

**Taxa de condomínio - Cobrança -
Responsabilidade - Titular do bem imóvel -
Obrigação *propter rem* - Art. 1.336, I, do Código
Civil - Inteligência - Titularidade comum - Acordo
de separação - Negócio jurídico estranho ao
condomínio - Solidariedade - Ausência de
previsibilidade - Art. 1.315 do Código Civil -
Incidência**

Ementa: Apelação. Taxa condominial. Cobrança. Responsabilidade. Titular do bem. Negócio jurídico em que o condomínio seja estranho. Inaptação para gerar efeitos nocivos perante este.

- A taxa condominial consiste em obrigação *propter rem*, de modo que a responsabilidade pelo respectivo pagamento recai sobre aquele que detém titularidade sobre a coisa, não sendo negócio jurídico em que o condomínio seja estranho, apto a elidir tal responsabilidade atribuída por lei ao condômino.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.09.733825-5/001
- Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Conrado Henrique de Toledo Soares - Apelado: Condomínio Parque Serranos - Litisconsorte: Maria Ignez de Senna - Relator: DES. PEDRO BERNARDES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Eduardo Mariné da Cunha, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 15 de dezembro de 2011. - Pedro Bernardes - Relator.

Notas taquigráficas

DES. PEDRO BERNARDES (convocado) - Trata-se de ação de cobrança, movida por Condomínio do Edifício Parque Serranos em face de Conrado Henrique de Toledo Soares e outra, em que o MM. Juiz da causa, às f. 140/141, julgou parcialmente procedente o pedido.

O réu opôs embargos de declaração alegando a existência de vícios no julgado (f. 142/144). Os embargos foram conhecidos, porém rejeitados, conforme decisão de f. 145.

Inconformado com a r. sentença, o réu interpôs apelação (f. 148/163), na qual alegou que o apelado ajuizou ação de cobrança de taxa condominial em face do apelante e de sua litisconsorte em decorrência da mora em tal obrigação; que o apelante foi casado com sua litisconsorte, tendo-se retirado do imóvel por força de decisão proferida em ação de separação de corpos em setembro de 2006; que foi realizada a separação do casal, tendo sido homologado entre os cônjuges acordo em que relegaram a partilha dos bens para momento posterior e que a litisconsorte e seus filhos continuariam a residir no imóvel sem qualquer contraprestação, enquanto não efetivada a partilha dos bens; que o imóvel foi adquirido na constância do casamento, sendo de propriedade de ambos os cônjuges, não tendo sido realizada a partilha de bens até o presente momento; que a taxa condominial se destina a cobrir as despesas ordinárias do condomínio; que tais despesas são necessárias ao uso e fruição do bem; que, portanto, a taxa de condomínio tem por finalidade garantir ao possuidor do bem o seu devido uso e fruição; que o adquirente de imóvel por promessa de compra e venda que exerça posse sobre o bem possui responsabilidade pelos encargos condominiais; que, não sendo exercida posse pelo apelante, não há como lhe atribuir o dever de arcar com a taxa condominial; que, na lei de locação, está previsto que ao locatário incumbe o pagamento das despesas ordinárias; que o inadimplemento se refere a período posterior à retida do apelante do imóvel, não exercendo posse, o que impede a configuração de sua responsabilidade.

Teceu outras considerações, citou doutrina, jurisprudência, e, ao final, pediu seja reformada a sentença para julgar improcedentes os pedidos deduzidos na exordial em relação a ele.

A apelada foi devidamente intimada para responder ao presente recurso no prazo legal (f. 165). Consta às f. 172/181 contrarrazões nas quais a parte aduziu que a taxa condominial possui natureza *propter rem*, recaindo sobre o proprietário do bem, independentemente de quem exerça posse; que o apelante é proprietário do imóvel, devendo responder pelas respectivas taxas condominiais; que o bem está à disposição do apelante, auferindo benefícios com o imóvel, não podendo se eximir da responsabilidade de arcar com as taxas condominiais; que a obrigação é solidária quanto ao pagamento do referido encargo.

