recursal, ao apelado em contrarrazões. Com elas, ou decorrido o prazo, certificada a regularidade dos autos, remetam-se ao E. Tribunal de Justiça, com nossas homenagens. Intimem-se."

Inconformada, a parte ré DEISE TRINDADE MAGALHÃES, ingressou com o recurso de apelação para ao final requerer a reforma da sentença com o julgamento de improcedência – indexador 191.

Em linhas recursais assinala: (i) preliminarmente, que faz jus ao benefício da gratuidade de justiça; (ii) que foi demonstrado nos autos da ação 0013298-02.2015.8.19.0011 que, apesar de estarem localizados onde foi instituído condomínio sua residência não utiliza qualquer serviço prestado pelo referido condomínio, ora apelado; (iii) que possuem saída independente direto para a rua, bem como instalações de serviços públicos de forma independente; (iv) que há enriquecimento ilícito por parte do apelado; (v) que não foi atacado o valor da contribuição cobrada ou a aplicação dos juros e correção monetária cobrados, menos ainda memória de cálculo com indicação de valor devido, pois o que não se reconhece é a própria cota condominial; e (vi) que o imóvel da parte apelante pertence ao condomínio apenas de forma documental, mas não de forma fática.

A petição de contrarrazões traz como requerimento preliminar a impugnação ao deferimento da gratuidade de justiça e, no mérito, a mantença da sentença em seu exato teor – indexador 573.

É breve o relatório.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
243
Carimbado Eletronicamente

IV– RELATÓRIO – PROCESSO 0007464-13.2018.8.19.0011
AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA PELO CONDOMÍNIO EM FACE DE LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO

Trata-se de Recurso de Apelação interposto pelo réu, LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO, com o fim de reformar a Sentença proferida pelo JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO cujo conteúdo sentenciante julgou procedente o pedido.

Eis a sentença cujo relatório aproveita-se na forma regimental (indexador 0184):

> "CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCAL VILLAGE DO SOL II, neste ato representado pela síndica, Sra. Mariana de Mesquita Vaz Pires Neves, propõe ação de encargos condominiais em face de LUÍS DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO, alegando, em síntese, que o réu é proprietária da casa nº 36 do condomínio autor e está inadimplentes com as taxas condominiais, totalizando o valor de R$ 6.062,80. Requer procedência da ação, para que os réus sejam compelidos a adimplir as taxas condominiais vencidas, na quantia de R$ 6.062,80, além das que vencerem no curso da ação, aplicando-se a correção legal até seu efetivo cumprimento, além da condenação dos réus em custas e honorários advocatícios. Inicial ao id. 02, acompanhada de documentos ao id. 05/26. Despacho ao id. 29, designando audiência de conciliação. Assentada da audiência ao id. 35, infrutífera. Contestação ao id. 39, acompanhada de documentos ao id. 49/50, arguindo, preliminarmente, falta de interesse processual; conexão da presente ação com a ação de consignação em pagamento (0006851-95.2015.8.19.0011). Alega má-fé da parte autora, aduzindo que as cotas condominiais se encontram devidamente depositadas no processo de Consignação em Pagamento mencionado, que fora ajuizada com o intuito de evitar o inadimplemento até que seja resolvido o mérito da ação de extinção de condomínio (0013298-02.2015.8.19.0011), informando que a residência da ré possui acesso direto à via pública, não usufruindo de diversos serviços oferecidos pelo condomínio. Declara litigância de má-fé pelo autor. Pugna pelo acolhimento das preliminares arguidas e, no mérito, pela improcedência dos pedidos autorais. Réplica ao id. 129. Manifestação do autor ao id. 133, informando não ter outras provas a produzir. Ordinatório ao id. 134, certificando que o réu não se manifestou em provas. Despacho ao id. 164, encerrando a instrução probatória. Alegações finais do autor ao id. 172. Decisão ao id. 175, indeferindo gratuidade de justiça ao réu. **RELATADOS. DECIDO.** Trata-se de ação de Cobrança de Cotas Condominiais ajuizada pelo CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DO SOL II em face de LUIS DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO, objetivando a condenação da ré ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas, acrescidas de multa moratória, juros e correção monetária, bem como, das despesas processuais e dos honorários advocatícios. Inicialmente, no que se refere ao interesse de agir, este se verifica pela existência do binômio utilidade e necessidade. A demanda é útil quando acarreta para a parte autora posição desvantajosa e é necessária quando a pretensão somente é alcançada pela atuação jurisdicional. No presente caso é evidente, portanto, o interesse de agir. A preliminar de conexão com a Ação de Consignação em pagamento, processo n.º 006851-95.2015.8.19.0011, inserta na contestação merece

