

Cobrança - Taxas e encargos condominiais - Proprietário - Legitimidade passiva - Precedentes - Cessão do imóvel através de "contrato de gaveta" - Peculiaridade - Insegurança quanto à propriedade - Ação contra a proprietária constante do registro do imóvel - Faculdade do condomínio - Maior garantia de recebimento dos valores devidos - Ressalvado direito de regresso contra o promissário comprador

Ementa: Ação de cobrança. Taxas condominiais. Responsabilidade pelo pagamento. Contrato de cessão de direitos e obrigações não registrado. Peculiaridades do caso concreto.

- Os encargos condominiais constituem obrigação devida em razão da própria unidade condominial e, tendo em vista as peculiaridades do caso concreto, que evidenciam insegurança acerca da posse do cessionário sobre o imóvel, admite-se a cobrança da dívida em face da proprietária constante no Registro de Imóveis, que deverá responder pelos encargos inadimplidos.

Recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.07.475217-1/002 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Maria da Consolação Almeida - Apelado: Condomínio do Edifício Residencial Frei Leopoldo - Relator: DES. ALVIMAR DE ÁVILA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 30 de novembro de 2011. - *Alvimar de Ávila* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ALVIMAR DE ÁVILA (Relator) - Trata-se de recurso de apelação interposto por Maria da Consolação Almeida, nos autos da "ação de cobrança de taxas e encargos condominiais" movida por Condomínio do Edifício Residencial Frei Leopoldo, contra sentença que julgou procedente o pedido inicial (f. 108/111).

A apelante, em suas razões, alega que não é legítima senhora e possuidora do bem, uma vez que cedeu tais prerrogativas mediante cessão e transferência de direitos via instrumento particular popularmente conhecido como “contrato de gaveta”. Afirma que, a partir de julho de 2006, o cessionário e condômino é que deveria contribuir para a conservação da coisa comum, mesmo que ainda não figure como proprietário do bem no registro do imóvel. Defende ser parte passiva ilegítima, devendo o feito ser julgado extinto sem resolução do mérito, na forma do art. 267, VI, do CPC (f. 112/114).

O apelado apresentou contrarrazões às f. 119/122, pugnano pela manutenção da r. sentença.

O recurso foi devidamente preparado (f. 117).

Conheço do recurso por estarem presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Cuidam os autos de ação de cobrança de taxas e encargos condominiais ajuizada pelo condomínio apelado em face da apelante, sob a alegação de que esta se encontra inadimplente com as taxas de condomínio desde setembro/2006.

A apelante, em sua defesa, alegou ter cedido o imóvel, por meio de “contrato de gaveta”, em junho/2006, ao Sr. Izaías Domingos Souza, ficando o promissário comprador responsável pelo pagamento das cotas condominiais, razão pela qual não deve ser responsabilizada pelo inadimplemento, devendo a ação ter sido ajuizada em face do atual possuidor do imóvel em questão.

Inicialmente, ressalta-se que a questão relativa à legitimidade passiva *ad causam* da apelante já restou decidida por esta egrégia Câmara, quando do julgamento do Agravo de Instrumento nº 1.0024.07.475217-1/002, de minha relatoria, que assim restou ementado:

Agravo de instrumento - Ação de cobrança de taxas condominiais - Rito sumário - Nomeação à autoria - Impossibilidade - Proprietário do imóvel - Legitimidade passiva. No procedimento sumário, não é admissível a nomeação à autoria, por se tratar de uma espécie de intervenção de terceiros, expressamente vedada pelo art. 280 do Código de Processo Civil. O proprietário do imóvel constante do registro imobiliário apresenta-se como parte legítima para responder a ação de cobrança de taxas condominiais (julgado em 07.04.2010).

Sendo assim, restou consignado que a apelante, como proprietária do imóvel constante no registro imobiliário, configura-se como parte legítima para responder por eventuais cobranças de taxas condominiais.

Resta, portanto, no mérito, analisar se a apelante deve arcar com as taxas de condomínio que se encontram em atraso.

De fato, o registro público de f. 06/06-v. demonstra que o imóvel é de propriedade da Sr.ª Maria da Consoiação Almeida, ora apelante, porém, o contrato de f. 62/64 revela que tal unidade condominial foi objeto de contrato de cessão (popularmente conhecido como “contrato de gaveta”) realizado junto ao cessionário Izaías Domingos de Souza.

Assim, embora o imóvel esteja registrado em nome da apelante, encontra-se em posse do cessionário.

A controvérsia restringe-se à definição da pessoa sobre a qual recairá a responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio.

