

Consignação em pagamento - Recusa sem justa causa - Renúncia à parte ideal - Frutos da coisa - Condomínio

Ementa: Consignação em pagamento. Recusa injusta. Renúncia à parte ideal. Frutos da coisa. Condomínio.

- O acolhimento da pretensão deduzida em sede de demanda de consignação em pagamento exige, conforme art. 335, I, do Código Civil, que seja sem justa causa a recusa do credor em receber a prestação que lhe é devida.

- Forte no art. 1.314, *caput*, do Código Civil, é assegurado ao condômino dispor da cota-parte que lhe cabe nos frutos produzidos pela coisa comum.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.08.439691-3/001 - Comarca de Juiz de Fora - Apelante: Cleuza Borboni de Lacerda - Apelada: Gabriela Castro Borboni - Relatora: Des.ª SELMA MARQUES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em dar provimento ao recurso.

Belo Horizonte, 30 de junho de 2010. - *Selma Marques* - Relatora.

Voto

DES.ª SELMA MARQUES (Relatora) - Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de f. 65/67, que julgou procedente o pedido de consignação em pagamento na demanda ajuizada por Gabriela Castro Borboni contra Cleuza Borboni de Lacerda, declarando:

[...] extinta, nos termos do art. 334 do Código Civil, a obrigação de repasse da cota da parte ré pela autora dos valores auferidos em decorrência do contrato de locação de espaço para *outdoors* iniciado em 28.01.2008, tendo em vista a consignação periódica do valor devido representado por 12 parcelas.

Inconformada, apela a parte ré, f. 69/74, dizendo não concordar com a persistência do contrato de

locação de coisa comum, que deu origem ao recebimento de seu suposto direito de perceber o equivalente à cota-parte ideal da qual é proprietária. Alega que são inerentes os riscos e perigos advindos da colocação dos *outdoors* na área comum do edifício residencial, composta por quatro unidades autônomas. Assevera que é seu direito renunciar à parte que lhe corresponde do aluguel, como forma de, futuramente, eximir-se do pagamento de eventuais prejuízos advindos da locação, que qualifica como irregular, até mesmo se considerada a legislação municipal.

A resposta ao recurso foi oferecida às f. 75/79.

Presentes os requisitos legais, admito o recurso.

Na presente demanda, cumpre ter em consideração a advertência de Marinoni no sentido de que a técnica processual não pode sobrepor-se às regras de direito material sobre a consignação:

O instituto da consignação em pagamento é figura de direito material, competindo ao processo tão somente instrumentalizar mecanismos para a exata fruição dessa faculdade. Desse modo, sempre que a regra processual aparentar inviabilizar algumas das condições próprias da consignação, é necessário reexaminar a regra processual, sob pena de mutilar-se o direito material (*Curso...*, 2009, v. 5, Procedimentos Especiais, p. 49-50).

Desse modo, impende ter em consideração o disposto no inciso I do art. 335 do Código Civil, no sentido de que a consignação em pagamento somente tem lugar quando for injusta a conduta da parte credora em receber a prestação.

Na espécie, desde fevereiro de 2000, a Sociedade Findap vem formulando contrato de locação com o condomínio residencial, composto por quatro unidades autônomas - representadas pela Senhora Gabriela Castro Borboni - para a fixação de três *outdoors*.

O contrato de locação vinha sendo renovado anualmente até que, em fevereiro de 2008, a demandada Gabriela Castro Borboni, proprietária do apartamento 202, não quis mais a renovação, alegando, dentre outras questões, a falta de segurança e até mesmo a infringência, à legislação municipal, em decorrência da fixação dos *outdoors*.

Invoca a parte ré em seu favor, dentre outros, o art. 1.316 do Código Civil, que autoriza o condômino a se eximir do pagamento de despesas e dívidas da coisa comum, renunciando à sua parte ideal, que poderá ser aproveitada pelos demais condôminos.

O objetivo da parte apelante com tal argumento é eximir-se de eventual responsabilidade por possíveis acidentes, em decorrência da alegada precariedade com que - segundo alega - estão afixados os *outdoors*.

Por óbvio, não é a presente demanda de consignação em pagamento o palco para discutir a regularidade na persistência do contrato de locação e sua possível resolução, ou mesmo acerca de futura

responsabilização - *a priori*, contratualmente assumida pela sociedade locatária - que possa advir de acidentes com os *outdoors*.

Todavia, toda essa situação evidencia a vontade por parte da recorrente de disposição dos frutos produzidos pela coisa comum, faculdade que é inerente à copropriedade - art. 1.314, *caput*, do CC -, e que, como tal, não pode ser inviabilizada pelos demais condôminos.

Confira-se:

A propriedade enfeixa quatro poderes básicos sobre as coisas, como se extrai do Código Civil: usar, fruir, dispor e reivindicar a coisa em poder de quem injustamente a detinha ou possuía. As mesmas prerrogativas têm os condôminos, mas afins e limitadas, em decorrência da situação de co-propriedade.

[...]

O terceiro dos direitos é dispor ou, na dicção da lei, 'alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la'. A alienação ou oneração da parte ideal independe do consentimento dos demais condôminos (LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil comentado*. Coordenação de Cezar Peluso, 2008, p. 1.164).

Trata, portanto, a renúncia do exercício da autonomia privada, que é o

[...] poder atribuído pelo ordenamento jurídico à pessoa para que esta possa reger, com efeitos jurídicos, suas próprias relações. Esse poder confere às pessoas a possibilidade de regular, por si mesmas, as próprias ações e suas consequências jurídicas, tendo o reconhecimento e podendo contar com a proteção do ordenamento jurídico (BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. *Direito civil e processo: estudos em homenagem ao Professor Arruda Alvim*. 2008, p. 105).

Lado outro, repita-se serem incabíveis maiores considerações acerca dos efeitos que a renúncia da prerrogativa da percepção dos frutos, que seria assegurada pela propriedade comum, pode ter sobre a relação locatícia, ou mesmo sobre futuras e incertas demandas de reparação de danos.

Todavia, o reconhecimento do direito à livre disposição da coisa, ou de parte da coisa comum, ou seja, à renúncia na percepção da quota-parte ideal dos aluguéis, é o quanto basta para a improcedência dos pedidos iniciais.

Isso posto, dou provimento ao apelo para reformar a r. sentença e julgar improcedentes os pedidos iniciais deduzidos nesta demanda de consignação em pagamento.

Custas recursais, pela parte apelada, suspensa a exigibilidade do pagamento.

Custas processuais e honorários advocatícios - como fixados pela sentença -, pela parte autora, suspensa a exigibilidade do pagamento.

É como voto.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT (Revisor) - De acordo com a Relatora.

DES. MARCELO RODRIGUES - De acordo com a Relatora.

DES. SELMA MARQUES - Presidente - Apelação Cível nº 10145084396913001, Juiz de Fora: "DAR PROVIMENTO AO RECURSO".