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
244
Carimbado Eletronicamente

> prosperar, pois de acordo com o art. 54 do CPC reputam-se conexas duas ou mais ações quando lhe for comum o pedido ou a causa de pedir. No caso, os débitos cobrados nestes autos são os mesmos objetos daquela consignação. No entanto, verifica-se que a ação consignatória foi proposta visando o depósito das cotas condominiais a fim de evitar o inadimplemento da ré até que seja resolvido o mérito da ação de extinção de condomínio (processo nº 0013298-02.2015.8.19.0011). Ocorre que, ainda que o pedido de extinção do condomínio seja eventualmente julgado procedente, o provimento jurisdicional se limitará à declaração da existência de condomínio e sua consequente extinção. Portanto, a eficácia da sentença será eminentemente declaratória. No caso dos autos, os valores cobrados a título de cota condominial foram aprovados em assembleia. Assim, eventual discordância apresentada pelo condomínio, deve, em tese, ser objeto de impugnação em ação própria, sob pena de caracterização de enriquecimento indevido pelo condômino. Conforme preceitua o artigo 12 da Lei 4.591/64, é obrigação de cada condômino responder pelas despesas condominiais, nos prazos estipulados na Convenção, na quota-parte que lhe couber no rateio. Tal obrigação decorre do benefício que cada imóvel aufere em virtude da manutenção das partes comuns, pelo que, havendo a prestação do serviço, gera-se para todos, que sejam beneficiários, o correspondente ônus de pagar as respectivas despesas. Desse modo, a obrigatoriedade da contribuição para o custeio das despesas condominiais decorre do princípio do enriquecimento sem causa, haja vista que é vedado beneficiar-se dos serviços oferecidos pelo esforço comum, sem contribuir. Em sua peça de bloqueio, a parte ré alega apenas que os valores das cotas são objeto de ação de consignação em pagamento. Ao contestar a presente demanda, a ré não questiona o valor originário da cota, correção ou juros aplicados pelo condomínio autor. Não apresenta, ainda, demonstrativo de cálculo do valor que entende ser devido, de forma discriminada e atualizada, a fim de se averiguar eventual excesso cobrado pelo condomínio. Diante deste quadro, e analisados os consectários incidentes sobre o débito, pleiteados pelo condomínio autor, tenho que planilha da dívida condominial, acostada à fl. 05, se mostra correta e exigível, devendo ser homologada pelo Juízo. Isto posto, JULGO PROCEDENTE a pretensão autoral e extinto o processo, com resolução do mérito, nos moldes do artigo 487, inciso I, do CPC para condenar a parte ré ao pagamento da quantia de R$ 6.062,80 referente a cotas e encargos condominiais indicados na planilha de fl. 05, acrescido de multa, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, nos termos do §1º do artigo 1.336 do CC e desde o inadimplemento de cada cota, consoante estabelece o artigo 397 do citado diploma legal, até a data do efetivo pagamento, e correção monetária desde a data do inadimplemento de cada parcela, como determinam os artigos 389, 395 e 397, todos do Código Civil. Condeno a parte ré ao pagamento das despesas processuais e honorários, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação. Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. P.R.I."

