

Execução de título executivo judicial - Taxas de condomínio - Transação homologada em juízo - Estipulação de condição resolutiva contraditória - Prosseguimento da execução em caso de descumprimento do acordo - Cláusula nula - Arts. 123 e 848 do Código Civil - Aplicação - Nulidade da transação - Prosseguimento da ação de cobrança

Ementa: Agravo de instrumento. Execução de título executivo judicial. Transação homologada em juízo. Cláusula

nula. Condição resolutive contraditória. Nulidade da transação.

- Nos termos do art. 848 do Código Civil, a transação será nula se qualquer de suas cláusulas for nula.

- A condição incompreensível ou contraditória invalida o negócio jurídico que lhe é subordinado, a teor do art. 123, inciso III, do Código Civil.

Recurso provido.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0024.07.425431-9/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: Francisco Dias de Moura - Agravado: Condomínio do Edifício Residencial Frei Leopoldo - Relator: DES. VEIGA DE OLIVEIRA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 14 de janeiro de 2014. - *Veiga de Oliveira* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. VEIGA DE OLIVEIRA - Trata-se de agravo de instrumento interposto por Francisco Dias de Moura contra a decisão do Meritíssimo Juiz da 22ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, proferida nos autos do cumprimento de sentença proposto contra o agravante pelo agravado, Condomínio do Edifício Residencial Frei Leopoldo.

Em sua decisão, o douto Julgador primevo julgou improcedente a impugnação apresentada pelo agravante.

Por meio de seu recurso, o agravante pugna pela reforma da decisão, julgando-se procedente a impugnação ao cumprimento de sentença para declarar o excesso de execução, ou, sucessivamente, declarar a nulidade dos atos processuais a partir da transação firmada entre as partes. Pede, ademais, a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Em decisão inicial, este Relator concedeu efeito suspensivo ao recurso (f. 126/127-TJ).

As informações prestadas pelo Juízo a quo foram juntadas à f. 133-TJ.

Intimado, o agravado apresentou contraminuta (f. 135/136-TJ).

É esse, em epitome, o relatório. Decido.

Compulsando os autos, vislumbra-se que as partes firmaram acordo para o pagamento das taxas condominiais do imóvel de propriedade do agravante, referentes ao período de abril de 2006 a abril de 2007, a serem pagas de forma parcelada. Acordaram, ademais, que o atraso no pagamento superior a trinta (30) dias acar-

retaria o cancelamento do acordo e, “[...] nesse caso, o descumprimento do mesmo importará na imediata execução” (f. 46-TJ).

O agravante aponta que a cláusula em destaque é uma condição inexistente ou nula, por impossibilidade jurídica de seu objeto, porque criaria uma execução sem título.

Com efeito, a condição estipulada pelas partes não se sustenta. Há contradição insanável em se estipular que o descumprimento do acordo acarretaria, ao mesmo tempo, o seu cancelamento e a sua execução. Vale dizer, acordou-se, sem se atentar para o absurdo da condição, que o agravado executaria um acordo cancelado em virtude de seu descumprimento.

Observa-se que são aplicáveis ao caso os arts. 123 e 848 do Código Civil, tendo em vista que as partes elaboraram uma condição resolutive contraditória, prevendo que, de um evento futuro e incerto - o descumprimento do acordo -, adviriam consequências inconciliáveis: a extinção da transação e a possibilidade de o credor executá-la em Juízo.

Tem-se, assim, que a indigitada cláusula é nula, por descrever uma condição resolutive contraditória, revelando-se nula a própria transação firmada entre as partes, por força do disposto no art. 848 do Código Civil.

São nulos, também, todos os atos posteriores à apresentação do termo de acordo nos autos e sua respectiva homologação, em observância à norma do art. 248 do Código de Processo Civil.

Ex positis, dou provimento ao agravo de instrumento declarando a nulidade da transação celebrada entre os litigantes e, assim, a nulidade dos atos processuais a partir da f. 26 dos autos que tramitam em primeira instância, determinando que a ação de cobrança de taxas e encargos condominiais ajuizada pelo agravado retome o seu trâmite regular.

Custas recursais, ao final, pela parte vencida em primeira instância.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MARIÂNGELA MEYER e GUTEMBERG DA MOTA E SILVA.

Súmula - RECURSO PROVIDO.

...