

LOTEAMENTO ABERTO - CONDOMÍNIO ATÍPICO - OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA- BENFEITORIAS - INTERESSE COMUM - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - AUTORIZAÇÃO - RATEIO DAS DESPESAS - CONTRIBUIÇÕES INSTITUCIONAIS - PAGAMENTO - OBRIGAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - CESSÃO DO CONTRATO - EXIGÊNCIA DE ANUÊNCIA PRÉVIA DO PROMITENTE VENDEDOR - DIREITO DE DISPOSIÇÃO DA COISA - FRUSTRAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - CLÁUSULA CONTRATUAL - NULIDADE

Ementa: Loteamento aberto. Condomínio atípico. Obras e serviços. Autorização da assembléia da associação dos proprietários. Rateio das despesas. Obrigatoriedade de todos os proprietários. Exigência de anuência prévia do promitente vendedor para cessão do contrato. Direito de disposição da coisa. Frustração.

- O proprietário de lote integrante de loteamento aberto, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram associação para prover as obras necessárias de infra-estrutura e de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que

se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação.

- Nula é a cláusula que estabelece prévia anuência e retribuição pecuniária ao promitente vendedor em caso de cessão do contrato pelo promitente comprador, por frustrar o direito de disposição da coisa.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 2.0000.00.486005-1/000 - Comarca de Belo Horizonte - Apelantes: Miprisa - Mineração Prima S.A., Desurb Assessoria Gerencial S/C Ltda., Geraldo Santos da Silva, Paulo César Souza - Apelados: os mesmos – Relator: Des. ELIAS CAMILO

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 REJEITAR PRELIMINAR, DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO PRINCIPAL E DAR PROVIMENTO PARCIAL À APELAÇÃO ADESIVA.

Belo Horizonte, 9 de novembro de 2006.
- *Elias Camilo* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Elias Camilo* - Cuidam os autos de ação ordinária em que se pretende a revisão de cláusulas contratuais de contrato de promessa de compra e venda de imóvel loteado, com pedido de liminar para o cancelamento de protesto de título de crédito vinculado ao contrato celebrado.

As empresas réis ofertaram a contestação de f. 62/77, formulando, às f. 210/211, reconvenção visando ao recebimento de quantia devida pelos autores reconvidos aos réus reconvinos. Os autores reconvidos contestaram a reconvenção (f. 239/240).

Foi proferida sentença para julgar parcialmente procedente o pedido inicial (f. 247/255), decisão que posteriormente foi anulada, conforme acórdão de f. 289/294, de minha relatoria, considerando que a sentença fora omissa no julgamento da reconvenção.

Com o retorno dos autos à vara de origem, foi proferida nova sentença (f. 298/304), julgando

parcialmente procedentes os pedidos iniciais, para o fim de decretar a nulidade da Cláusula Oitava e seus parágrafos, desobrigando os autores do pagamento do rateio de obras para as quais não tenham sido previamente notificados e, em consequência, condenando as rés a devolver aos autores os valores pagos a título de honorários de 18%, valores estes a serem apurados em liquidação por arbitramento. Ainda, decretando a extinção do processo sem julgamento do mérito quanto ao pedido de nulidade da Cláusula Décima Terceira, julgou improcedente o pedido formulado na reconvenção.

Inconformadas com a sentença, as rés interpuseram a apelação de f. 305/319, sustentando serem legítimas as condições contratadas e referentes à Cláusula Oitava, não apresentando qualquer abusividade de modo a nulificá-la. Arguem que os autores, ao adquirir o lote, tinham ciência da obrigação de arcar com os rateios das obras de urbanização, sendo que todas elas foram regularmente aprovadas em assembléias da associação dos moradores, bem como ser devida a taxa de administração contratada pelas partes. Alegam que, não comprovando os autores o efetivo pagamento das parcelas reclamadas, indevida se mostra a repetição de indébito, argumentando, ainda, que, se os autores foram beneficiados pelos serviços e benfeitorias realizadas, devem também concorrer com as despesas relativas. No tocante ao pleito reconvenicional, pugnam pela reforma da decisão, considerando tratar-se de cobrança de notas promissórias emitidas pelos autores, sendo irrelevante, *in casu*, a alegação de insuficiência de prova da execução das obras de asfaltamento, além de que as assembléias da associação dos moradores confirmam a realização de tais serviços.

