



**APELAÇÃO**  
**nº 0008659-48.2016.8.19.0061**

## **DESPACHO**

### RELATÓRIO.

Trata-se de ação de declaração de inexistência de débito e indenização por danos materiais proposta por PAULO BENEDITO FREITAS ALBUQUERQUE em face de CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV e ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA DA GLEBA XV. Afirma que adquiriu em maio/2011, por meio de escritura pública de compra e venda, imóvel sito à Rua Afonso Arinos, 371, bairro Carlos Guinle. Discorre sobre o desmembramento das Glebas do Comary. Afirma que desde a aquisição do bem é cobrado de cotas condominiais pelo "Condomínio da Gleba XV", mesmo não servido com qualquer serviço ou benefício que justificasse a referida cobrança e seu imóvel está fora do condomínio. Defende que nunca houve, quando da comercialização e empreendimento das áreas, vinculação das mesmas a qualquer espécie de construção, assim como inexistiu aprovação de condomínio pela municipalidade ou registro regular do mesmo junto ao RGI. Aduz que foi determinado o cancelamento dos CNPJs dos condomínios das glebas pela Justiça Federal. Discorre sobre condomínio pro indiviso, condomínio de fato ou loteamento fechado. Alega que não se associou voluntariamente, e por meio de duas correspondências inequívocas, manifestou expressamente sua não associação ao ente, requerendo cessassem as cobranças de cotas que lhe vinham sendo feitas. Ainda que o imóvel do Autor não se situa, sequer, após o portão de entrada do dito "Condomínio da Gleba XV"; não usufrui dos serviços que supostamente seriam prestados aos moradores do referido "condomínio". Sustenta que o condomínio recebeu pagamento do autor e após cancelamento do CNPJ a associação ré foi criada e é responsável pelo recebimento dos valores. Pede medida antecipatória para suspensão dos débitos e das cobranças, abstenção de negativação, consignação de valores, confirmação da tutela, desconstituição de toda e qualquer relação entre as partes e devolução do valor já pago de R\$ 20.136,35, além de valores vincendos.



**APELAÇÃO**  
**nº 0008659-48.2016.8.19.0061**

Decisão, index 429, indefere a gratuidade de justiça.

Decisão, index 436, indefere a tutela antecipada.

Contestação e reconvenção do condomínio, index 514. Alega prescrição em relação ao período anterior a 30.05.2013, sendo, cabível somente a pretensão de devolução das cotas vencidas e não pagas no período compreendido entre 10/06/2013 a 10/09/2014. No mérito, discorre sobre a natureza jurídica do condomínio, obrigatoriedade de pagamento das cotas, registro da unidade do autor, princípio da boa-fé registral, especialidade ou determinação, instância ou rogação e continuidade. Colaciona julgados. Defende que o cancelamento de CNPJ não descaracteriza a existência do condomínio. Afirma inexistência de sucessão do condomínio pela associação ré. Alega que as duas entidades, condomínio e associação, não se confundem e o réu não é associado e nenhuma cobrança ao mesmo foi feita por parte da associação que não possui nenhuma espécie de rateio. Em reconvenção afirma que há débito de R\$ 13.738,09. Pede a improcedência dos pedidos autorais e em pedido reconvenicional a condenação do reconvinte ao pagamento das cotas condominiais devidas no período de 10/10/2014 a 10/04/2017 no valor de R\$ 13.738,09 e as vincendas.

Contestação da associação, index 615. Preliminarmente alega ilegitimidade passiva. No mérito, alega inexistência de sucessão do condomínio pela associação, eis que não estabeleceu nenhum rateio entre associados. Aduz que o autor não é associado, mas sim condômino do 1º demandado - Condomínio Comary Gleba XV. Discorre sobre sua atividade e que o tema 492 do STF não tem relação com o feito, eis que o débito do autor é com o condomínio. Pede o acolhimento da preliminar ou a improcedência dos pedidos autorais.



**APELAÇÃO**  
**nº 0008659-48.2016.8.19.0061**

Réplica e contestação à reconvenção, index 643. Reitera as teses da exordial de impossibilidade de cobrança de cotas condominiais pelos réus.

Decurso de prazo para manifestação do condomínio em réplica, index 655.

Réus pedem prova oral e documental, index 667 e 669, e autor pede prova oral, documental e pericial, index 671.

Deferida prova documental, index 674.

Autor pede expedição de ofícios, index 683, deferido, index 685.

Resposta de ofício do RGI nº 232/2018, index 691

Manifestação do autor, index 705, 833 e 837, do condomínio, index 711 e 716, e da associação, index 714 e 841.

Saneador, index 856, rejeita a preliminar de ilegitimidade passiva, acolhe a prescrição arguida em relação às cotas pagas no período



**APELAÇÃO**  
**nº 0008659-48.2016.8.19.0061**

compreendido entre 10/06/2013 e 10/09/2014. Fixa ponto controvertido, indefere prova oral e pericial e defere a documental suplementar.

Manifestação do condomínio, index 871, com juntada de julgado que entende por sua legitimidade para cobrança das cotas condominiais, e manifestação do autor, index 895.

Sentença, index 901, decide a lide, nos seguintes termos:

ISTO POSTO:

I - Julgo improcedentes os pedidos iniciais.

II - Julgo procedente a reconvenção, para CONDENAR o reconvido a pagar ao reconvinte as cotas condominiais elencadas na inicial, bem como as vencidas e vincendas a partir da distribuição da reconvenção, todas acrescidas de multa de 2%, bem como de correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação para as anteriores a esta e do vencimento da obrigação para as demais.

Condeno o autor/reconvido ao pagamento das custas do processo e de honorários advocatícios em favor do réu CONDOMÍNIO COMARY GLEBA XV que fixo em 10% sobre o valor da condenação, e em favor da ré ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA DA GLEBA XV que fixo em 10% sobre a metade do valor da causa.

Com o trânsito em julgado e o cumprimento da sentença, dê-se baixa e arquivem-se.

P.I.



**APELAÇÃO**  
**nº 0008659-48.2016.8.19.0061**

Embargos de declaração opostos pelo autor, index 927, com manifestação dos réus, index 973 e 975, rejeitados, index 983.

Apelo do autor, index 992. Reitera a tese da exordial de impossibilidade de cobrança de cotas condominiais pelos réus, eis que seu imóvel está fora do condomínio, bem como se trata de mero loteamento. Reedita todas as teses apresentadas na inicial e em especial de que não se associou voluntariamente, e por meio de duas correspondências inequívocas, manifestou expressamente sua não associação ao ente, requerendo cessassem as cobranças de cotas que lhe vinham sendo feitas. Ainda que o imóvel do Autor não se situa, sequer, após o portão de entrada do dito çCondomínio da Gleba XVç; não usufrui dos serviços que supostamente seriam prestados aos moradores do referido çcondomínioç. Colaciona julgados e pede a reforma integral da sentença.

Contrarrrazões do condomínio, index 1017, pelo desprovemento do recurso.

Juntada pela associação de substabelecimento, index 1026.

É O RELATÓRIO.

Peço dia para julgamento - sessão virtual.



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**GAB. DES. NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES**  
**DE OLIVEIRA**  
**VIGÉSIMA SEXTA CAMARA CIVEL**



**APELAÇÃO**  
**nº 0008659-48.2016.8.19.0061**

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2022.

**DES. NATACHA NASCIMENTO GOMES TOSTES GONÇALVES DE**  
**OLIVEIRA**

