

Condomínio fechado - Proprietários de lote - Taxa condominial - Pagamento - Obrigatoriedade

Ementa: Ação de cobrança. Condomínio fechado. Proprietário de lotes. Configurada relação condominial. Devida a taxa condominial. Rateio das despesas comuns. Desprovinimento.

- Não havendo referência expressa no Código Civil acerca dos loteamentos ou condomínios fechados, aplicam-se, no que couber, as regras condominiais.

- Sendo a construtora apelante proprietária de vários lotes dentro de "condomínio fechado", está ela obrigada a pagar a taxa cobrada de todos os sócios do condomínio, não havendo que falar em diferenciação entre proprietários de lotes e moradores, pois todos usufruem dos mesmos benefícios advindos da formação do loteamento.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.899420-3/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Construtora Sercel Ltda. - Apelado: Condomínio Residencial Vila Castela - Relatora: DES.ª HILDA TEIXEIRA DA COSTA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 19 de junho de 2008. - *Hilda Teixeira da Costa* - Relatora.

Notas taquigráficas

DES.ª HILDA TEIXEIRA DA COSTA - Trata-se de recurso de apelação, interposto por Construtora Sercel Ltda., contra a r. sentença de f. 229/233, prolatada nos autos da ação de cobrança que lhe move o Condomínio Residencial Vila Castela, sentença esta que julgou procedente o pedido formulado na inicial, condenando a ré, ora apelante, ao pagamento da quantia de R\$ 75.958,25 (setenta e cinco mil novecentos e cinqüenta e oito reais e vinte e cinco centavos), estando excluído do valor da condenação o condomínio da quadra 8, lote 21, já quitado pela construtora ré.

O MM. Juiz *a quo* condenou a ré, ainda, ao pagamento das demais parcelas vencidas e vincendas no curso do processo, devidamente corrigidas e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar do vencimento de cada prestação.

Em suas razões de recurso (f. 237/245), argumenta, inicialmente, a ré apelante que não há prova nos autos capaz de demonstrar a relação condominial entre as partes.

Aduz que o eminente Juiz *a quo* não considerou o fato de que a Lei 4.591/64 é aplicável apenas aos casos de relação condominial, além de ter desconsiderado a Súmula 321 do STJ.

Enfatiza a apelante que não existe em nosso ordenamento jurídico disposição que respalde a existência de cobrança de condomínio em bairros, conforme a hipótese desses autos, sendo mais grave o seu caso, pois possui apenas lotes, sendo o condomínio de moradores.

E salienta que a doutrina não aceita condomínio de lotes, inexistindo legislação específica sobre o tema. Argumenta que cada terreno, de cada proprietário, não perde sua individualidade objetiva; e, ainda, que a criação de um loteamento, diferentemente do que se costuma pensar, faz com que as ruas de acesso, áreas comuns, praça, parques, dentre outras áreas, passem a pertencer ao domínio público.

E, por ser a apelante unidade completamente autônoma e independente, pede a reforma total da r. sentença *a qua*.

Recebido o recurso em seus efeitos regulares (f. 247), abriu-se vista para o autor apelado apresentar resposta, o que fora feito às f. 251/258, pugnando este último pela manutenção do *decisum* monocrático.

Conheço do recurso, sendo ele próprio e tempestivo, além de estar regularmente processado e devidamente preparado (f. 246).

Analisando, de forma atenta, o feito, tenho que descabido o inconformismo da construtora apelante, uma vez que não há dúvida nos autos da relação condominial existente entre as partes, sendo a apelante, inclusive, a empreendedora do loteamento Vila Castela, a qual participou ativamente da constituição da associação civil criada para zelar pelos interesses dos proprietários de terrenos no denominado na época "Bairro Vila Castela" (vide assembléia geral de constituição do Condomínio Residencial Vila Castela - f. 8 dos autos).

Ora, é sabido que os loteamentos fechados ou condomínios fechados são espécies que fogem da tipicidade dos condomínios tradicionais previstos na Lei 4.591/64 e nos demais dispositivos do condomínio edilício do CC.

Ocorre que, sendo estes loteamentos áreas urbanizadas não pelo Município, mas pela junção de vários lotes para formar um condomínio fechado, com áreas pertencentes ao domínio privado dos proprietários daqueles lotes, estamos tratando de condomínio, auto-regulamentado por convenção e assembléias, tal como se verifica *in casu*.

