

**Ação de cobrança - Despesas de condomínio - Ex-cônjuges - Separação - Bens transferidos aos filhos - Formal de partilha - Ausência de registro em cartório de imóveis - Irrelevância - Débitos posteriores - Cobrança - Não cabimento - Uso e fruição findos - Ilegitimidade passiva - Não ocorrência - Ausência de preparo - Assistência judiciária - Deferimento - Recurso provido em parte**

Ementa: Ação de cobrança. Despesas condominiais. Transferência dos imóveis na separação. Formal de partilha não registrado. Ilegitimidade passiva dos ex-cônjuges. Inocorrência. Obrigação pelo pagamento de débitos posteriores à separação. Inexistência. Pedido de cobrança improcedente em parte.

- Conforme teoria da asserção, a legitimidade *ad causam* diz respeito à verificação da pertinência abstrata com o direito material controvertido. Assim, se em uma análise preliminar do feito se verifica que o pedido deduzido pelo autor deve ser dirigido ao réu em razão dos fatos e fundamentos deduzidos na inicial, há a pertinência subjetiva com a lide. Nada impede que, eventualmente, se verifique que o direito alegado na inicial não existia, o que implicará a extinção do processo com resolução do mérito, mais precisamente com a improcedência do pedido do autor.

- As despesas condominiais devem ser pagas por aquele que faz uso ou se beneficia dos serviços prestados com o escopo de proporcionar o bem-estar de todos que usufruem do condomínio. Nesse contexto, após a separação dos ex-proprietários, com a transferência de propriedade dos bens determinada na separação judicial, não poderão os ex-cônjuges ser responsabilizados pelos débitos posteriores, visto não mais possuir uso e fruição sobre os bens.

- A formalidade do registro da partilha no Cartório de Imóveis tem relevância para resguardar direito dos bene-

ficiários da transferência do domínio na hipótese de o transmitente alienar o bem a outra pessoa. Dessa maneira, a ausência do registro da partilha não tem o condão de atribuir a responsabilidade pelo pagamento dos ex-cônjuges e ex-proprietários, uma vez que indubitável que o imóvel não mais lhes pertence.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.07.542819-3/002 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: José Tavares Ferreira, em causa própria e outra - Apelado: Condomínio do Edifício Maia - Relator: DES. ELPÍDIO DONIZETTI**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Elpídio Donizetti, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR E DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Belo Horizonte, 14 de junho de 2010. - *Elpídio Donizetti* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. ELPÍDIO DONIZETTI - Trata-se de apelação interposta à sentença que, nos autos da ação de cobrança ajuizada por Condomínio do Edifício Maia em face de José Tavares Ferreira e Vanderlene de Fátima Martins, julgou procedente o pedido inicial, para condenar os réus ao pagamento das taxas condominiais descritas na inicial quanto às salas 207, 210 e 211. Com relação à sala 214, todavia, condenou apenas o réu José Tavares Ferreira.

Na sentença (f. 110/116), o Juiz de primeiro grau entendeu que a separação judicial dos réus, a qual culminou na partilha dos bens do casal, incluindo as salas 207 e 211, não é capaz de elidir a obrigação de pagar as taxas condominiais, uma vez que, inexistindo registro dessa transferência, não tem ela efeito perante terceiros.

Quanto à sala 214, ao constatar que fora adquirida depois da separação do casal apenas pelo réu José Tavares Ferreira, o Juiz sentenciante houve por bem apenas condená-lo ao pagamento das taxas condominiais referentes a esse imóvel.

Ao final, condenou os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixou em 15% do valor da condenação.

Inconformados com a sentença, os réus interpuseram apelação (f. 118/122), aduzindo, em suma, que:

a) fazem jus ao benefício da assistência judiciária, uma vez que não têm como arcar com os ônus processuais;

b) a propriedade dos imóveis dos quais se cobram as taxas condominiais já foi transferida aos filhos dos réus quando eles se separaram, em 1992;

c) ainda que não tenha sido a partilha registrada, houve transferência de propriedade, motivo pelo qual os réus não têm legitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

Requer, ao final, seja concedido o benefício da assistência judiciária e dado provimento à apelação para reformar a sentença recorrida.

