

CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

COBRANÇA — CONDIÇÕES DE LEGITIMIDADE

RESUMO

- Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo apelante em face do apelado. - O julgado recorrido deu correta e adequada solução à controvérsia, não merecendo reparos, cujos fundamentos se adotam, na forma regimental, para confirmá-la integralmente. - Reconheceu-se nos autos a inexistência de condição da ação, conduzindo ao julgamento que se denomina carência de ação. - Com efeito, a cota condominial para sua cobrança tem alguns pressupostos que precisam ser atendidos para configurar a sua exigibilidade. - A legitimidade da despesa condominial, para ser exigida do condômino, carece de concordância da coletividade condominial através de deliberação em assembléia, sendo mister a comprovação real e efetiva do valor devido. - Não trouxe o autor, aos autos, a documentação necessária à apreciação da matéria. - É indispensável que seja apresentada uma demonstração discriminada de todas as despesas, as quais deveriam ser indicadas e aprovadas em assembléia dos condôminos, conforme dispõe o art. 24 da Lei 4.591/64, o que não se verificou nos autos. - Destarte, indene de reparos o decurso processual. - Pelo exposto, nega-se provimento ao apelo. DA SENTENÇA - Trata-se de ação de procedimento sumário de cobrança de cotas condominiais, com as partes qualificadas na inicial, alegando a parte autora que a ré é proprietária da unidade condominial, apto. ... , do prédio situado na Rua ... , nesta cidade, e se encontra em mora no pagamento das cotas condominiais desde 07.10.1994, até 16.01.1995, conforme recibos que junta, razão por que pretende a condenação da ré no pagamento do principal e demais cotas vincendas, acrescidas de juros de mora, correção e multa convencional. Requereu a procedência do pedido e instruiu a inicial com os documentos de f. - Audiência de conciliação, instrução e julgamento, conforme ata de f., na qual apresentou contestação escrita, requerendo, preliminarmente, a denunciação da lide ao usufrutuário vitalício da unidade condominial e a extinção do processo, pois não comprovada pelo autor a prévia aprovação pela assembléia das despesas condominiais, conforme art. 24 da Lei 4.591/64. Quanto ao mérito, alega inexistência demonstrada de todas as despesas cobradas, além da prova documental dos débitos efetuados. Requereu acolhimento da preliminar ou a improcedência do pedido. - Agravo retido (f). TUDO VISTO. DECIDO. Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais em atraso, requerendo a ré a denunciação da lide a usufrutuário da unidade condominial, fundando-se no art. 733 do CC, pois o usufrutuário estaria obrigado a ressarcir-lhe caso perca a ação. O requerimento foi indeferido. - Com efeito, rejeitou-se a denunciação da lide ao usufrutuário para responder por eventual ônus de condenação em pedido de cobrança de cotas condominiais em que figura o nu proprietário como réu. O réu, no caso, tem ação própria em relação ao usufrutuário. O art. 733 do Código não alinha a cota condominial do imóvel dado em usufruto como dever do usufrutuário, uma vez que se refere a despesas ordinárias de conservação do bem no estado em que o recebeu o usufrutuário; e os foros, as pensões e os impostos reais devidos pela posse, ou rendimento da coisa usufruída - o que não inclui a cota condominial que, nos termos do art. 9º da Lei 4.591/64, é devida pelos proprietários, pelos promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas. Ademais, tenha-se que na escritura de usufruto trazida aos autos não consta o dever ou obrigação de o usufrutuário arcar com a cota condominial do imóvel usufruído. - Por outro lado, a cota condominial para a sua cobrança tem alguns pressupostos que precisam ser atendidos para configurar a sua exigibilidade. Um deles é a aprovação dos seus valores em Assembléia Condominial. No caso, o Condomínio autor não traz aos autos sequer a aprovação das contas no período em que está incluído o débito condominial cobrado. Traz a aprovação das contas do período anterior, o que é insuficiente, (f). PELO EXPOSTO - Julgo o autor carecedor de ação. Ac.

de 26-09-1996 Revista dos Tribunais, Abril de 1997 - pág. 421 EMFOR 592

EMENTA

A legitimidade da despesa condominial, para ser exigida do condômino, carece de concordância da coletividade condominial através de deliberação em assembléia, sendo mister a comprovação real e efetiva do valor devido, conforme o disposto no art. 24 da Lei 4.591/64.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais