



ACÓRDÃO Nº. _____ D.J.E. ____/____/____

2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO Nº 0042499-84.2010.8.14.0301

COMARCA DE ORIGEM: BELÉM

APELANTE: ESPOLIO DE MANOEL IBIAPINA ARAÚJO CAVALLEIRO DE MACEDO

REPRESENTANTE: AUTA IRIA MAGNO CAVALEIRO DE MACEDO

ADVOGADA: MARIA JOSÉ CABRAL CAVALLI OAB 3191

ADVOGADA: SUELLEN APARECIDA CABRAL CAVALLI OAB 14144

APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCÚRIO

ADVOGADO: ALACY VIANA NAHUM OAB 1683

ADVOGADO ARCELINO LOBATO RIBEIRO FILHO OAB 13178

ADVOGADO: ELIZA MATOS DE MELO OAB 13178

RELATORA: DESª. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. PRELIMINAR DE NULIDADE PROCESSUAL POR CERCEAMENTO DE DEFESA. REJEITADA. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO NO MOMENTO OPORTUNO. ATRIBUIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DO DÉBITO AO LOCATÁRIO QUE NÃO INTEGRA A LIDE IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA ATRIBUINDO A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO AOS RECORRENTES QUE SÃO PROPRIETÁRIOS DO BEM – MANUTENÇÃO DA OBRIGAÇÃO. LIMITAÇÃO DA MULTA PELO ATRASO NO PAGAMENTO AO PERCENTUAL DE 2%. POSSIBILIDADE APENAS A PARTIR DA ENTRADA EM VIGOR DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Descabe a preliminar de nulidade processual por cerceamento de defesa, à vista do Representante do Espólio Apelante ter sido intimado para especificar provas mediante decisão de fls. 123-124, deixando transcorrer in albis o prazo sem apresentar qualquer manifestação, pelo que descabe a arguição de nulidade processual por cerceamento de defesa. Preliminar Rejeitada.
2. Não há de transferir a obrigação do Espólio Recorrente sobre o pagamento das taxas condominiais para terceiros (locatários) que não integram a relação jurídica processual.
3. Estando a propriedade do imóvel devidamente atestada mediante certidão emitida pelo Cartório de Imóveis competente, cuja autenticidade é reconhecida pelo Representante do Espólio Recorrente, deve ser mantida a condenação deste ao pagamento das taxas condominiais em atraso.
4. A multa por atraso no pagamento das taxas condominiais deve ser limitada ao percentual de 2% a partir de 11.03.2003, data da entrada em vigor do Código Civil de 2002, mantido o percentual de 10% previsto na Convenção Condominial, no período anterior a esta data. Recurso conhecido e parcialmente provido neste aspecto.
5. Recurso conhecido e parcialmente provido à unanimidade.



A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e prover parcialmente o Recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 10 de abril de 2018, presidido pela Exma. Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães (Presidente), Juiz Convocado José Roberto Bezerra Jr.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora relatora
Assinatura Eletrônica



2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 0042499-84.2010.8.14.0301
COMARCA DE ORIGEM: BELÉM
APELANTE: ESPOLIO DE MANOEL IBIAPINA ARAÚJO CAVALLEIRO DE MACEDO
REPRESENTANTE: AUTA IRIA MAGNO CAVALEIRO DE MACEDO
ADVOGADA: MARIA JOSÉ CABRAL CAVALLI OAB 3191
ADVOGADA: SUELLEN APARECIDA CABRAL CAVALLI OAB 14144
APELADO: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCÚRIO
ADVOGADO: ALACY VIANA NAHUM OAB 1683
ADVOGADO ARCELINO LOBATO RIBEIRO FILHO OAB 13178
ADVOGADO: ELIZA MATOS DE MELO OAB 13178
RELATORA: DESª. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

RELATÓRIO

A EXMª. SRª DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

Trata-se de Apelação Cível interposta por Representante do ESPOLIO DE MANOEL IBIAPINA ARAÚJO CAVALLEIRO DE MACEDO e AUTA IRIA MAGNO CAVALEIRO DE MACEDO, objetivando a reforma da sentença proferida pelo MMº Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Belém que julgou procedente a Ação de Cobrança de Taxas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCÚRIO em face dos apelantes.

Na origem, às fls. 02-09 o Condomínio Autor afirma ser credor do Espólio Requerido no valor de R\$ 23.610,10 (vinte e três mil, seiscentos reais e dez centavos) decorrentes de taxas condominiais de natureza ordinária e extraordinária, incidentes sobre a Unidade nº 104, do Condomínio do Edifício Mercúrio, referente ao período de janeiro de 2001 a outubro de 2010.