O autor, a seu tempo, apresentou contrarrazões (f. 1.166/1.171), nas quais alega que:

a) ausente o preparo recursal, deve ser reconhecida a deserção;

b) conforme certidão acostada à inicial, são os réus proprietários das salas das quais se cobra a taxa condominial, motivo pelo qual não há que se falar em ilegitimidade passiva *ad causam*.

Arremata, requerendo a manutenção da decisão de primeiro grau.

1 - Do juízo de admissibilidade recursal.

No caso dos autos, o Juiz de primeiro grau, não obstante ter este Tribunal concedido os benefícios da assistência judiciária à ré Vanderlene de Fátima Martins, condenou os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Inconformados, os réus (apelantes) interpuseram apelação, requerendo a reforma da sentença quanto ao mérito e o deferimento do benefício da assistência judiciária, motivo pelo qual não realizaram o preparo recursal.

Intimados para comprovar que fazem jus a tal benesse, apenas o réu José Tavares Ferreira se manifestou, acostando aos autos cópia da declaração de imposto de renda do exercício financeiro de 2009 e comprovante de renda (f. 140/148-TJ).

Pois bem. Analisando detidamente esse documento, conclui-se que o apelante não apresenta rendimentos tributáveis, isto é, é isento do pagamento de tal tributo.

Segundo entendimento que adoto, as pessoas que, em decorrência de seus rendimentos - provenientes de salários ou de outras fontes -, estão sujeitas ao pagamento de imposto de renda, situam-se na denominada classe média. Tal segmento social, afora o imposto de renda, sujeita-se ao pagamento de todas as espécies de impostos, taxas e contribuições. Ora, quem está inserido no limite de isenção de tal tributo - como é o caso do apelante - decerto que não poderá ser compelido a arcar com as custas processuais sem comprometer o sustento próprio e de sua família.

Quanto à ré Vanderlene de Fátima Martins, ainda que tenha permanecido inerte, também faz jus ao benefício da assistência judiciária gratuita, conforme alhures reconheceu este Tribunal. Afinal, conforme se vê dos comprovantes e declaração de imposto de renda de

f. 84/90, assim como o outro réu, não apresenta rendimentos tributáveis.

Dessa maneira, defiro o pedido de assistência judiciária formulado pelos apelantes, motivo pelo qual, presentes os demais pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação.

2 - Da alegação de ilegitimidade passiva.

O Juiz sentenciante rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva, ao fundamento de que, como o nome dos apelantes consta do registro dos imóveis, são eles os responsáveis pelo pagamento das taxas condominiais cobradas.

Conforme teoria da asserção, a legitimidade *ad causam* diz respeito à verificação da pertinência abstrata com o direito material controvertido. Assim, se em uma análise preliminar do feito se verifica que o pedido deduzido pelo autor deve ser dirigido ao réu em razão dos fatos e fundamentos deduzidos na inicial, há a pertinência subjetiva com a lide. Nada impede que, eventualmente, se verifique que o direito alegado na inicial não existia, o que implicará a extinção do processo com resolução do mérito, mais precisamente com a improcedência do pedido do autor.

No caso dos autos, pleiteia o autor (apelado) o recebimento de encargos condominiais cujo pagamento entende ser de responsabilidade dos apelantes.

Verifica-se, pois, que o autor pretende, em nome próprio, direito próprio em face daquela cuja conduta se reputa lesiva ao direito invocado. Dessarte, incontroversa resta a pertinência subjetiva da apelante com a lide deduzida no processo. Se há ou não dever de pagar o débito pleiteado, tal questão repercutirá no julgamento de mérito, e como tal será tratada.

Por tais razões, é de se rejeitar a preliminar de ilegitimidade passiva.

3 - Da responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais.

Na sentença, o Juiz de primeiro grau entendeu que, conquanto tenham sido as salas 207 e 211 transferidas aos filhos dos recorrentes por ocasião da separação do casal, como o formal de partilha não fora levado a registro, permanecendo o nome dos apelantes como proprietários no registro, devem eles responder pelos débitos cobrados pelo apelado. Ademais, salientou que a sala 214 foi adquirida depois da separação, razão pela qual somente o apelante José Tavares Ferreira é responsável pelo pagamento.