Expendeu outros argumentos, citou doutrina, jurisprudência e, ao final, pediu seja negado provimento ao recurso.

O preparo foi realizado (f. 164).

Verificada irregularidade na representação processual do apelado, este foi intimado para sanar o vício no prazo de 10 dias (f. 187/188), tendo cumprido a diligência com a apresentação dos documentos de f. 191/193.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Inexistindo preliminares a serem apreciadas, passo ao exame do mérito.

Mérito.

Trata-se de ação de cobrança de taxa condominial cujo pedido foi julgado parcialmente procedente. A pretensão recursal visa reformar a sentença hostilizada com a finalidade de afastar a responsabilidade do apelante, ao argumento de que não exerce posse sobre o imóvel.

Compulsando os autos, constata-se que a pretensão recursal não merece acolhida.

O apelado ajuizou ação de cobrança, visando ao recebimento de taxas condominiais em atraso.

É incontroverso nos autos que o imóvel a que se referem as respectivas taxas é de propriedade do apelante, bem como de sua litisconsorte, tendo sido adquirido o bem na constância do casamento.

O apelante deixou o imóvel em 2006 por força de decisão proferida em ação de separação de corpos (f. 119/120). O casal se separou em 2007, sendo proferida sentença homologatória de acordo, transação esta em que se convencionou que a partilha de bens do casal seria postergada para momento posterior, não efetivada até a presente data.

Segundo os termos do acordo, enquanto não realizada a partilha de bens, a litisconsorte do apelante e seus filhos permaneceriam residindo no imóvel, sem qualquer contraprestação (f. 126).

Dessa forma, diante do uso e fruição do bem apenas pelo ex-cônjuge do apelante, pretende o recorrente que a obrigação de arcar com as taxas condominiais sejam imputadas apenas àquela.

A obrigação de contribuir com as despesas do condomínio é atribuída ao condômino, titular do direito

de propriedade sobre o bem, nos termos do art. 1.336, I, do Código Civil.

Trata-se de obrigação *propter rem*, definida pela doutrina nos seguintes termos:

[...] há uma obrigação dessa espécie sempre que o dever de prestar vincule quem for titular de um direito sobre determinada coisa, sendo a prestação imposta precisamente por causa dessa titularidade da coisa. É obrigado a prestar quem tiver um direito sobre certa coisa; mas esta não garante, em regra, o cumprimento da obrigação (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, v. 2, p. 27).

O enquadramento da taxa condominial como obrigação *propter rem* é cediço na jurisprudência:

Em se tratando de obrigação *propter rem*, as despesas de condomínio são de responsabilidade do proprietário, que tem posterior ação de regresso contra o ex-mutuário (STJ, AgRg no AgRg no Ag 776699, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 08.02.2008).

A taxa condominial possui natureza *propter rem*, acompanhando a coisa, independentemente de quem esteja na sua posse (TJMG, Apelação nº 1.0024.07.488594-8/001, Rel.º Des.º Selma Marques, DJ de 12.01.2008).

O pagamento da taxa condominial, como se sabe, trata-se de obrigação *propter rem*, ou seja, acompanha a coisa, vinculando o titular do domínio seja ele quem for (TJMG, Apelação nº 1.0024.10.093148-4/001, Rel. Des. Alberto Henrique, DJ de 1º.06.2011).

Nesse esteio, pela própria natureza da obrigação, a prestação deve ser realizada pelo titular do bem.

Nesse particular, acentua-se que o posicionamento jurisprudencial colacionado pelo apelante não se amolda ao caso vertente. É que o recorrente se fundou em jurisprudência que reconhece a responsabilidade do promitente comprador quanto às taxas condominiais, a despeito de ausência do respectivo registro, na hipótese em que o imóvel já lhe tenha sido entregue pelo promissário vendedor.

Na hipótese apontada pelo apelante, admitiu-se que a responsabilidade pelo pagamento de taxa condominial recaísse em pessoa diversa daquele constante no registro de imóveis, ao fundamento de que este celebrou negócio jurídico em que convencionou a transferência de propriedade do bem, tendo operado, inclusive a respectiva tradição.