Não há que falar, como quer a apelante, em formação de um bairro, mas, indubitavelmente, em formação de um loteamento fechado, denominado Vila Castela.

Ora, da referida assembléia geral de constituição do Condomínio Residencial Vila Castela, verifica-se que

a construtora apelante foi a empresa responsável pela urbanização do local, sendo proprietária de vários lotes dentro do condomínio, o que a obriga a pagar a taxa cobrada de todos os sócios do condomínio, não havendo que falar em diferenciação entre proprietários de lotes e moradores, pois todos usufruem dos benefícios advindos da formação do condomínio, quais sejam prestação de serviços aos sócios (moradores e proprietários de lotes), serviços estes de limpeza, segurança, manutenção, obras de infra-estrutura, etc.

É esse o entendimento majoritário de nossa doutrina e jurisprudência. E, não havendo referência expressa no Código Civil acerca dessa modalidade de condomínio, aplicam-se, no que couber, as regras condominiais de acordo com o ensinamento do Prof. Sílvio de Salvo Venosa, em seu livro *Direito civil: direitos reais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 354/355.

Quanto à Súmula 321 do STJ, aventada pela apelante, ela não tem qualquer relação com a discussão que se faz nesses autos, tratando, diferentemente, da relação entre as entidades de previdência privada e seus participantes.

Também sem razão os argumentos da apelante de que, havendo a formação de ruas, praças, áreas comuns, estas passariam a ser de domínio público.

Ora, conforme, ainda, lição do Prof. Sílvio de Salvo Venosa, o condomínio fechado assim é denominado porque as ruas, praças e áreas de lazer pertencem ao domínio privado, auto-regulamentado, como acima exposto, por convenção ou assembléias do condomínio. E, por isso mesmo, sendo essas áreas comuns a todos os proprietários, moradores, sócios, é que são divididas as despesas entre eles, não sendo justo o locupletamento de uns em detrimento dos demais integrantes do condomínio, sendo que a valorização do imóvel e a fruição dos serviços será a mesma para todos.

É claro que loteamentos fechados podem dar acesso a outros lugares, tais como rodovias, bairros, outros condomínios, de forma que se pode falar em direito de passagem de não-sócios pelos condomínios fechados, porém é diferente de fruir daquele espaço para uso comum, que é o caso do condomínio, que tem o fito de zelar pelos interesses dos associados e pela valorização do espaço comum.

Ressalto que a assembléia de constituição do condomínio Vila Castela (f. 8/9) prevê, em seu art. 5º, que "os sócios da Sociedade são todos os proprietários, promissários compradores, cessionários ou promissários cessionários dos lotes de terreno do loteamento denominado Vila Castela, (...)", sendo este, também, geralmente, o entendimento da jurisprudência pátria.

Confiram-se os seguintes julgados, que corroboram o entendimento aqui adotado, *in verbis*:

Condomínio atípico. Associação de moradores. Despesas comuns. Obrigatoriedade. - O proprietário de lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram asso-

ciação para prestação de serviços comuns, deve contribuir com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado que continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação. Precedentes (STJ, Quarta Turma, REsp 439661/RJ, Min. Rel. Ruy Rosado de Aguiar, j. em 1º.10.2002, DJ de 18.11.2002).

Ação declaratória de inexistência de relação jurídica - Condomínio fechado - Lote sem construção - Rateio de despesas comuns - Obrigatoriedade - Serviços e utilidades oferecidas indistintamente. - O fato de o lote tão-somente pertencer a loteamento fechado ou condomínio fechado, por si só, já gera ao proprietário o ônus de participar do rateio das despesas comuns geradas pelos serviços e utilidades oferecidas indistintamente aos condôminos, sob pena de locupletar-se o proprietário inadimplente, onerando os demais (TJMG, Rel. Fernando Caldeira Brant, AC 1.0188.97.003899-1/001, j. em 10.5.2006, DJ em 4.8.2006).

Em face do exposto, nego provimento ao recurso. Custas recursais, pela apelante.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - Com a Relatora. Há a comunhão de direitos; logo, deve haver comunhão de obrigações, sob pena de ocorrer enriquecimento sem causa da empresa apelante.

DES.ª EVANGELINA CASTILHO DUARTE - De acordo.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...