

AGRAVO DE INSTRUMENTO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso re -
Tribunal STJ

PAGAMENTO DAS COTAS — SUA RESPONSABILIDADE

RESUMO

- Duas são as razões de inconformismo do recorrente. A primeira refere-se à possibilidade de o usufrutuário ser o responsável pelas cotas de condomínio, e a segunda, em relação aos honorários advocatícios. - O Condomínio, ora recorrente, ajuizou ação contra o recorrido cobrando as taxas condominiais que, segundo alega, não foram pagos no período em que o imóvel ficou locado. - A sentença decretou a revelia do réu e, por não ser este mais proprietário do imóvel, julgou extinto o processo sem julgamento do mérito, condenando o autor no pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor dado à causa (fls.). - Apelou o vencido, insurgindo-se contra o mérito da sentença e quanto à condenação na verba honorária. - A sentença foi confirmada pelo acórdão recorrido, não tendo o Tribunal a quo conhecido do recurso adesivo. - Daí a razão do presente recurso especial. - Conforme se verifica dos autos, o réu, ora recorrido, transferiu aos seus filhos M.H.V.C. e D.V.C., menores à época, a propriedade de imóvel cujas cotas condominiais ora se discute, ficando como usufrutuário vitalício (fls.). - A questão da responsabilidade do usufrutuário é discutida por vários doutrinadores, que entendem que a ele cabe o pagamento pelos encargos devidos. - O Prof. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA afirma: "Ao usufrutuário cabe pagar os encargos que pesam sobre a coisa usufruída, tais como impostos, taxas, foros, pensões, despesas de condomínio, prêmios de seguro" (grifos nossos) (In "Instituições de Direito Civil", vol. IV, 15ª ed., pág. 189). - Também MARIA HELENA DINIZ, em seu "Curso de Direito Civil Brasileiro", cita como obrigação do usufrutuário: "Pagar certas contribuições (CC, arts. 1.403, II, 1.407 e 1.408), ou melhor, prestações (foros, pensões, seguros, despesas de condomínio) e tributos (taxas, impostos) devidos pela posse ou rendimentos da coisa usufruída,..." (grifei)(Obra citada, 4º vol., "Direito das Coisas", 17ª ed., págs. 380/381). - Esse é precisamente o entendimento dominante neste Tribunal, como se colhe da seguinte ementa: "Condomínio. Usufrutuário. Prescrição. Correção monetária. Precedentes da Corte. 1. O usufrutuário responde pelo pagamento das cotas de condomínio. (...) (Resp nº 202.618-SP, rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 27/3/2000). - No voto condutor desse acórdão assim afirmou o ilustre relator: "O primeiro ataque é sobre a ilegitimidade dos usufrutuários, réus, na qualidade de responsáveis pelas cotas condominiais. A meu sentir, está bem decidida a questão da responsabilidade do usufrutuário. Já o mestre CAIO MÁRIO ensina que 'ao usufrutuário cabe pagar os encargos que pesam sobre a coisa usufruída, tais como impostos, taxas, foros, pensões, despesas de condomínio, prêmios de seguro' (Instituições de Direito Civil, Forense, 12ª ed., 1997, pág. 206). Também WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO assevera que ao usufrutuário cumpre 'efetuar as despesas ordinárias e comuns, a fim de que ela se mantenha em perfeito estado de conservação, fazendo consertos, pequenas reparações, em suma todos os dispêndios, para evitar-lhe a deterioração ou remediar-lhe o desgaste' (Curso de Direito Civil, Direito das Coisas, 33ª ed., 1997, pág. 297). NASCIMENTO FRANCO, em monografia sobre o tema, mostra que 'o vocábulo 'condômino' abrange também o usufrutuário, o nu-proprietário, o fiduciário, o compromissário comprador, o promitente cessionário de direito à compra, ou qualquer outro titular de direito à aquisição das unidades autônomas do edifício, conforme se infere do § 4º do art. 12 da Lei 4.591' (Condomínio, RT, 1997, pág. 215)". - Assim, o fato de ser o recorrido usufrutuário não lhe retira a obrigação de pagar as taxas do condomínio, uma vez que detém o uso e gozo do referido imóvel. - A divergência jurisprudencial ficou devidamente comprovada, estabelecendo o acórdão atacado dissidência inclusive com aresto desta Corte acima transcrito. - Ante o exposto, conheço do recurso

e lhe dou provimento para reformar o acórdão recorrido e, em consequência, julgar procedente a ação e condenar o réu ao pagamento das taxas de condomínio, corrigidas monetariamente, com juros de 0,5% ao mês. - Responderá, ainda, o vencido, pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação. Ac. de 02-12-2003 DJ de 19-12-2003, pág. 451 (Reg. nº 1999/0114577-5) Arquivo do EMFOR, STJ/N 6017 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2004. Ano LVI. Nº 665

EMENTA

É o usufrutuário o responsável pelo pagamento das cotas de condomínio.

NOTA DA REDAÇÃO

RT