Realizada audiência de conciliação, restando infrutífera a tentativa conciliatória, ocasião em que o juízo singular determinou a conversão do rito sumário para ordinário. (fl. 39).

Em Contestação apresentada as fls. 40-45, o Representante do Espólio Requerido aduziu, em sede preliminar, (i) a inépcia da petição Inicial por ausência de comprovação dos fatos alegados; (ii) ilegitimidade passiva da segunda Requerida; (iii) prescrição das taxas referidas; (iv) formulou pedido cautelar para que o atual locatário do imóvel deposite em Juízo o valor a título de aluguel. No mérito, aduziu não ser responsável pelo pagamento das taxas mencionadas, posto que, o imóvel se encontra ocupado por terceiros, ocasião em que impugnou os cálculos formulados.

Houve Réplica às fls. 100-109 em que o autor refuta os termos da contestação e requer o julgamento antecipado da lide.

Mediante decisão de fls. 123-124, o Juízo singular tornou sem efeito o despacho que anunciou o julgamento antecipado da lide e passou a sanear



o feito, rejeitando as preliminares de inépcia da inicial, ilegitimidade passiva e de chamamento a lide do locatário do imóvel, acolhendo apenas a preliminar prescrição, prosseguindo o feito somente quanto ao período de novembro de 2005 a novembro de 2010. Na mesma ocasião as partes foram intimadas para especificar as provas que pretendem produzir, tendo apenas o autor se manifestado às fls. 133/134 requerendo o julgamento antecipado da lide.

Sentença proferida às fls. 141-142, ocasião em que o togado singular julgou procedente a ação para condenar o Espólio Requerido ao pagamento do valor contido na petição inicial além de custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação.

O Espólio opôs embargos de declaração que foram parcialmente acolhidos para aclarar que a condenação deve ser limitada ao período de novembro de 2005 a novembro de 2010 em razão do acolhimento da prejudicial de prescrição.

Sobreveio Recurso de Apelação interposto pela Representante do Espólio de Manoel Ibiapina Araújo Cavalleiro de Macedo e Auta Iria Magno Cavaleiro de Macedo, por seu Representante, interpôs Recurso de Apelação às fls. 150-158, arguindo preliminar de nulidade processual por cerceamento de defesa em decorrência do julgamento antecipado da lide. No mérito, mantém a tese de chamar o locatário, para, o depósito mensal, em juízo, correspondente ao valor do aluguel do imóvel, objeto do litígio. Alentam dúvidas sobre a propriedade do imóvel, posto que o mesmo se encontra ocupado por terceiros; impugnam os cálculos apresentados com a inicial, aduzindo que o valor de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) não pode perdurar ao longo de vários anos, bem como, que descabe a multa de 12% por atraso.

Contrarrazões às fls. 162-169 em que o apelado refuta a pretensão dos apelantes e requer o desprovimento do recurso.

Coube-me a relatoria do feito após distribuição realizada à fl. 171.

É o relatório.

V O T O

A EXM^a. SR^a DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA):

- APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL:

Impende frisar que o Código de Processo Civil-2015 o qual entrou em vigor em 18.03.2016, tem aplicação imediata por se tratar de norma processual. Contudo, nos termos do artigo 14 do Código de Processo Civil-15 "A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos



processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada."

Assim, em que pese a entrada em vigor do CPC-15, esclareço que em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados, o presente recurso será analisado sob a ótica do antigo CPC-73, uma vez que interpostos sob a vigência da antiga lei processual.

Nessa linha, vale transcrever trecho do julgamento do STJ onde prescreve: "(...) A lei vigente à época da prolação da decisão que se pretende reformar é que rege o cabimento e a admissibilidade do recurso.(...)" (REsp nº:1.132.774/ES).

Satisfeitos os pressupostos processuais viabilizadores de admissibilidade recursal, conheço do presente Recurso:

Havendo preliminares, analiso.

Preliminar de nulidade processual por cerceamento de defesa.

O Espólio Apelante, por seu Representante afirma que houve violação aos princípios do contraditório e ampla defesa, aduzindo que deveria ter sido oportunizado a produção de provas para demonstrar a real propriedade do imóvel.

Não assiste razão ao Espólio Recorrente.

O ESPOLIO DE MANOEL IBIAPINA ARAÚJO CAVALLEIRO DE MACEDO e AUTA IRIA MAGNO CAVALEIRO DE MACEDO, por seu Representante, foi intimado, para especificar provas mediante decisão de fls. 123-124, deixando transcorrer in albis o prazo sem apresentar qualquer manifestação, pelo que descabe a arguição de nulidade processual por cerceamento de defesa.

