

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

INFRAÇÃO ADMINISTRATIVA

Recurso Apelação Cível 21.501
Tribunal STJ
Relator WALDEMAR ZVEITER

PEDIDO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS — POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO

RESUMO

- Cuida-se de pedido de cobrança de cotas condominiais, julgado extinto, sem julgamento do mérito, nos termos do que dispõe o art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil. - Uma discussão que vem provocando divergências doutrinárias e jurisprudenciais, diz respeito às associações de moradores, irregularmente instaladas ou aos condomínios de fato, instalados em loteamento de terras. - Uma corrente doutrinária entende que, inobstante a prestação de serviços comuns, torna-se necessária a criação do condomínio. A outra admite a existência de fato, quando comprovado o interesse comum e a referida prestação de serviços. - Tenho firmado o entendimento de que, comprovada a vontade da maioria dos condôminos, bem assim o benefício que traz à comunidade através da prestação e contratação de serviços, é devida a cota condominial, sob pena do enriquecimento ilícito daquele que não paga e, mesmo assim, usufrui das vantagens que lhes são proporcionadas. - Nesta hipótese, por meio de ata de assembléia extraordinária, fora aprovada a convenção condominial, devidamente registrada perante o Registro de Imóveis de Macaé (fls.). - Aliado a isto, o contrato de prestação de serviços de vigilância (cópia de fls.), de extrema necessidade a todos os moradores, pois, conforme relatado na referida ata, "... constantes ocorrências de natureza policial estavam gerando total insegurança aos moradores e desvalorizando as unidades, o que levou a Associação dos Moradores a contratar a empresa de segurança...". - Recentemente, a culta Desembargadora MARIA COLLARES FELIPE, apreciou idêntica hipótese ajuizada pelo mencionado condomínio em face de outra moradora inadimplente. E, no julgamento da Apelação Cível nº 21.501, perante a Décima Quinta Câmara Cível, de Tribunal, a ementa tem o seguinte teor: "Cobrança de cotas condominiais. Existência de condomínio. Extinção do processo. Exame do mérito. Ocorrência. Para extinguir o processo sem exame do mérito a Sentença considerou as alegações trazidas em contestação para concluir pela inexistência do condomínio. Comprovada a existência de fato do condomínio, pela prática de atos pelo síndico eleito pela Assembléia, em benefício de todos os condôminos, e a existência também de direito, pela realização de Assembléia para aprovação de convenção registrada, estão todos os condôminos obrigados a contribuir para o rateio das despesas, cabendo ser examinado o mérito da demanda. Apelo provido". Julgamento em 15-03-99 - maioria. - Neste sentido, os arestos provenientes do Superior Tribunal de Justiça, têm as seguintes ementas: "Convenção de condomínio aprovada e não registrada - Obrigatoriedade em relação aos condôminos - Inexistência de violação ao art. 9º da Lei 4.591/64. Precedentes do STJ. I - A convenção de condomínio aprovada pelos condôminos, ainda que não registrada, tem validade para regular as relações entre partes. II - Recurso não conhecido". (Relator Ministro WALDEMAR ZVEITER - 3ª Turma - REsp nº 163.604/GO (1998/00033 1-6) - Julg. 09-03-99 - unânime - DJ 10-05-99 - pág. 00168. "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. (Relator Ministro WALDEMAR ZVEITER - 3ª Turma - REsp nº 139.952/RJ (1997/0048271-5) - Julg. 23-02-99 - unânime - DJ. de 19-04-99 - pág. 00134. - Assim, ante o exposto, meu voto é no sentido de dar provimento ao apelo, para cassar a Sentença de fls. e determinar o prosseguimento do feito. Ac. de 09-08-2000 Revista de Direito - TJRJ - Vol. 46 - 2001 - Pág. 285 EMFOR 631

EMENTA

... comprovada a vontade da maioria dos condôminos, bem assim o benefício que traz à comunidade através da prestação e contratação de serviços, é devida a cota condominial, sob pena de enriquecimento ilícito daquele que não paga e, mesmo assim, usufrui das vantagens que lhes são proporcionadas. (Ementa trecho do acórdão)