Contra-razões às f. 353/356, pugnano pelo improvimento do recurso, interpondo os autores a apelação adesiva de f. 357/359, pleiteando a reforma da sentença para a decretação de nulidade da Cláusula Décima e seu parágrafo único, para autorizar os autores a ceder seus direitos sem obrigação de pagamento de comissão à primeira ré, e da Cláusula Décima Terceira, desobrigando os apelantes adesivos de se vincularem à associação de moradores. Insistem na desobrigação de pagamento das despesas de asfaltamento e conseqüente declaração de nulidade dos títulos emitidos e levados a protesto, determinando o cancelamento do protesto do título. Argüem que, demonstrada a ilegalidade do protesto, devida é a indenização por danos morais.

Contra-razões pelos apelados adesivos às f. 361/364, argüindo, preliminarmente, a inadmissibilidade do apelo adesivo, visto que sem correlação com o recurso principal, e, em sede meritória, pugnano pelo improvimento do apelo.

Da prejudicial de admissibilidade do recurso adesivo.

Cumpra examinar em primeiro lugar a prejudicial de admissibilidade do apelo adesivo sustentada pelas apeladas adesivas, argumentando que as matérias nele abrangidas não se revelam contrapostas ao mérito das questões aduzidas na apelação principal.

Data venia, sem razão as apeladas adesivas, visto que, ficando ambas as litigantes em parte vencidas, não há como negar a existência da sucumbência recíproca, devendo-se, portanto, admitir o recurso adesivo manifestado.

Além disso, não há dúvida de que toda a matéria objeto da apelação adesiva se encontra diretamente relacionada com a matéria formulada na apelação principal.

Nesses termos, rejeito a prejudicial argüida e, tendo por presentes os pressupostos de admissibilidade, uma vez que próprios, tempestivos e regularmente processados, conheço dos recursos.

Da apelação principal.

Insurgem-se os apelantes principais quanto ao decreto de nulidade da Cláusula Oitava do contrato de promessa de compra e venda de imóvel loteado, através do qual os promitentes compradores, ora apelados, se obrigam a custear a complementação das obras necessárias ao loteamento e outras tidas de interesse comum dos adquirentes de lotes, bem assim da taxa de administração de 18% incidente sobre as obras e serviços.

No caso presente, dúvida não há de que restou plenamente acordado pelas partes, quando da celebração da promessa de compra e venda do terreno, que a complementação das obras e a realização de outras benfeitorias de interesse comum seriam objeto de rateio entre os proprietários de imóveis, tendo previsão contratual a incidência de uma taxa de administração de 18% sobre as obras e serviços a serem contratados, conforme disposto na Cláusula Oitava.

Da cuidadosa análise dos elementos dos autos, também se extrai que, quando da aquisição do lote, os apelados anuíram espontaneamente à constituição de uma associação representativa dos moradores do loteamento, conforme previsto na Cláusula Décima Terceira do contrato de f. 12/16 dos autos.

E, de fato, houve a criação da Associação Comunitária Lagoa Mansões - Acolma, conforme estatuto constante de f. 139/152 dos autos, constituída como entidade de representação, com a finalidade de congrega todos os proprietários de imóvel no loteamento, visando principalmente ao interesse comum de prover, numa primeira fase, as obras de infra-estrutura e, posteriormente, manutenção, conservação e segurança das vias internas do loteamento.

Embora, no referido estatuto, os apelados se enquadrem como associados, em razão de serem proprietários de imóvel no loteamento, ainda que não se achem obrigados a se associar a qualquer entidade, não há dúvidas de que se sujeitam às deliberações estabelecidas pela associação, particularmente quanto à obrigatoriedade de pagamento das contribuições instituídas, que,

sem dúvida, redundam em benefício de todos os moradores.

O STJ já firmou entendimento de que os proprietários de imóveis que usufruem os serviços prestados por sociedade ou associação de condomínio, ainda que atípico, devem contribuir no rateio das despesas, sob pena de enriquecimento ilícito.

Nesse sentido:

Civil - Ação de cobrança - Cotas condominiais - Convenção de condomínio não registrada - Loteamento - Condomínio horizontal.

- I - O Registro da Convenção de Condomínio tem por finalidade precípua imprimir-lhe validade contra terceiros, não sendo requisito *inter partes*. Por isso não pode o condômino sob este fundamento recusar-se a cumprir os seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção.

- II - Um condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão, e não se afigura justo, nem jurídico, em tal circunstância, que um participante, aproveitando-se do 'esforço' dessa comunhão e beneficiando-se dos serviços e das benfeitorias realizadas e suportadas pelos outros condôminos, dela não participe contributivamente.

