

TUTELA ANTECIPADA - TAXA CONDOMINIAL - PAGAMENTO - TRANSFERÊNCIA DA RESPONSABILIDADE - RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - TERRENO IMPRÓPRIO PARA CONSTRUÇÃO - PROVA INEQUÍVOCA - RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO - INEXISTÊNCIA - OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* - INDEFERIMENTO DA TUTELA

Ementa: Tutela antecipada. Pagamento das taxas condominiais. Obrigação *propter rem*. Transferência para o antigo proprietário. Dilação probatória. Necessidade.

- Para o deferimento da antecipação da tutela, necessária a prova inequívoca da alegação de que haja receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

- Não havendo prova inequívoca de que todo o imóvel adquirido é impróprio para construção, o que somente poderá ser aferido após dilação probatória, o contrato de compra e venda é válido e eficazes todas as suas cláusulas, inclusive a que atribui ao novo proprietário a obrigação de pagar as taxas condominiais do bem adquirido.

AGRAVO N° 1.0024.06.062585-2/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: Seculus Empreendimentos Gerais S.A. - Agravada: Sheila Elisabeth Cabral - Relator: Des. VALDEZ LEITE MACHADO

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 DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 14 de dezembro de 2006.
- Valdez Leite Machado - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. Valdez Leite Machado - Seculus Empreendimentos Gerais S.A. apresentou agravo de instrumento em face da decisão de f. 69/70, proferida nos autos da ação de rescisão contratual c/c perdas e danos que lhe move Sheila Elisabeth Cabral, a qual formulou pedido de antecipação de tutela consistente em transferir as taxas de condomínio vencidas e vincendas à agravante até julgamento final do feito.

Em 20.05.2005, as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda, tendo como objeto o lote de terreno que descreve, com área de aproximadamente 2.000 m².

Afirma que a agravada pagou R\$ 30.000,00 e, após a compensação do cheque, foi imitada na posse do bem, registrando a escritura pública de compra e venda na matrícula do imóvel.

Sustenta que, quando adquiriu o bem, a agravada tomou conhecimento de que havia uma pequena área de preservação ambiental.

A agravada requereu autorização para a realização das obras, recebendo um ofício da

Prefeitura indeferindo a intervenção na vegetação, em uma área de 344 m².

Foi então ajuizada ação de rescisão contratual ao argumento de que nenhum tipo de edificação pode ser feita no lote, o que não é verdadeiro, uma vez que a área de preservação ambiental abrange apenas 344 m² do terreno.

A obrigação de pagar a taxa de condomínio deriva do direito real de propriedade (*propter rem*), estando a cargo de quem está usando e gozando do bem, no caso, a agravada.

Sendo a posse e a propriedade do imóvel da agravada, dela é a obrigação de pagar as taxas condominiais.

Do próprio contrato ajustado entre as partes, extrai-se que as taxas condominiais são de responsabilidade da agravada, consoante se extrai da cláusula 7.1.

Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, que seja dado provimento ao recurso, indeferindo-se o pedido de antecipação de tutela da agravada.

Foi concedido efeito suspensivo ao agravo (f. 94).

O Juiz monocrático prestou as informações (f. 100), mantendo a decisão hostilizada.

A agravada apresentou contra-razões (f. 102/105), afirmando que, ao contrário do que afirma a agravante, toda a área do lote foi considerada de preservação permanente, sendo que o ofício da Prefeitura menciona 344 m², porque esta é a área a ser construída, que foi apresentada no projeto.

O terreno foi adquirido com o fim específico de construção da moradia da agravada, e, não podendo toda a área ser utilizada, deve ser mantida a decisão que concedeu a antecipação de tutela.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

O art. 273 do CPC faculta ao juiz, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendidos na inicial, desde que presente a prova inequívoca, que o convecção da verossimilhança da alegação, e o receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

O juiz não tem a liberdade de decidir livremente, pois para o atendimento do pedido terá que verificar a presença das condições do referido art. 273 do Código de Processo Civil.

Na hipótese, do documento de f. 31, extrai-se que apenas uma área de 344 m² do lote adquirido pela agravada não pode ter intervenção na vegetação, por se tratar de área de preservação ambiental.

Considerando que o terreno adquirido mede cerca de 2.000 m², a área de preservação ambiental, em tese, não interfere na construção e devastação do restante do imóvel.

A agravada afirma que, na verdade, todo o imóvel constitui área de preservação ambiental.

Contudo, a documentação juntada não é suficiente para demonstrar que a área total do lote adquirido não pode ser devastada.

De qualquer modo, antes da declaração de rescisão do contrato ajustado entre as partes, se for o caso, todos os encargos devidos em razão do imóvel são de responsabilidade da agravada, inclusive as taxas condominiais, nos termos da cláusula 7.3 do contrato, arts. 9º e 12 da Lei nº 4.591/64 e art. 1.315 do CC/2002.