Depreende-se dos autos que pretende o apelado o recebimento das despesas condominiais das salas 207, 210, 211 e 214 vencidas entre junho de 2006 e maio de 2007.

Analisando a documentação acostada aos autos, verifica-se que os valores pleiteados se referem a período posterior à separação dos apelantes, momento esse que, segundo os réus, a propriedade de todas as salas foi transferida aos seus filhos.

Antes de adentrar a discussão do mérito propriamente dito, cumpre destacar que, conforme reconhecido na sentença, e não impugnado nas razões recursais, os apelantes não contestam mais a existência da dívida, apenas negam a responsabilidade quanto a ela.

A questão a ser dirimida neste grau recursal cinge-se, então, a analisar se os apelantes devem ou não responder pelas despesas condominiais.

Compulsando os autos, verifica-se que os apelantes foram casados no regime de comunhão universal de bens, tendo se separado em 1º.04.1992, conforme se depreende da cópia da sentença prolatada nos autos da separação judicial do antigo casal (f. 37).

Conforme acordo firmado entre os apelantes à época da separação e homologado na mencionada decisão de f. 37, a salas 207 e 211 iriam ser transferidas a seus filhos. Todavia, o que se percebe é que, não obstante essa disposição, o registro desses imóveis permaneceu inalterado, conforme certidões de f. 10 e 12.

Não se olvida que o proprietário do imóvel é obrigado a partilhar as despesas de condomínio, nos termos do art. 12 da Lei 4.591/64, que assim dispõe:

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

Todavia, dada a natureza da taxa condominial, entende-se que tal dispositivo legal se aplica apenas àqueles que gozam de todas as faculdades inerentes ao domínio.

Isso porque as despesas condominiais devem ser pagas por aquele que faz uso ou se beneficia dos serviços prestados com o escopo de proporcionar o bem de todos do condomínio. Nesse contexto, com a separação dos apelantes devidamente homologada, por meio da qual restou estabelecida a transferência da propriedade das salas 207 e 211, ainda que não tenha sido procedido o registro do formal de partilha, os apelantes não poderão ser responsabilizados pelo débito pleiteado nos autos, com relação a esses imóveis, visto não mais possuir uso e fruição sobre os bens. Nesse sentido:

Apelação cível - Ação de cobrança - Despesas de condomínio - Responsabilidade pelo pagamento - Transferência do imóvel em partilha de bens homologada no bojo do processo de divórcio - Falta de registro no cartório de imóveis - Irrelevância - Voto vencido. - Homologada a partilha dos bens no bojo do processo de divórcio, por via da qual a posse e a propriedade do imóvel passaram a ser exclusivas do cônjuge-virago e tendo o condomínio ciência de tal fato, não há como imputar ao cônjuge-varão responsabilidade pelos débitos condominiais posteriores à homologação da partilha, ainda que não tenha sido registrada na matrícula do imóvel. Recurso não provido (TJMG, 10ª Câmara Cível, Rel. Marcos Lincoln, 1.0024.06.207300-2/001, DJe de 27.01.2009).

Civil - Ação de cobrança - Taxas condominiais - Separação judicial - Formal de partilha homologado - Falta de registro - Irrelevância - Ilegitimidade passiva - Ônus sucumbenciais - Princípio da causalidade - Sentença mantida. - Uma vez homologado o acordo de separação judicial, por via do qual o imóvel passou a ser de propriedade exclusiva do ex-marido da ré e tendo esta comunicado o fato ao condomínio, ilegítima é a sua presença no polo passivo da ação de cobrança das taxas condominiais. [...] (TAMG - 3ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 2.0000.00.366200-8 - Rel. Juiz Maurício Barros - j. em 20.11.2002 - p. em 30.11.2002).

Na verdade, a formalidade do registro da partilha no Cartório de Imóveis tem relevância para resguardar direito dos beneficiários da transferência do domínio na hipótese de o transmitente alienar o bem a outra pessoa. No caso dos autos, portanto, a ausência do registro da partilha não tem o condão de atribuir a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais aos apelantes, uma vez que indubitável que o imóvel não mais lhes pertence.