Verifica-se, portanto, que, no caso versado pelo apelante, o promissário vendedor figura apenas formalmente no registro como proprietário do bem, tendo acordado sua transferência e procedido à efetiva tradição do imóvel.

Todavia, na espécie, o apelante não figura apenas formalmente como o titular do bem, permanecendo como condômino. Como anteriormente salientado, o recorrente não transferiu o bem à sua litisconsorte, não tendo renunciado ao seu direito de propriedade. Ao revés, o que se constata é que o recorrente mantém efetiva titularidade

sobre quota do bem em questão, tendo apenas celebrado negócio jurídico com a sua litisconsorte, no qual convencionou poder esta residir no imóvel sem contraprestação enquanto não implementada a partilha dos bens do casal.

Trata-se de simples negócio jurídico cujos efeitos irradiam apenas entre os seus celebrantes, não podendo alcançar terceiros, mormente em prejuízo destes, por consubstanciar para estes *res inter alios*.

Enfatiza-se que não se observa na espécie peculiaridade apta a mitigar o princípio da relatividade dos efeitos dos contratos, mantendo-se inalterada a relação jurídica estabelecida entre o apelante (condômino) e o apelado (condomínio).

A jurisprudência reitera a inaptidão em regra de celebração de negócio jurídico em que não figura ou anui o condomínio para surtir efeitos jurídicos perante este, conforme se depreende:

Não justifica o inadimplemento da obrigação de arcar com o rateio das taxas condominiais a alegação de que a responsabilidade seria do locatário do imóvel. Isso porque a responsabilidade pelo pagamento das aludidas taxas, por se tratar de obrigação *propter rem*, é do proprietário do imóvel, justificando-se tal afirmação, inclusive, pelas disposições contidas no art. 1.336, inciso I, do Código Civil de 2002 (TJMG, Apelação nº 1.0145.07.429417-7/001, Rel. Des. Lucas Pereira, DJ de 17.04.2009).

Responde pelas taxas devidas ao condomínio o proprietário do imóvel, sendo tal obrigação *propter rem*. Diante da cobrança de taxas de condomínio, não é hábil a afastar a obrigação a alegação de locação do bem, cabendo ao proprietário do imóvel demonstrar a quitação dos valores cobrados, sendo seu o ônus da prova (art. 333, II, do CPC) (TJMG, Apelação nº 1.0145.04.179898-7/001, Rel. Des. Fernando Caldeira Brant, DJ de 28.07.2006).

O proprietário do imóvel é o responsável pelo pagamento das taxas condominiais, uma vez que a relação jurídica existente é entre ele e o condomínio (TJMG, Apelação nº 1.0024.06.304135-4/001, Rel. Des. Roberto Borges de Oliveira, DJ de 14.12.2007).

Deve-se destacar que, a despeito de o negócio jurídico celebrado pelo apelante não ser apto a gerar efeitos perante o condomínio, nada obsta seja eventual direito de regresso exercido em ação própria, caso convencionado que apenas o possuidor arcará com as despesas para conservação da coisa.

Resta ponderar que inexistente solidariedade na condenação imposta aos réus, uma vez que ausente tal cominação expressa na sentença, sendo inviável a presunção de obrigação solidária, nos termos do art. 265 do Código Civil.

Dessarte, como não expresso de forma diversa na sentença, deve cada condômino arcar com a proporção de sua quota sobre a coisa, nos termos do art. 1.315 do Código Civil, ou seja, cumprindo a cada réu arcar com 50% da quantia objeto da condenação neste feito, uma vez que não realizada a partilha do patrimônio comum.

Igualmente, no que concerne às despesas processuais, não tendo o Juízo *a quo* feito qualquer distinção quanto ao dever de cada réu de suportar o pagamento

das verbas de sucumbência, estas devem ser arcadas na proporção de 50% por cada litisconsorte, consoante disposto no art. 23 do CPC.

Com essas considerações, nego provimento ao apelo.

Custas recursais, pelo apelante.
É como voto.

DES. LUCIANO PINTO - De acordo.

DES. LEITE PRAÇA - De acordo.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.