- III - Recurso conhecido e provido (Recurso Especial 139.952, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ de 19.04.1999).

Ação de cobrança. Associação de moradores. Precedente.

- 1. Como assentado em precedente da Corte, o 'Registro da Convenção de Condomínio tem por finalidade precípua imprimir-lhe validade contra terceiros, não sendo requisito *inter partes*. Por isso não pode o condômino sob este fundamento recusar-se a cumprir seus termos ou a pagar as taxas para sua manutenção'.

- 2. Não tem apoio no Direito autorizar que aquele que é beneficiado pela manutenção das áreas comuns deixe de pagar as despesas respectivas, prevista a incumbência da associação para esse fim.

- 3. Recurso especial não conhecido (Recurso Especial 180.838, Rel. Min. Menezes Direito, DJ de 13.12.1999).

Condomínio atípico. Associação de moradores. Despesas comuns. Obrigato-

riedade. - O proprietário de lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram associação para prestação de serviços comuns, deve contribuir com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação. Precedentes. Recurso conhecido e provido (Recurso Especial 439.661, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 18.11.2002).

Como se vê, a obrigatoriedade ao pagamento das despesas efetuadas por sociedade ou associação em condomínio atípico não advém da caracterização de aderirem ou não à associação, mas sim da efetiva fruição dos serviços prestados para todos os moradores.

Dessa forma, uma vez deliberada pela assembléia dos associados a realização de obra ou serviço, os apelados, porquanto beneficiários desses serviços, estão obrigados a participar do rateio das despesas, inclusive das despesas de asfaltamento, se assim restou decidido pela assembléia.

Cumpra destacar, neste caso, que a taxa de administração de 18% devida em contraprestação pela coordenação das obras de urbanização, além de previsão expressa celebrada no contrato de promessa de compra e venda do imóvel, é regularmente prevista no Estatuto da Associação Comunitária Lagoa Mansões - Acolma, contemplando o artigo 9º do referido instrumento, com clareza, as hipóteses e base de cálculo para sua incidência.

Assim, não subsistem as alegações de nulidade da previsão contratual da Cláusula Oitava do contrato celebrado, merecendo reforma a sentença prolatada.

Insistem, ainda, os apelantes principais, na procedência do pleito reconvenicional, pugnano pela condenação dos apelados ao pagamento das notas promissórias emitidas pelos apelados em pagamento das obras finais do loteamento.

Inicialmente, revela-se inteiramente sem fundamento a alegação dos apelados de que as despesas cobradas através do pleito reconven-

cional foram contraídas pela segunda recorrente, utilizando de uma procuração que lhe fora outorgada por força de cláusula contratual, pelo que buscam ver declarada sua nulidade e, conseqüentemente, canceladas as dívidas pendentes.

Com relação a tal matéria, às claras se vê que o mandato inserido nos §§ 1º e 2º da Cláusula Oitava do contrato em nada interfere na natureza dos débitos apontados pelas apelantes principais, visto que tais valores são objeto de deliberação da Associação, conforme documentação integrante dos autos.

Ademais, não se trata de cláusula mandato, repudiada pelo Código Consumerista, visto que a procuração outorgada é específica para que a outorgada administre e fiscalize as obras de urbanização do loteamento.

Da cuidadosa leitura dos autos, extrai-se, ainda, que, com relação a eventuais discrepâncias do contrato, relacionadas a juros capitalizados e multa moratória de 10%, restaram incontestavelmente corrigidas nos autos, considerando que, nas cobranças realizadas, inclusive no acordo de f. 105 e 218, foram cobrados juros de 1% ao mês, correção monetária pelo IGPM e multa de mora de 2%.

Portanto, quanto à reconvenção, se é válida a relação jurídica que embasa a emissão das notas promissórias, não há óbice à pretensão das sociedades/reconvintes de cobrar dos autores/reconvindos o valor do débito reclamado, cumprindo, pois, reconhecer procedente o pedido constante da via reconvenção eleita.

Da apelação adesiva.

Em suas razões recursais, buscam os apelantes adesivos a reforma da sentença para obter a declaração de nulidade das cláusulas Décima e seu parágrafo único e Décima Terceira do contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado. Ainda, insistem na desobrigação de responder pelas despesas de asfaltamento do loteamento e, conseqüentemente, pelo cancelamento do protesto do título referente a

essa despesa e na condenação das rés pelos danos morais causados.

No tocante à previsão contratual inserida na Cláusula Décima do contrato celebrado, que fixa a necessidade de anuência do loteador em caso de cessão de direito sobre o imóvel, com razão os apelantes adesivos.