Assim, como ocorre nas hipóteses de promessa de compra e venda não registrada - a respeito das quais já existe consolidada jurisprudência no sentido de que o promitente comprador é quem deve ser responsabilizado pelas taxas condominiais depois de firmado o contrato -, no caso dos autos, quem deveria responder pelas despesas cobradas, desde a data da sentença que homologou a separação e partilha dos bens, com relação às salas 207 e 211, seriam os filhos dos apelantes.

Dessa maneira, com relação às salas 207 e 211, deve-se dar provimento à apelação, para afastar da condenação dos apelantes o pagamento do débito descrito na inicial a elas referentes.

Quanto à sala 214, conforme bem asseverou o Juiz sentenciante, somente o apelante José Tavares Ferreira é responsável pelas taxas condominiais cobradas. Isso porque, consoante se depreende da certidão de f. 11, esse imóvel foi adquirido exclusivamente por José e em data posterior à separação do casal (escritura pública de compra e venda firmada em 15.10.1992 e registrada em 03.03.1993). Assim, deve-se manter a sentença recorrida nesse ponto.

Com relação à sala 210, contudo, a responsabilidade pelas taxas condominiais é de ambos os apelantes. Ora, ainda que tenha a transferência de propriedade da sala 210 sido exaurida (com seu registro) em 04.09.1992, data posterior à separação do casal (1º.04.1992), presume-se que ambos os apelantes são os proprietários. Afinal, a escritura de compra e venda foi firmada em 16.08.1991, ou seja, durante a vigência do casamento. Nesse sentido:

Partilha de bens - Comunhão universal de bens - Imóvel adquirido pelo cônjuge-virago na constância do casamento

- Ausência de registro no cartório de imóveis - Irrelevância - Partilha mantida - Ordem de avaliação e praxeamento do bem imóvel - Exclusão. - 1. O imóvel adquirido pelo cônjuge-virago na constância da união conjugal passa a integrar o patrimônio do casal e está sujeito a partilha em caso de separação judicial ou divórcio, sendo irrelevante que a escritura não tenha sido registrada. - 2. Afasta-se da sentença a ordem de avaliação e praxeamento do bem imóvel partilhável, por não constar do pedido (TAMG. 3ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 1.0024.05.894153-5/001, Rel.ª Teresa Cristina da Cunha Peixoto, DJ de 18.06.2003).

Dessarte, considerando-se que a sala foi adquirida durante a vigência do casamento dos apelantes em regime de comunhão total de bens e não tenha sido objeto de partilha de bens no momento da separação do casal, ambos são proprietários e devem, portanto, responder pelas taxas condominiais.

À guisa de conclusão, demonstrado que os apelantes não são mais responsáveis pelo pagamento das taxas condominiais das salas 207 e 211, mesmo que não se tenha procedido ao registro do formal de partilha, deve-se dar parcial provimento à apelação para decotar da sentença a condenação dos recorrentes ao pagamento das verbas condominiais atinentes a tais imóveis, mantendo, por outro lado, o que fixado pelo Magistrado sentenciante quanto às salas 210 e 214.

4 - Conclusão.

Ante o exposto, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, dou parcial provimento à apelação para reformar a sentença e, por via de consequência, julgar improcedente o pedido inicial quanto às taxas condominiais referentes às salas 207 e 211, mantendo, por outro lado, o que restou decidido no juízo de origem com relação às salas 210 e 214.

Condeno o apelado ao pagamento de 50% das custas recusais, arcando os apelantes com os 50 % remanescentes, ressalvando-se a inexigibilidade de tais parcelas, porquanto beneficiários da assistência judiciária.

Arcará o apelado com 20% dos ônus de sucumbência (custas processuais de primeira instância e honorários advocatícios), conforme fixado na sentença, devendo os apelantes ser responsabilizados pelos 80% remanescentes, ressalvando-se a inexigibilidade de tais parcelas, porquanto beneficiários da assistência judiciária.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES FÁBIO MAIA VIANI e ARNALDO MACIEL.

*Súmula* - REJEITARAM A PRELIMINAR E DERAM PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

...