Ao depois, foram interpostos embargos de declaração pelo condomínio autor, sendo, estes, recebidos e providos nos termos seguintes (indexador 225):

> "CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGE DO SOL II interpõe embargos de declaração às fls.195/196, alegando omissão na sentença prolatada às fls. 184/186, que não observou tratar-se de dívida de natureza continuada conforme disposição do artigo 323 do CPC, por não ter incluído na condenação as cotas vincendas no curso do processo. Relatei. Decido. RECEBO os embargos, por serem tempestivos conforme certidão de fl.212. Assiste razão ao embargante. Com fulcro no disposto no artigo 494, inciso II, do CPC c/c artigo 1022

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
245
Carimbado Eletronicamente

inciso II do mesmo diploma legal, corrijo a omissão constante no dispositivo da sentença lançada às fls. 184/186, para que dela passe a constar a seguinte redação, mantidos na íntegra seus demais termos: (...)"Isto posto, **JULGO PROCEDENTE a pretensão autoral e extinto o processo, com resolução do mérito, nos moldes do artigo 487, inciso I, do CPC** para condenar a parte ré ao pagamento da quantia de R$ 6.062,80 referente a cotas e encargos condominiais indicados na planilha de fl. 05, bem como das vencidas no curso da demanda e das vincendas até o efetivo pagamento (artigo 323 do CPC), acrescido de multa, juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, nos termos do §1º do artigo 1.336 do CC e desde o inadimplemento de cada cota, consoante estabelece o artigo 397 do citado diploma legal, até a data do efetivo pagamento, e correção monetária desde a data do inadimplemento de cada parcela, como determinam os artigos 389, 395 e 397, todos do Código Civil, facultada à parte ré a compensação das quotas e encargos condominiais comprovadamente pagos no período."(...) Ocorrida a preclusão, já tendo o autor se manifestado em contrarrazões às fls.218/220, acerca do recurso de apelação interposto pelo réu às fls. 201/210, certifique-se subam ao E. Tribunal de Justiça, com nossas homenagens."

Inconformados, o autor LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO, ingressou com o recurso de apelação para ao final requerer a reforma da sentença com o julgamento de improcedência.

Em linhas recursais assinala: (i) preliminarmente, que faz jus ao benefício da gratuidade de justiça; (ii) que está inadimplente com o condomínio apelado cujos valores totalizam o montante de R$ 6.062,80 (seis mil sessenta e dois reais e oitenta centavos); (iii) que foi demonstrado nos autos da ação 0013298-02.2015.8.19.0011 que, apesar de estarem localizados onde foi instituído condomínio sua residência não utiliza qualquer serviço prestado pelo referido condomínio, ora apelado; (iv) que possui saída independente direta para a rua, bem como instalações de serviços públicos de forma independente; (v) que o valor da cota condominial cobrada é toda ela indevida; (vi) que o imóvel do apelante pertence ao condomínio apenas de forma documental, mas não de forma fática; e (vii) que não se trata de discutir os valores cobrados, pois não é devida a cobrança da cota condominial, sendo indevida a cobrança.

A petição de contrarrazões traz como requerimento a mantença da sentença em seu exato teor – indexador 218.

É breve o relatório.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
246
Carimbado Eletronicamente

V – VOTO (JULGAMENTO CONJUNTO)

De início, cumpre destacar que, em razão da conexão entre as demandas, serão julgadas em conjunto a ação de extinção de condomínio nº 0013298-02.2015.8.19.0011, a ação de consignação em pagamento nº 0006851-95.2015.8.19.0011 e as ações de cobrança nº 0007464-13.2018.8.19.0011 e nº 0007039-83.2018.8.19.0011.

Presentes as condições recursais (legitimidade, interesse e possibilidade jurídica) e os pressupostos legais (órgão investido de jurisdição, capacidade recursal das partes e regularidade formal - forma escrita, fundamentação e tempestividade), as apelações devem ser conhecidas.

Uma questão preliminar comum aos processos diz respeito à análise da gratuidade de justiça requerida pelos recorrentes e impugnada pelo condomínio recorrido.

Acerca desse tema, inicialmente, dispõe a Constituição, em seu artigo 5º, LXXIV, que o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.

O instituto da gratuidade processual, na acepção jurídica da palavra, se constitui em benefício que deve ser deferido apenas aos efetivamente necessitados.

Ademais, atualmente, segundo o art. 99 do Código de Processo Civil, o juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão da gratuidade de justiça (§ 2º).

No caso em análise, diante da documentação apresentada, em especial, a declaração de hipossuficiência e contracheque com recebimento líquido em torno de R$2.480,00 da recorrente Deise Trindade (professora - indexador 100 da extinção de condomínio), bem como a declaração de hipossuficiência e comprovante de rendimento do último ano declarado (2014) de Luis Daniel, tendo recebido o total no ano de R$4.285,05 (autônomo - indexador

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
247
Carimbado Eletronicamente

105 da extinção de condomínio). Quanto aos anos seguintes o apelante apresentou declaração de isenção, conforme fl. 458.

