

**AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA DE CONDOMÍNIO - PROPRIETÁRIO - PROMITENTE
COMPRADOR - LEGITIMIDADE PASSIVA - MORA EX RE**

Ementa: Ação de cobrança. Taxas condominiais. Legitimidade passiva concorrente entre proprietário e promitente compradora, aplicação dos arts. 9º e 12 da Lei nº 4.591/1964. Recurso provido.

- O condômino a quem a lei impõe o dever de concorrer nas despesas do condomínio é o proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, conforme a conjugação dos arts. 9º e 12 da Lei 4.591/1964. Dessa forma, o condomínio tem a faculdade de dirigir a ação de cobrança de taxas condominiais tanto contra aquele em nome de quem está o imóvel transcrito no Cartório do Registro de Imóveis como contra aquele que veio a adquirir o imóvel, a qualquer título, enquanto não for levado a registro o ato translaticio da propriedade, isso em consequência da legitimidade concorrente *ex legis*.

- A obrigação de arcar com as taxas condominiais é decorrente de disposição legal, sendo devida, independentemente da realização de assembléia, conforme disposição do art. 1.336, CC/2002 e art. 12 da Lei 4.591/64.

- A mora, em casos desse jaez, decorre do simples vencimento da obrigação, operando-se *ex re*, ou seja, independentemente de comunicação da inadimplência, como se extrai do art. 397 do CC/2002.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.319357-2/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Condomínio Edifício Franco Tower - Apelada: Construtora Franco Ltda. - Relator: Des. MAURO SOARES DE FREITAS

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª 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 AO RECURSO.

Belo Horizonte, 30 de agosto de 2006. -
Mauro Soares de Freitas - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. Mauro Soares de Freitas - Conhece-se do recurso, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Revelam os autos que Condomínio do Edifício Franco Tower ajuizou ação de cobrança contra Construtora Franco Ltda., informando estar a requerida inadimplente com as taxas condominiais desde outubro de 2003, motivo pelo qual solicitou sua condenação ao pagamento da quantia de R\$ 1.180,84 (mil cento e oitenta reais e oitenta e quatro centavos).

Citada, alegou a ré ter alienado o imóvel, há mais de 10 (dez) anos, sendo parte ilegítima para figurar no feito, solicitando a extinção da demanda ou sua improcedência.

O Magistrado de primeiro grau entendeu por reconhecer a ilegitimidade passiva da ré, extinguindo o feito, sem análise do mérito, fato que ensejou o manejo deste recurso.

Pois bem.

A conjugação dos arts. 9º e 12º, ambos da Lei 4.591/1964, permite concluir que o condômino a quem a lei impõe o dever de contribuir com as despesas do condomínio é o proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos pertencentes à aquisição das unidades autônomas.

Isso porque a obrigação do condômino, de concorrer com as despesas do condomínio, é *propter rem*, tal como definido no parágrafo único do art. 860 do Código Civil, c/c art. 12 da Lei 4.591/1964, não havendo que se cogitar de eventual distinção entre “encargos do imóvel” e “despesa corrente do uso do imóvel”. A razão é simples: no próprio imóvel integrante do condomínio reside a garantia do pagamento do débito pelas cotas de rateio, podendo, inclusive, chegar a ser expropriado para a satisfação do débito condominial.

Dessa forma, é indubitoso que a Lei 4.591/64 confere ao condomínio a faculdade de dirigir a ação de cobrança de taxas condominiais

tanto contra aquele em nome de quem o imóvel está registrado no ofício imobiliário quanto contra o promitente comprador, o cessionário ou promitente cessionário do imóvel. Portanto, a legitimidade é concorrente.

Aliás, a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça vem-se firmando pela legitimidade passiva concorrente entre as figuras descritas nos arts. 9º e 12, ambos da Lei 4.591/1964, por serem todos considerados como condôminos para fins de quitação das despesas condominiais, incluindo, aí, o proprietário do imóvel e o promitente comprador. Confira-se:

Condomínio. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. - A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.) - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido (STJ, REsp nº 194.481/SP, j. em 04.02.1999, 4ª Turma, Rel. Ruy Rosado de Aguiar, publ. em 22.03.1999, p. 216).

Assim é que, analisando os autos, verifica-se ter o apelante optado por ajuizar a ação de cobrança contra a proprietária, uma vez que o imóvel continua registrado em seu nome.