Ademais, o Espolio Recorrente, afirma nas razões recursais que a produção de provas seria necessária para esclarecer a dúvida existente sobre quem possui a real propriedade do imóvel, contudo, consta nos autos documentos que demonstram de forma inequívoca a propriedade do bem objeto do litígio, sendo prescindível a produção de provas a este respeito.

Por tais razões, rejeito a Preliminar de nulidade processual por cerceamento de defesa.

Mérito

O Espolio Recorrente sustêm o dever em ser mantido o interlocutório que deferiu o pedido cautelar e determinou ao locatário do imóvel, deposite em juízo o valor referente aos alugueis a partir de março de 2009 de forma a desobrigar os recorrentes do referido pagamento.



Não assiste razão ao apelante.

Como bem afirmou o Juízo singular a decisão cautelar é provisória, podendo ser revogada a qualquer tempo, assim procedeu o magistrado de origem. Ademais, não há como transferir a obrigação do Espólio Recorrente para terceiros que não integram a relação jurídica processual, tal como ocorre no caso vergastado.

Deve-se registrar ainda, que o pedido de chamamento do locatário ao processo, foi indeferido, através de decisum interlocutório de fls. 123-124, não tendo os recorrentes interposto o do recurso cabível, em momento oportuno, na forma do artigo 522, caput do CPC-73, seja na forma retida ou de instrumento, pelo que descabe a pretensão do Espólio Apelante de atribuir a condenação ao pagamento de taxas condominiais a quem não integra a presente relação jurídica processual.

No que tange a alegada dúvida acerca da propriedade do imóvel, também não assiste razão ao recorrente, posto que, consta nos autos a certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, atestando que o imóvel objeto do litígio pertence ao Espólio Apelante (fl. 27), o que a propósito é reconhecido nas razões de apelação à fl. 156.

Com efeito, estando a propriedade do imóvel devidamente atestada mediante certidão emitida pelo cartório competente, cuja autenticidade é reconhecida pelo Representante do Espólio Recorrente, deve ser mantida a condenação ao pagamento das taxas condominiais que recai sobre os reais proprietários do bem.

Nesse sentido, é a jurisprudência pátria:

APELAÇÃO. Preliminar de irregularidade de representação processual. Não cabimento. Condomínio que está devidamente representado. Alegação de Inépcia da inicial em razão da ausência da ata que institui as cotas de condomínio e o fundo de reserva, bem como memória de cálculo. Ausência de tais documentos que não levam à inépcia da ação. Desnecessidade de apresentação de documentos que demonstrem a formação do crédito e o respectivo inadimplemento (balancetes, prestação de contas e atas de assembleias com previsões orçamentárias). Presunção de licitude da cobrança que milita em favor do condomínio, considerando que a simples existência da propriedade condominial gera despesas que devem ser suportadas pelos condôminos. Juntada da memória de cálculo atualizada. Apelante que teve oportunidade de se manifestar sobre esses valores. Alegação de que é indevida a cobrança de taxa de pintura e da taxa de adequação às exigências feitas pelo "Corpo de Bombeiros". Determinação expressa da cobrança dessas taxas constante na Ata da Assembleia Geral Extraordinária. Aplicação de juros. Incidência de juros desde a configuração do inadimplemento, e não desde a citação. Multa. Cobrança de multa de 2% no caso de inadimplemento. Incidência do art.



1.336, § 1º, do Código Civil. Previsão na convenção de condomínio. Cabimento. Apelação desprovida. (TJ-SP - APL: 40042729620138260071 SP 4004272-96.2013.8.26.0071, Relator: Carlos Dias Motta, Data de Julgamento: 17/02/2016, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/02/2016) Grifei.

COBRANÇA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERTÃO. TAXA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PROPRIEDADE. REGISTRO DE IMÓVEIS. LEGITIMIDADE. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PREVISÃO CONTRATUAL DE ISENÇÃO. INEFICÁCIA PERANTE O CONDOMÍNIO. 1. As condições da ação devem ser aferidas à luz das afirmativas do autor na petição inicial. Afigurando-se, abstratamente, a relação jurídica material entre as partes, inexistente a ilegitimidade passiva. 2. Caracterizada a natureza propter rem da obrigação de arcar com as taxas condominiais, é legítima a cobrança em face do proprietário identificado no registro imobiliário. 3. Acláusula contratual que desonere o proprietário do pagamento, constante em promessa de compra e venda celebrada com terceiro, não é oponível ao condomínio. 4. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF - APC: 20140111632960, Relator: CARLOS RODRIGUES, Data de Julgamento: 10/06/2015, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 30/06/2015 . Pág.: 202) Grifei.

RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL - DESPESAS DE CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA – MATERIA PREJUDICIAL – GRATUIDADE PROCESSUAL COM BASE NA LEI No. 1060/50. Documentação acostada que não é suficiente para comprovar a situação de "necessitado para os fins legais". Possibilidade do controle judicial quanto à verossimilhança da declaração do estado de pobreza. Recorrente, outrossim, que possui rendimento mensal suficiente para custear os valores da demanda sem prejuízo de seu sustento e de sua família. Indeferimento da gratuidade processual mantido. RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL - DESPESAS DE CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA - MERITO. 1. Cobrança de cotas condominiais. Propriedade dos requerido demonstrada. Inadimplemento admitido. Inexistência, outrossim, de fato impeditivo ou extintivo ao direito do condomínio autor. 2. Insurgência com a regularidade das cobranças, emitidas para todos os condôminos, bem como com relação à destinação dada pelo condomínio ao montante financeiro arrecadado. Circunstância que não justifica a inadimplência relativa a taxa condominial. Diante de eventuais problemas administrativos, ou mesmo indício de fraudes e desvio de verbas, poderiam os condôminos ter ingressado com medida judicial própria, a fim de evitar a mora e suas consequências. Procedência. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido. (TJ-SP - APL: 10006867820148260100 SP 1000686-78.2014.8.26.0100, Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 26/11/2015, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/12/2015) Grifei.

De igual sorte, não merece acolhimento os argumentos do apelante referente à impugnação aos cálculos, uma vez que, os valores cobrados pelo condomínio apelado encontram previsão na Convenção Condominial acostada aos autos pelo apelado às fls. 07-20.



No que tange à impossibilidade de cobrança de multa de 10% pelo inadimplemento da obrigação, assiste parcial razão aos recorrentes.

A convenção condominial estabelece o percentual de 10% sobre o valor do débito (fl. 18) contudo, o percentual da referida multa somente pode ser aplicado até 10.03.2003, posto que, a partir da entrada em vigor do Código Civil de 2002, deve-se aplicar o limite de 2%, conforme dispõe o art. 1.336, § 1º do Código Civil de 2002.

Nesse sentido, é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. MULTA POR ATRASO. 10% PREVISTA NA CONVENÇÃO. REDUÇÃO A 2% EM RELAÇÃO À À DIVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL. RENOVAÇÃO DO TETO ANTERIORMENTE. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A partir da entrada em vigor do Novo Código Civil, por força do disposto em seu art. 1.336, a multa moratória por atraso sobre parcelas condominiais vencidas deve vir à ordem de 2% sobre o valor em atraso. Precedentes.
2. A parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.
(AgRg no AREsp 599.528/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/11/2014, DJe 02/12/2014) Grifei.

Direito civil e processual civil. Recurso especial. Ação de cobrança de cotas condominiais. Embargos de declaração. Prequestionamento. Peculiaridades fáticas. Dissídio. Ausência de similitude. Postulado constitucional.

- Inviável o recurso especial quando o Tribunal de origem decidiu fundamentadamente as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, embora sem adentrar a matéria jurídica versada nos dispositivos tidos como violados.
- Nas ações de cobrança de cotas condominiais deve prevalecer o interesse comum dos condôminos, considerando-se que são elas indispensáveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum.
- A delicada questão a envolver a manutenção da vida de um filho com saúde, enfrentada pela recorrida, pode ter auxílio pelos meios adequados, dado que "a saúde é direito de todos e dever do Estado" (art. 196 da CF/88), apenas não podendo tal encargo ser suportado por pessoas outras, que, além do mais, não deram causa tampouco participaram para o motivo do não pagamento das cotas condominiais.



- A multa deve ser aplicada de modo a que incida sobre as parcelas devidas após a entrada em vigor do CC/02 o percentual de 2% (art. 1.336, § 1º), mantido o previsto na Convenção quanto às prestações devidas antes.

Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(REsp 781.894/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2006, DJ 20/11/2006) Grifei.

Assim, o recurso deve ser provido neste aspecto para que a multa por atraso no pagamento das despesas e taxas condominiais seja limitada ao percentual de 2% a partir de 11.03.2003, data de entrada em vigor do Código Civil de 2002, mantido o percentual de 10% previsto na Convenção Condominial, no período anterior a esta data.

ISTO POSTO,

CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELO REPRESENTANTE DO O ESPOLIO DE MANOEL IBIAPINA ARAÚJO CAVALLEIRO DE MACEDO e AUTA IRIA MAGNO CAVALEIRO DE MACEDO, para limitar a multa por atraso no pagamento do débito, ao percentual de 2% a partir da entrada em vigor do Código Civil de 2002, mantendo os demais termos da sentença objurgada.

É O VOTO.

Sessão Ordinária realizada em 10 de abril de 2018

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES
Desembargadora Relatora
Assinatura Eletrônica