

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso apelação -
Julgado em 27/10/1999

RECURSO ESPECIAL — COBRANÇA - TAXA DE CONDOMÍNIO - REDUÇÃO DA MULTA PARA 2%

EMENTA

Egrégio Superior Tribunal de Justiça Ação: SUMÁRIA DE COBRANÇA Autor: CONJUNTO RESIDENCIAL Réu: R E C U R S O E S P E C I A L Razões pelo Recorrente: CONJUNTO RESIDENCIAL E M É R I T O S J U L G A D O R E S: O venerando acórdão de fls., que negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo autor Conjunto Residencial, mantendo a decisão monocrática que reduziu a multa por atraso no pagamento das taxas de condomínio para o percentual de 2% é passiva de reforma. Data vênua, em que pese à admiração pessoal a qual nutrimos pelos ilustres subscritores da decisão recorrida e a sua cultura jurídica, a decisão não pode vigir integralmente e merece ser parcialmente reformada, porque é contraditória, infringiu a Legislação vigente e afastou da jurisprudência e da doutrina atinentes à espécie. A SÍNTESE DOS FATOS Ingressou o ora recorrente Conjunto Residencial, com ação Sumária de Cobrança, objetivando o recebimento das taxas de condomínio em atraso, do apartamento, bloco, localizado nesta Capital, na rua Engenheiro, nº, de propriedade do recorrido, Devidamente citado o Recorrido (fls.), dos autos, deixou de comparecer à audiência designada (fls.). Sentenciando às fls., o MM. Juiz Monocrático julgou parcialmente procedente o pedido, condenando o Recorrido ao pagamento das taxas de condomínio em atraso, acrescidas de multa de 2%, juros de mora de 1%, correção monetária contados dos respectivos vencimentos, custas processuais e honorários advocatícios que fixou em 10% sobre o valor do débito, por ocasião do pagamento. Irresignado com a decisão monocrática o Autor-recorrente interpôs recurso de apelação - fls., sustentando que não poderia ter ocorrido à redução da multa, ante a inaplicabilidade das disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor, recurso este que a^a Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Alçada do Estado do, negou provimento, cujo acórdão restou assim ementado: "Taxas condominiais em atraso. Ação Sumária de Cobrança. Devidamente correta a sentença que aplica multa em 2% face a realidade econômica do País, cuja inflação não ultrapassa 2% ao mês. Recurso Improvido" (fls.), de lavra do eminente Juiz DAS RAZÕES PARA A REFORMA DA DECISÃO RECORRIDA A decisão de fls., que negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo autor-recorrente Conjunto Residencial, mantendo a redução da multa em 2% não merece prosperar, pois o entendimento nela albergado, sempre com o máximo respeito infringiu a legislação vigente e não reflete a melhor exegese jurisprudencial. DA INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR No acórdão ora hostilizada não agiu com o costumeiro acerto o seu prolator ao manter a decisão monocrática no tocante a redução da multa do percentual de 20% para 2%, por entender correta a aplicação das disposições do Código de Defesa do Consumidor. É que o Código de Defesa do Consumidor NÃO se aplica às relações condominiais, porque entre os condôminos não há relação de consumo. O valor que se recolhe mensalmente se destina a fazer frente às despesas havidas com a administração do Condomínio, que são rateadas entre os condôminos, de forma proporcional à cota que cada um possui. No caso em exame a multa de 20% está expressamente prevista no "Regimento Interno" do Condomínio ora Recorrente (fls.27-30), em seu artigo 7º, e em total consonância com o artigo 12, parágrafo 3º da Lei nº 4.591/64, a qual deverá prevalecer. A jurisprudência de forma pacífica vem firmando o entendimento de que o Código de Defesa do Consumidor NÃO se aplica às relações condominiais, devendo prevalecer a multa

estipulada na convenção ou regulamento interno do condomínio, valendo aqui mencionar os seguintes arestos: (Obs: Jurisprudência com fulcro no Código Civil de 1916) "AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS DE CONDOMÍNIO - MULTA PEDIDA EM VINTE POR CENTO SOBRE O DÉBITO. SEGUNDO ESTIPULAÇÃO CONTIDA EM CONVENÇÃO - DEFERIMENTO À ORDEM DE CINCO POR CENTO - APELAÇÃO PROVIDA. Taxa de condomínio não representa uma relação de consumo e nem uma prestação de serviço, no sentido previsto no CODECON, daí não sofrer influência de seu art. 52, § 1º, no tocante ao percentual da multa. Prevaecem, em espécie tal, os arts. 920 do Código Civil e artigo 12, § 3º, da Lei 4.591/64, e, ainda, o que dispus