Além do mais, observa-se que a gratuidade de justiça já foi deferida na ação de consignação proposta pelos recorrentes (fl.51).

Por outro lado, o condomínio, ao impugnar a gratuidade de justiça, não apresentou qualquer prova em sentido contrário, ou seja, de que os recorrentes ostentam capacidade financeira incompatível com o deferimento da gratuidade de justiça.

Assim, não há nos autos quaisquer indícios que afastem as alegações dos recorrentes quanto à condição de hipossuficiência. Ao contrário, a documentação acostada aos autos reforça, em princípio, a veracidade das declarações por eles firmadas.

Nesse sentido, cabe colacionar os seguintes julgados:

> "*0052431-21.2014.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO JDS. DES. MARIA TERESA PONTES GAZINEU - Julgamento: 20/02/2015 - VIGESIMA SETIMA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Relação de consumo. Gratuidade de justiça. Requerente que juntou aos autos as provas necessárias para a comprovação de sua alegada hipossuficiência econômica. Inexistência de indícios de que possa fazer frente às despesas processuais. Reforma da decisão que se impõe. Provimento do recurso."*

> "*0024546-95.2015.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO DES. ROGERIO DE OLIVEIRA SOUZA - Julgamento: 27/05/2015 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL - AGRAVO DE INSTRUMENTO. BENEFÍCIO DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA. INDEFERIMENTO. BOMBEIRO MILITAR. PROVA DA HIPOSSUFICIÊNCIA. DECISÃO QUE SE REFORMA. Diante do*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
248
Carimbado Eletronicamente

quadro probatório contido nos autos, estão presentes os requisitos básicos materiais para a concessão da gratuidade de Justiça a favor da parte. Decisão que merece reforma. O escopo do benefício da gratuidade de justiça é propiciar o acesso à Justiça àqueles que não têm condições de pagar as despesas do processo. Conhecimento e provimento do recurso."

Dessa forma, impõe-se o deferimento da gratuidade de justiça, cabendo ressaltar que, em surgindo novos fatos, o benefício poderá ser revogado, conforme permite o enunciado da súmula 43 deste Tribunal:

"Cabe a revogação, de ofício e a qualquer tempo, do benefício da gratuidade de justiça, desde que fundamentada".

Quanto ao mérito, cumpre salientar que o julgamento da ação de extinção de condomínio, por sua natureza e conteúdo, possui repercussão direta sobre as demais demandas (processos apensos), razão pela qual deve ser apreciada em primeiro lugar.

Processo n. 0013298-02.2015.8.19.0011 - Ação de Extinção de Condomínio

A Ação de Extinção de Condomínio foi ajuizada pelos proprietários de unidades residenciais integrantes do Condomínio Conjunto Residencial Village do Sol II.

A sentença julgou improcedente o pedido, reconhecendo a indivisibilidade jurídica do condomínio, à luz dos artigos 1.331 e 1.357 do Código Civil, além do artigo 7º da Lei nº 4.591/64.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
249
Carimbado Eletronicamente

A controvérsia devolvida à apreciação deste Egrégio Tribunal reside na pretensão dos autores de ver declarada a extinção parcial do Condomínio Conjunto Residencial Village do Sol II, com a consequente exclusão de suas unidades da estrutura condominial, sob o argumento de que suas frações possuem acesso independente à via pública, e, por isso, não se beneficiariam dos serviços comuns prestados aos demais condôminos.

Não obstante a irresignação recursal, a sentença deve ser mantida.

De início, assinala-se que foi demonstrada a regular constituição e funcionamento do Condomínio, conforme escritura pública e ata da assembleia, juntadas nos indexadores 0221/0225.

Os apelantes sustentam que suas unidades residenciais não se integram de fato ao núcleo condominial, apenas de forma documental, em virtude de possuírem saída autônoma à via pública e de não usufruírem das áreas comuns nem dos serviços de segurança e manutenção prestados aos demais condôminos. Todavia, tal alegação, por si só, não encontra respaldo jurídico para justificar a pretendida extinção parcial do condomínio ou exclusão das respectivas frações ideais.