Com efeito, a previsão imposta no contrato se revela abusiva ou ilegal por frustrar a livre disposição da coisa, consagrada pela legislação pátria, que, segundo registra o mestre Caio Mário da Silva Pereira, "é a mais viva expressão dominial" (*Instituições de direito civil*, v. IV, p. 74/75).

Também, com relação à cláusula que prevê a retribuição pecuniária para o caso de eventual cessão do contrato (f. 14/15), tenho que referida disposição não se afigura lícita, pois se trata de simples cessão de direitos.

De fato, uma ocasional transferência do lote a terceiros envolve tão-somente a substituição do próprio contratante.

Portanto, impõe-se a declaração de nulidade da exigência contratual de prévia anuência e retribuição pecuniária ao promitente vendedor em caso de cessão do contrato pelo promitente comprador a terceiros.

Com relação à irrisignação dos apelantes adesivos sobre a obrigatoriedade de se vincularem à associação constituída pelos moradores do loteamento e prevista na Cláusula Décima Terceira do contrato de f. 15, também sem razão.

Conforme já destacado quando da apreciação da apelação principal, ainda que não se achem obrigados a se associar a qualquer entidade, não há dúvida de que se sujeitam às deliberações estabelecidas pela associação, particularmente quanto à obrigatoriedade de pagamento das contribuições instituídas, que, sem dúvida, redundam em benefício de todos os moradores.

Com respeito às despesas de asfaltamento do loteamento, não vejo como afastar a obrigação dos apelantes adesivos quanto ao rateio realizado.

Mediante uma rápida leitura das atas de assembléias realizadas pela associação de moradores do loteamento, resta demonstrada, cabalmente, a intenção dos proprietários de lotes de realizar benfeitorias e rateio das despesas referentes à manutenção da estrutura já existente, tais como implantação de luz elétrica e distribuição de água potável, havendo, portanto, a comunhão de interesses de todos aqueles que lá residem.

De fato, não há dúvida de que a realização das obras de infra-estrutura do loteamento traz benefícios a todos os moradores indistintamente, além de valorizar o imóvel, de forma que a falta de contribuição do condômino no rateio das despesas configura verdadeiro enriquecimento ilícito.

Especificamente com relação às despesas relativas ao asfaltamento das vias, além de a documentação acostada mostrar tratar-se de obra regularmente aprovada pela associação, conforme atas assembleares de f. 190 e seguintes, revelando-se, portanto, perfeitamente legítima, *in casu*, a dívida em questão corresponde a um acordo celebrado pelo primeiro apelante adesivo conforme indicado à f. 104, tendo este emitido as notas promissórias correspondentes ao débito reconhecido.

Assim, tendo por válida a relação jurídica que embasa a emissão das notas promissórias, inclusive sendo reconhecida a legitimidade do pedido de cobrança constante da via reconvenicional eleita, prejudicadas restam as demais questões argüidas pelos apelantes adesivos no que se refere ao pedido de cancelamento de protesto de título e indenização por danos morais.

Ademais, em face das argumentações retro, tem-se que o débito objeto de apontamento no protesto se afigura legítimo, pelo que incabíveis,

neste caso, quaisquer indenizações a título de danos morais.

Com esses fundamentos, rejeitando a preliminar argüida, dou provimento ao recurso principal e dou parcial provimento à apelação adesiva, para, reformando a sentença, julgar parcialmente procedente o pedido inicial da ação ordinária para declarar a nulidade da cláusula contratual que prevê a necessidade de anuência prévia e retribuição pecuniária à compromissária vendedora em eventual cessão do imóvel a terceiros, e procedente o pedido reconvenicional para condenar os autores reconvidos ao pagamento do valor principal de R\$ 2.136,96 (dois mil cento e trinta e seis reais e noventa e seis centavos), corrigidos desde a data do efetivo vencimento de cada parcela, de conformidade com a tabela de atualização monetária divulgada pela Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, incidente a multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar do vencimento de cada parcela.

Em razão da sucumbência mínima da ré reconvinente, os autores reconvidos responderão, ainda, por inteiro, pelas custas processuais e os honorários de advogado, que arbitro em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, já sopesada a sucumbência em ambos os processos, suspensa a exigibilidade destas por litigarem sob o pálio da assistência judiciária gratuita.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Hilda Teixeira da Costa* e *Renato Martins Jacob*.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINAR, DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO PRINCIPAL E DERAM PROVIMENTO PARCIAL À APELAÇÃO ADESIVA.

-:-:-