

INCONSTITUCIONALIDADE DE LEI

AÇÃO INTERVENTIVA EM MUNICÍPIO

Recurso Apelação 01866/00
Relator NAMETALA MACHADO JORGE
Julgado em 10/12/1990

AÇÃO DE COBRANÇA — RESPONSABILIDADE DOS CONDÔMINOS - OBRIGAÇÃO "PROPTER REM" - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

EMENTA

ACÓRDÃO: Civil. Condomínio. Responsabilidade dos condôminos. Natureza: Obrigação "propter rem" (art. 4º, parágrafo único, Lei 4.591/64) ação de cobrança relativa a débitos anteriores à aquisição da unidade residencial. Pedido julgado improcedente e condenação do condomínio-autor como litigante de má-fé. Provisamento do apelo determinando-se a execução da cobrança (arts. 290, 604 e 652/CPC), cassada em consequência, a condenação por litigância de má-fé. Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 01866/00, em que figuram como Apelante Condomínio do Edifício Atenas e como Apelada Wandinéia Sales Ribeiro. ACORDAM os Desembargadores que compõem a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar provimento à apelação na conformidade do voto em separado. Voto Trata-se de Ação de Cobrança, pelo procedimento sumário, movida por Condomínio do Edifício Atenas contra Wandinéia Sales Ribeiro, sob o fundamento de ser a Suplicada condômina do edifício autor, estando em débito de R\$ 4.723,08 (quatro mil, setecentos e vinte e três reais e oito centavos), referente a cotas condominiais de 10/01/96, 10/03/96, 10/05/96, 10/08/96 a 10/12/96, 10/02/97 a 10/01/98. Em contestação (f. 47/49), alega a Ré, em preliminar, litigância de má-fé, com base no art. 18 do CPC, em razão de não dever qualquer quantia ao Autor, já que adquiriu o imóvel em janeiro de 1998, por meio de contrato particular de compra e venda e mútuo com obrigações e hipoteca, da Caixa Econômica Federal - CEF, pelo que a dívida deveria ser cobrada desta última, tendo o Autor se aventurado nesta ação, inclusive apresentando recibos de cobrança dos anos de 1996 e 1997 em nome da Ré, quando naquela época a mesma não participava do Condomínio. No mérito, pede a improcedência total do pedido com a condenação do Autor nas verbas da sucumbência. Réplica a f.66/71, reiterando o pedido, dado que a Ré adquiriu o imóvel com suas dívidas e reais, postulando o julgamento antecipado da lide, com sua condenação ao pagamento das cotas em atraso, além daquelas que vencerem até o dia do efetivo pagamento, juntando planilha de débitos atualizada. Sentença a f. 111/114, julgando improcedente o pedido, sob o fundamento de haver a Ré comprovado a aquisição do imóvel em 06/01/98, rezando a cláusula 1ª do contrato de compra e venda que a mesma recebia o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus, pelo que, não havendo qualquer ressalva na escritura celebrada entre a Caixa Econômica Federal e a Ré, repele ao direito a idéia de compelir esta última a pagar as parcelas pretéritas, relativas a período em que ainda não era proprietária da unidade residencial e pelas quais não se obrigou contratualmente. Conclui o Dr. Juiz de Direito asseverando que o autor litigou mal, elegendo pessoa errada para figurar no pólo passivo do processo e alterando a verdade dos fatos por ele conhecidos, pelo que aplicável a sanção do art. 17, II do CPC, condenando-o ao pagamento das custas e honorários advocatícios em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, atualizado conforme planilha de f. 98, e, ainda, a indenizar a Ré, em decorrência da litigância de má-fé, em mais 20% (vinte por cento) sobre o mesmo valor atualizado da causa. Apelação a f. 116/119, insistindo na procedência do pedido vestibular, sob o fundamento de que a cláusula 1ª do contrato, ao declarar o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus (f. 53), obviamente não abrangia dívida anterior relativa a cotas de condomínio, assumindo o proprietário do imóvel, em função do disposto na Lei 4.591/64, a responsabilidade pelo pagamento das cotas do condomínio, sendo o débito verídico e não tendo havido

qualquer alteração da verdade dos fatos, pelo que também descabida a condenação como litigante de má-fé. Contra-razões a f. 134/135, repisando as afirmações da contestação e insistindo em que, se a apelada adquiriu o imóvel em janeiro/98, não pode, diante do estabelecido na cláusula 1ª do correspondente contrato de compra e venda, ser responsabilizada pelos débitos anteriores de condomínio, devendo a cobrança ser dirigida à Caixa Econômica Federal, sendo inatacável a conclusão da sentença. Foram atendidos, em princípio, os pressupostos de admissibilidade do recurso. O recurso é tempestivo, pelo que, presentes seus demais pressupostos subjetivos e objetivos, dele se conhece. E para reconhecer assistir inteira razão ao Apelante, não se podendo desconhecer a natureza real da dívida, derivada de o