A legislação brasileira sobre condomínio edilício (principalmente o Código Civil de 2002) impõe requisitos específicos para a extinção ou divisão do imóvel, e a simples alegação de possuir saída autônoma e falta de uso das áreas comuns por um condômino não configura uma justificativa legal para a extinção do condomínio ou divisão do bem.

Conforme delineado na r. sentença, o artigo 1.331 do Código Civil[1] estabelece, de forma inequívoca, que cada unidade imobiliária compreende, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas áreas comuns, sendo estas indisponíveis e indivisíveis, salvo nos casos legalmente previstos. O §2º do mesmo

[1] Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. (...) § 2° O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
250
Carimbado Eletronicamente

dispositivo legal expressamente dispõe que as áreas comuns, dentre elas, o acesso ao logradouro público, são utilizadas em comum pelos condôminos, não podendo ser alienadas ou fracionadas isoladamente.

Ainda, a Lei nº 4.591/64, em seu artigo 7º[2], reforça a natureza jurídica do condomínio edilício, ao vincular a cada unidade autônoma uma fração ideal do terreno e das partes comuns. Dessa forma, a existência de acesso individualizado à via pública ou a ausência de uso direto das áreas comuns não descaracteriza a unidade como parte integrante do condomínio edilício.

Não há, portanto, previsão legal que ampare a cisão pretendida, tampouco possibilidade de transformação unilateral de unidade condominial em propriedade autônoma e desvinculada do conjunto. Tal hipótese comprometeria a estrutura jurídica do condomínio cuja essência reside justamente na indivisibilidade e no regime de propriedade comum sobre determinadas áreas.

A tentativa de desmembramento parcial revela equívoco quanto à distinção entre o condomínio tradicional (ou condomínio comum) e o condomínio edilício, este último regido por normas específicas que consagram sua natureza de indivisibilidade.

Também é relevante destacar que o artigo 1.357 do Código Civil[3] prevê hipóteses específicas para a extinção do condomínio edilício, como nos casos de destruição total ou ameaça de ruína da edificação, o que não se verifica na presente demanda. Ainda que houvesse interesse dos autores em alienar suas frações ideais, tal operação deveria ocorrer nos moldes legais e jamais implicaria a exclusão do regime condominial.

Cumpre ressaltar, ainda, que eventual desconformidade na fruição das áreas comuns ou nos critérios de cobrança de cotas condominiais não legitima a dissolução do vínculo jurídico condominial, mas sim a adoção de medidas

[2] Lei nº 4.591/64 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. (...) Art. 7º. O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

[3] Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
251
Carimbado Eletronicamente

adequadas perante a assembleia de condôminos ou, em último caso, a revisão judicial dos critérios de rateio, quando abusivos ou desproporcionais, o que, ressalte-se, não é o objeto da presente demanda.

Dessa forma, restando evidenciado que os apelantes são titulares de frações ideais indissociáveis às suas respectivas unidades, e inexistindo hipótese legal que permita a exclusão das mesmas do condomínio edilício, impõe-se a manutenção da sentença que corretamente julgou improcedente o pedido.

Processo nº 0006851-95.2015.8.19.0011-Ação de Consignação em Pagamento

Na ação de consignação em pagamento proposta pelos autores, ora recorrentes, em face de Condomínio Conjunto Residencial Village do Sol II, sustentando os autores que suas unidades, conquanto juridicamente integrantes do condomínio réu, possuem características fáticas que as afastariam da coletividade condominial, tendo em vista o acesso direto à via pública e a alegada não fruição dos serviços prestados pela administração condominial. Assim, propuseram a ação com o intuito de consignar os valores referentes às cotas condominiais, até que sobrevenha o julgamento definitivo da ação de extinção de condomínio proposta paralelamente.

O juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconhecendo, com base na legislação civil e na jurisprudência predominante, a impossibilidade jurídica de se afastar unidade autônoma de condomínio edilício de sua condição de fração ideal do todo, sendo, portanto, devidos os encargos condominiais respectivos, ainda que os autores aleguem não utilizar os bens e serviços comuns.

