

# PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO

LEI 9.790 DE 23-03-1999

Tribunal

STJ

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO — ARGUIÇÃO PARA NÃO PAGAMENTO DE COTA - INADMISSIBILIDADE

### RESUMO

- Não se aplica realmente a regra do art. 1.092 do Código Civil/1916 na ação de cobrança das despesas condominiais. - Conforme estabelece o referido preceito legal, a "exceptio non adimpleti contractus" somente encontra pertinência nos contratos bilaterais. Eis o que reza a norma em foco: "Nos contratos bilaterais nenhum dos contraentes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro." "Contratos bilaterais, ou com prestações recíprocas, são os que, no momento de sua feitura, atribuem obrigações a ambas as partes, ou para todas as partes intervenientes. Assim é a compra e venda. O vendedor deve entregar a coisa e receber o preço; o comprador deve receber a coisa e pagar o preço. Cada contratante tem o direito de exigir o cumprimento do pactuado da outra parte. Sua característica é o sinalagma, ou seja, a dependência recíproca de obrigações. Daí por que muitos preferem a denominação contratos sinalagmáticos." (SÍLVIO DE SALVO VENOSA, Direito Civil, Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos, vol. 2, pág. 392, 3ª ed.). - Idêntico o magistério de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, para quem: "O contrato bilateral caracteriza-se pela reciprocidade das prestações. Cada uma das partes deve e é credora, simultaneamente. Por isto mesmo, nenhuma delas, sem ter cumprido o que lhe cabe, pode exigir que a outra o faça. A idéia predominante aqui é a da interdependência das prestações (De Page)" (Instituições de Direito Civil, vol. III, pág. 96, 10ª ed.). - Aduzem os recorrentes, em suas razões de apelo especial, que a Convenção de Condomínio possui natureza contratual, daí decorrendo - conforme sustentam - a incidência do aludido cânone legal. - E ntretanto, não é bem assim. - JOÃO BATISTA LOPES, em sua obra "Condomínio", observa que: "Em verdade, porém, a convenção de condomínio tem caráter predominantemente estatutário ou institucional, por isso que alcança não só os signatários mas todos os que ingressarem no universo do condomínio." - Mais adiante, assinala: "A convenção de condomínio, por seu caráter normativo e institucional, distingue-se dos contratos em geral e não se confunde com o contrato de sociedade em particular. CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA ressalta que o fundamento contratualista da convenção, outrora admitido, hoje perdeu terreno, porque sua força coercitiva ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição, para abraçar qualquer indivíduo que, por ingressar no agrupamento ou penetrar na esfera jurídica de irradiação das normas particulares, recebe os seus efeitos em caráter permanente ou temporário." (pág. 76, 7ª ed.). - O citado mestre CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA também destaca o caráter normativo da convenção de condomínio. "Sua força cogente aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente às pessoas que penetram aquele círculo fechado, representado pelo edifício, é aceita sem relutâncias." (Condomínio e Incorporações, pág. 129, 10ª ed.). - Descaracteriza-se, pois, a alegada natureza contratual da Convenção Condominial, com o que resulta evidente o dever do condômino de arcar com a sua cota nos gastos havidos no condomínio, sem que possa arguir a pretendida exceção de contrato não cumprido. - O dever do condômino, nesse particular, apresenta-se claro e inequívoco, conforme deflui do disposto no art. 12 da Lei nº 4.591, de 16-12-1964, e da regra inscrita no art. 1.336, I, do vigente Código Civil. - Nessas condições, ainda que o Condomínio se tenha obrigado, em assembléia dos condôminos, a reparar os danos sofridos pela unidade habitacional dos réus e que estes tenham, de seu turno, ingressado em Juízo para compeli-lo a tanto, não lhes é permitido recusar o pagamento das cotas condominiais, não só pelas razões supra-apontadas, mas também porque sem a contribuição de todos os condôminos o condomínio não terá como subsistir. - Em suma, os prejuízos

advindos ao seu apartamento em virtude de infiltrações e vazamentos, cuja responsabilidade é atribuída ao Condomínio, geram aos réus - ora recorrentes - um direito subjetivo, mas não podem servir como escusa para não cumprir o dever de contribuir para as despesas condominiais. - Inexiste no caso ofensa alguma ao direito federal. - Isso posto, não conheço do recurso. - É o meu voto. Ac. de 08-06-2004 DJ de 04-10-2004, pág. 301 (Reg. nº 1998/0085749-4) Arquivo do EMFOR, STJ/6155 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2004. Ano LVI. Nº 671

#### **EMENTA**

Não ostentando a Convenção de Condomínio natureza puramente contratual, inadmissível é ao condômino invocar a exceção de contrato não cumprido para escusar-se ao pagamento das cotas condominiais.