É cediço que as obrigações que decorrem de um direito real sobre determinada coisa aderem a ela e a acompanham, inclusive quanto às modificações do titular. São as chamadas obrigações *propter rem*, também conhecidas como obrigações reais ou mistas, entre as quais se encontra a obrigação de pagamento da taxa condominial.

Sobre o tema, Silvio Rodrigues leciona que:

Além de outras virtudes, a noção de obrigação *propter rem* consegue explicar relações jurídicas provenientes de institutos que modernamente se difundiram, tais como as derivadas do condomínio em edifícios, ou alguns aspectos ligados ao loteamento de terrenos.

Quanto ao condomínio, as obrigações oriundas do título constitutivo ou do regulamento são, indiscutivelmente, *propter rem*, pois advêm da circunstância do devedor ser comunitário. Por isso, elas se transmitem ao sucessor particular, que fica adstrito a obedecer aos deveres assumidos pelo antecessor, em qualquer daqueles documentos. Ademais, o devedor daquelas obrigações delas se liberta, ao perder a qualidade de titular do direito real, quer por aliená-lo, quer por abandoná-lo (*Direito civil*. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 1989, v. 2, p. 111).

E, no que tange à responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, o Professor Caio Mário da Silva Pereira pondera que:

O artigo 1.336 do Código Civil cuida dos principais deveres dos condôminos, que passaremos em revista a seguir.

O primeiro dever é o de concorrer para fazer face às despesas do condomínio. É lícito convencionar que sejam solvidas pelo usuário da unidade (locatário, comodatário, etc.), sem que importe em transferência da obrigação. Os encargos condominiais constituem obrigação devida em razão da própria unidade - *obligatio ad rem* - e, consequentemente, por eles responde o proprietário. Em caso de alienação, o adquirente será obrigado pelo pagamento, se o alienante não estiver quite no momento da transferência (*Instituições de direito civil*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005, v. 4, p. 191-192).

Embora haja forte entendimento na doutrina e jurisprudência (ao qual costume me filiar), no sentido de que a obrigação de pagar as taxas condominiais se transfere ao promissário comprador ou adquirente-possuidor, independentemente de o contrato de promessa de compra e venda ter sido registrado, e principalmente se tal fato é de conhecimento do condomínio credor, não se pode olvidar de analisar as peculiaridades do caso concreto, que poderão levar o julgador a uma conclusão diversa.

Na espécie, embora esteja comprovado que a unidade residencial em questão foi objeto de contrato de cessão de direitos e obrigações (contrato de gaveta), a apelante informa, em sua peça contestatória, que ajuizou “ação de resolução de contrato de cessão de direitos sobre bem imóvel c/c pedido de reintegração de posse”,

pretendendo ver rescindido o mencionado contrato de gaveta entabulado com o Sr. Izaías Domingos Souza, bem como ser reintegrada na posse do imóvel, ação esta que se encontra em fase de julgamento.

Nota-se, portanto, que até o momento a propriedade do bem imóvel não foi devidamente transferida para o cessionário no Cartório de Registro competente, estando tal situação fática ainda em discussão, em razão do suposto inadimplemento deste. Tal fato, a meu ver, gera insegurança acerca da futura propriedade do imóvel, trazendo ainda dúvidas quanto à manutenção da posse do cessionário sobre a unidade residencial.

É certo que a taxa de condomínio tem por finalidade o pagamento dos custos para manutenção do edifício, de modo que o débito de qualquer dos condôminos onera os demais, sobrecarregando-os injustamente. Assim, deve ser adotada a solução mais eficaz para satisfação desta dívida em prol do condomínio, podendo-se concluir pela possibilidade de este recorrer àquele que ofereça melhor condição para saldar o débito.

Assim, pode-se concluir que o condomínio tem a faculdade de ajuizar a ação contra o proprietário e/ou contra o morador que esteja usufruindo o bem, podendo aquele que se entender prejudicado tomar as medidas regressivas cabíveis para reparar os prejuízos.

No presente caso, tendo em vista a informação de que está pendente de julgamento ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse ajuizada pela proprietária do imóvel contra o promissário comprador, não há como se negar que a proprietária constante do registro oferece maior garantia para pagamento das taxas condominiais, ficando ressalvado o seu direito de regresso.

Nesse sentido, já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

1. Condomínio. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. - A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.) - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido [...] (REsp 223282/SC - Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar - Data do julgamento: 17.10.2000).

Com essas considerações, nego provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pela apelante.

DES. SALDANHA DA FONSECA (Revisor) - De acordo com o Relator.

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.