A controvérsia devolvida à apreciação desta instância revisora cinge-se à possibilidade de se admitir o afastamento de unidades integrantes de condomínio edilício sob o argumento de suposta autonomia fática e à pretensão de ver reputada válida a consignação em pagamento dos encargos condominiais efetuada unilateralmente pelos autores.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
252
Carimbado Eletronicamente

Como bem assentado na r. sentença de primeiro grau, os apelantes figuram como legítimos proprietários de unidades autônomas integrantes do Condomínio réu, sendo certo que, nos termos do artigo 1.331 do Código Civil, cada unidade imobiliária constitui fração ideal indivisível do solo e das partes comuns, o que impede a cisão pretendida pelos autores, tal como decidido na ação de extinção de condomínio.

Conforme decidido na ação de extinção de condomínio, a tentativa dos autores de se eximirem do dever de contribuir para os encargos condominiais com base em suposta ausência de usufruto dos serviços comuns não encontra respaldo legal. Isto é, a obrigação condominial decorre do direito de propriedade e da titularidade da fração ideal, sendo irrelevante, para fins de exoneração, o efetivo uso das áreas ou serviços comuns.

No tocante à ação de consignação em pagamento, cumpre observar que a via eleita tem natureza instrumental e pressupõe a existência de dúvida objetiva sobre o credor ou sobre o valor da obrigação, não se prestando à resolução de litígios de natureza declaratória ou constitutiva, tampouco à exoneração de obrigações legais regularmente instituídas.

Ao propor consignação com valores unilateralmente definidos e sem observância dos critérios estabelecidos nas assembleias condominiais, inclusive quanto à atualização monetária e encargos por inadimplemento, os autores não lograram preencher os requisitos do artigo 539 do CPC.

Nesse sentido:

> APELAÇÃO CÍVEL. Direito Civil e Processual Civil. Ação de consignação em pagamento de cotas condominiais. Sentença de improcedência. Comprovado que a recusa de recebimento, por parte do credor, em sede administrativa, foi justificada. Pretensão de pagamento inferior ao que foi aprovado, em regular Assembleia, realizada em 15/07/2021, que não possui amparo legal. Reajustes aplicados no valor da cota condominial e no fundo reserva, bem como repartição das despesas pelo pagamento de 13º salário e encargos, a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
253
Carimbado Eletronicamente

partir de agosto/2021, que devem ser suportados, de forma igualitária, por todos os condôminos. Sentença mantida. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0197258-78.2021.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). CELSO SILVA FILHO - Julgamento: 08/05/2024 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. ILEGÍTIMO INCONFORMISMO DO AUTOR. HIPÓTESE EM QUE NÃO SE VISLUMBRAM QUAISQUER DAS SITUAÇÕES PREVISTAS NO ARTIGO 335 DO CC. EXISTÊNCIA DE MERA DISCORDÂNCIA POR PARTE DO VINDICANTE QUANTO AO VALOR DA COBRANÇA. RÉU QUE, POR SUA VEZ, LOGROU DEMONSTRAR QUE FOI APROVADO EM ASSEMBLEIA REALIZADA NO DIA 29/06/2019 A MAJORAÇÃO DA COTA CONDOMINIAL, TENDO COMPROVADO, AINDA, QUE, MEDIANTE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO OCORRIDA NO DIA 30/11/2020, FOI APROVADO PELA UNANIMIDADE DOS PRESENTES RATEIO PARA PAGAMENTO DE DÉBITO JUNTO À CEDAE, O QUE, EVIDENTEMENTE, CONTRIBUIU PARA O INCREMENTO DO VALOR DA COTA DE CONDOMÍNIO QUE AGORA É IMPUGNADO PELO CONDÔMINO. INSUFICIÊNCIA DO MONTANTE CONSIGNADO EM JUÍZO QUE CONDUZ À IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INTELIGÊNCIA DO TEMA Nº 967 DO STJ. DECISUM PRIMEVO QUE SE PRESERVA EM SUA INTEGRALIDADE. PRECEDENTES DESTA CORTE. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0020508-85.2021.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des(a). GUARACI DE CAMPOS VIANNA - Julgamento: 09/11/2023 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
254
Carimbado Eletronicamente

Ressalte-se, ainda, que a improcedência da ação de extinção de condomínio apensada, por sentença devidamente fundamentada, esvaziou qualquer pretensão dos autores de obter, em juízo, a exclusão de suas unidades do regime condominial vigente.

Por conseguinte, inexistindo fundamento jurídico que justifique a exclusão das unidades da comunhão condominial, e revelando-se inadequada e incompleta a consignação intentada, impõe-se a manutenção da sentença que julgou improcedente o pedido.

Processo nº 0007039-83.2018.8.19.0011 - Ação de Cobrança em face DEISE TRINDADE DE MAGALHÃES
Processo nº 0007464-13.2018.8.19.0011 - Ação de Cobrança em face LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO

As ações de cobrança de cotas condominiais foram ajuizadas pelo Condomínio, representado por sua síndica, em face de DEISE TRINDADE DE MAGALHÃES e LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO, objetivando o pagamento de débitos condominiais vencidos e vincendos, no valor de R$6.062,80 (mesmo valor nas duas ações), acrescidos de correção monetária, juros moratórios, multa, despesas processuais e honorários advocatícios.

O juízo *a quo* julgou procedentes as demandas, condenando os réus ao pagamento do montante indicado na planilha de débitos (anexa à exordial), bem como das parcelas que se vencerem no curso da ação, com os encargos legais.

As sentenças não merecem reparos.

Inicialmente, compete ressaltar que a insurgência recursal dos recorrentes, realizada pelo mesmo patrono, volta-se, precipuamente, contra a legitimidade da cobrança em si, fundada na alegação de que sua unidade possui acesso independente à via pública e não usufrui integralmente dos serviços prestados pelo condomínio, não havendo nos autos qualquer impugnação específica quanto à composição dos valores exigidos, tampouco foi apresentado

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
255
Carimbado Eletronicamente

demonstrativo alternativo que refutasse os cálculos apresentados pelo condomínio.

O argumento de que a unidade da ré possui acesso direto à via pública e, por isso, não faria jus ao pagamento integral das cotas condominiais, conforme analisado na ação de extinção de condomínio, não se sustenta. Ainda que não se utilize de todos os serviços comuns, permanece a obrigação legal do condômino de contribuir para as despesas do condomínio, conforme preceitua o artigo 12 da Lei nº 4.591/64[4]. Ademais, no caso, trata-se de obrigação *propter rem* cujo inadimplemento autoriza a cobrança judicial.

Além disso, destaca-se que as contribuições condominiais foram estabelecidas em assembleia geral, conforme disposto nos artigos 1.348 e 1.350 do Código Civil[5], que atribuem ao síndico a responsabilidade de elaborar o orçamento anual e convocar a assembleia para aprovar as despesas e as contribuições dos condôminos (indexador 0006). Assim, qualquer discordância quanto aos valores aprovados deve ser formalizada por meio de ação própria, respeitando o devido processo legal e assegurando o contraditório e a ampla defesa.

Ressalte-se, ainda, que a improcedência da ação de extinção de condomínio, corrobora a tese de que subsiste o regime condominial e, por conseguinte, a obrigação dos réus em adimplir as cotas respectivas.

As planilhas acostadas aos autos demonstram os valores devidos, sendo certo que os réus não apresentaram qualquer prova apta a infirmar os cálculos ou a demonstrar adimplemento, tampouco impugnaram, de forma fundamentada, os encargos incidentes.

---

[4] Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

[5] Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno. § 1 o Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo. Art. 1.348. Compete ao síndico: I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
256
Carimbado Eletronicamente

Dessa forma, não há nos autos qualquer elemento que autorize a reforma das sentenças.

Por tais fundamentos, voto no sentido de **negar provimento** aos recursos de LUÍZ DANIEL RODRIGUES DE CARVALHO e DEISE TRINDADE MAGALHÃES nas ações de extinção de condomínio nº 0013298-02.2015.8.19.0011, de consignação em pagamento nº 0006851-95.2015.8.19.0011 e das cobranças nº 0007464-13.2018.8.19.0011 e nº 0007039-83.2018.8.19.0011, mantendo-se os termos das sentenças.

Ante a manutenção das sentenças, condena-se os apelantes, conforme previsto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, em cada processo, ao pagamento de honorários recursais de 2% do valor anteriormente fixado, observada a gratuidade de Justiça deferida.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