Dessarte, diante das considerações supra, adota-se citado entendimento, permitindo ao condomínio a propositura da demanda contra aquele em cujo nome o imóvel está inscrito no registro imobiliário, enquanto não for levado a registro o ato translático de domínio que atribua a outrem aquele título, ressaltando-se, por oportuno, que a legitimidade passiva, nesses casos, é concorrente entre o proprietário do imóvel e o promitente comprador ou cessionário.

Portanto, ao ajuizar a ação de cobrança contra o apelado, o condomínio fê-lo de forma

correta, sendo o recorrido parte legítima para figurar no pólo passivo.

Elucidado citado ponto, impende proceder ao julgamento da lide, em decorrência da autorização prevista no art. 515, § 3º, do CPC.

Assim, uma vez atendidos os requisitos processuais para o manejo da demanda, compete o exame das alegações da ré, de improcedência do pleito exordial, em razão da ausência de certeza, liquidez e exigibilidade das taxas condominiais, uma vez que não convocada para as assembléias que aprovaram a cobrança, não tendo ocorrido, sequer, sua constituição em mora, em relação aos débitos objeto da presente.

No que concerne à argüida irregularidade da cobrança das taxas condominiais, esclarece-se que mencionada obrigação é decorrente de disposição legal, sendo devida, independentemente da realização de assembléia, estabelecendo as normas referentes ao tema que:

Art. 1.336 do CC/2002:

São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal.

Art. 12 da Lei 4.591/64:

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

Desse modo, não há falar em inexigibilidade das despesas, uma vez que esse dever do condômino subsiste, ainda que não convocado o proprietário ou não presente à assembléia, ou, até mesmo, quando esta não tenha sido realizada para a aprovação dos valores, porquanto, ressalte-se, ser consequência da aplicação clara da lei.

Nesse sentido, decisão deste Tribunal, como segue:

Ação de cobrança. Taxas condominiais. Legitimidade passiva do proprietário. Despesas ordinárias. Desnecessidade de aprova-

ção. Despesas extraordinárias. Aprovação das contas demonstrada. Débito comprovado. - Inquestionável a legitimidade passiva do condômino, proprietário do imóvel no período do inadimplemento, para responder pela cobrança de taxas condominiais, porquanto as despesas de condomínio constituem uma obrigação *propter rem*. A obrigação do pagamento de taxas condominiais ordinárias decorre da lei, independentemente de deliberação da assembléia para aprovar gastos mensais. Quanto às extraordinárias, aprovadas as contas do síndico pela assembléia geral, não há se cogitar da extinção do processo (Apelação Cível nº 1.0024.04. 412673-8/001, Rel. Des. Tarcísio Martins Costa, j. em 24.01.2006).

Relativamente à alegação de ausência de constituição em mora, melhor sorte não socorre a ré.

Isso porque a mora, em casos desse jaez, decorre do simples vencimento da obrigação, operando-se *ex re*, ou seja, independentemente de comunicação da inadimplência, como disposto no art. 397 do CC/2002, sendo nesse norte o prevalente entendimento deste Sodalício, *verbis*:

Apelação cível. Edifício em condomínio. Despesas condominiais. Inadimplência. Constituição em mora. - O proprietário de imóvel em edifício de condomínio é obrigado a manter-se em dia com suas obrigações condominiais, em relação às quais a mora ocorre *ex re* (Apelação Cível nº 467.136-9, Rel. Des. Luciano Pinto, j. em 1º.10.2004).

Ação de cobrança. Taxas condominiais. Mora *ex re*. Rateio. Dever do condômino. Taxa de água. Discussão em ação própria. Prova do pagamento. Ônus do devedor. Honorários advocatícios. Fixação. Art. 20, § 3º, do CPC. Correção monetária e juros de mora. Incidência. Vencimento da obrigação. - Se a convenção de condomínio prevê prazo para o adimplemento da obrigação, é desnecessária a prévia constituição em mora do devedor (mora *ex re*), conforme art. 397 do Código Civil de 2002 (Apelação Cível nº 469.621-1, Rel. Des. Afrânio Vilela, j. em 20.10.2004).

Com tais subsídios, dá-se provimento ao recurso, para reformar a decisão de primeiro grau, julgando-se procedente o pedido inicial,

com a condenção da ré ao pagamento do valor de R\$ 1.180,84 (mil cento e oitenta reais e oitenta e quatro centavos), a ser devidamente acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, nos índices da Corregedoria-Geral de Justiça, desde a citação.

Ficam invertidos os ônus sucumbenciais e encarregada a apelada das custas recursais,

aplicando-se aos honorários os mesmos índices de correção acima.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Batista de Abreu* e *José Amancio*.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.

-:-:-