Assim, não havendo prova inequívoca das alegações da agravada, todas as cláusulas do contrato de compra e venda de imóvel ajustado com a agravante são válidas e eficazes, sendo de

responsabilidade da agravada o pagamento das taxas condominiais do imóvel por ela adquirido.

A respeito da antecipação de tutela, o tratadista J. E. de Carreira Alvim, na sua obra *Código de Processo Civil reformado* (2ª tiragem, Editora Livraria Del Rey, 1995, p. 105), lecionando sobre o novato instituto de nosso direito, tutela antecipada, na interpretação de citado dispositivo e condições em que se deve deferir ou não tutela antecipada, aduz:

Juízo de delibação e verossimilhança. - A constatação da verossimilhança e demais condições que autorizam a antecipação da tutela dependerá, sempre, de um juízo de delibação, nos moldes análogos ao formulado para fins de verificação dos pressupostos de medida liminar em feitos cautelares ou mandamentais. Esse juízo consiste em valorar os fatos e o direito, certificando-se da probabilidade de êxito na causa, no que pode influir a natureza do fato, a espécie de prova (prova pré-constituída), e a própria orientação jurisprudencial, notadamente a sumulada (*sic*).

Não se depara na súplica com qualquer prova pronta do direito invocado, tudo ainda carente de uma cognição mais profunda.

Além disso, no caso de rescisão do contrato, as taxas condominiais pagas pela agravada poderão ser cobradas da agravante, não havendo que se falar em prejuízos.

Demais disso, a discussão da validade e exigibilidade das cláusulas do contrato de compra e venda de imóvel exige a instalação do contraditório e a ampla dilação probatória para que seja apurada a ilegalidade do objeto do contrato e dos encargos contratuais, assim como da boa-fé das partes, e, até que esta seja concluída, todos os encargos são devidos na forma contratada.

A respeito da antecipação de tutela, o Professor Cândido Rangel Dinamarco leciona:

... O art. 273 condiciona a antecipação da tutela à existência de prova inequívoca suficiente para que o juiz 'se convecção da verossimilhança da alegação' (...) Convencer-se da verossimilhança, ao contrário, não poderia significar mais do que

imbuir-se do sentimento de que a realidade fática pode ser como descreve o autor. Aproximadas as duas locuções formalmente contraditórias contidas no art. 273 do Código de Processo Civil (prova inequívoca e convencer-se da verossimilhança), chega-se ao conceito de probabilidade, portador de maior segurança do que a mera verossimilhança. Probabilidade é a situação decorrente da preponderância dos motivos divergentes. As afirmativas pesando mais sobre o espírito da pessoa, o fato é provável; pesando mais as negativas, ele é improvável. A probabilidade, assim conceituada, é menos que a certeza, porque lá os motivos divergentes não ficam afastados, mas somente suplantados; e é mais que a credibilidade, ou verossimilhança, pela qual na mente do observador os motivos convergentes e os divergentes comparecem em situação de equivalência, e, se o espírito não se anima a afirmar, também não ousa negar. O grau dessa probabilidade será apreciado pelo juiz, prudentemente e atento à gravidade da medida a conceder. A exigência de prova inequívoca significa que a mera aparência não basta e que a verossimilhança exigida é mais do que o *fumus boni iuris* exigido para a tutela cautelar (*in A reforma do Código de Processo Civil*. 4. ed. Malheiros Editores, p. 145).

A propósito:

O acolhimento da tutela antecipada impõe a presença de prova inequívoca do direito e elementos de convencimento quanto à verossimilhança das alegações. Sendo necessária a produção de provas para o deslinde do objeto da lide, não há falar-se na possibilidade de antecipação dos efeitos da tutela pretendida (extinto TAPR, Agravo de Instrumento nº 130355100 - Ac. 9113, 7ª Câmara Cível, Curitiba, j. em 03.05.1999, publ. em 14.05.1999).

Exigindo a prestação jurisdicional pretendida a produção de provas no curso do processo, não se há de conceder a tutela antecipada, sob pena de restar caracterizado o cerceamento de defesa (*Revista de Julgados*, TAMG, vol. 65, p. 85 - Ap. nº 237.135-3).

Só a existência de prova inequívoca, que convença da verossimilhança das alegações do autor, é que autoriza o provimento antecipatório da tutela jurisdicional em processo de conhecimento (*RJTJERGS* 179/251) (*apud* NEGRÃO, Theotonio. *Código de Processo Civil...*, 30. ed., anotação ao art. 273 do Código de Processo Civil).

Ausentes os pressupostos necessários para a antecipação de tutela, deve ser dado provimento ao recurso da agravante, indeferindo-se o pedido de antecipação de tutela formulado pela agravada.

Com essas razões, dou provimento ao recurso de agravo de instrumento para cassar a decisão de f. 69/70 (f. 40/41 dos autos de origem), indeferindo o pedido de antecipação de tutela formulado pela agravada.

Custas, pela agravada, as quais ficam suspensas, nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50, por tratar-se de beneficiária da justiça gratuita.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Elias Camilo* e *Hilda Teixeira da Costa*.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.

-:-:-