

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA CÂMARA CÍVEL**

AGRAVO DE INSTRUMENTO N.º 0066415-09.2013.8.19.0000

Agravante: SINVAL PIMENTEL COELHO e outro.

Agravado: CONDOMÍNIO DE FATO DO LOTEAMENTO SANTA MARGARIDA II.

Relator: Desembargador BERNARDO MOREIRA GARCEZ NETO (17.520)

CLASSIFICAÇÃO REGIMENTAL : 5

Execução de sentença. Título judicial inconstitucional. Acórdão que transitou em julgado após a Lei 11.232. Possibilidade de aplicação do artigo 475-L, parágrafo 1º do CPC. Eficácia rescisória da impugnação. Aresto exequendo que aplicou o artigo 884 do NCC, em situação fática tida como inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal. Condomínio atípico. Antinomia entre a Súmula 79 deste Tribunal e o julgamento do R.E. 432.106-RJ pelo STF. Inexigibilidade do título judicial inconstitucional. Precedente do STJ julgado pelo rito do artigo 543-C do CPC. Agravo de instrumento dos executados provido pelo relator.

DECISÃO DO RELATOR

(Artigo 557 caput do CPC)

Recorrem, tempestivamente, Sinval Pimentel Coelho e Rosalina Nogueira Coelho da decisão (TJe 144/2-4), complementada no julgamento dos embargos (TJe 144/10-11), oriunda da 3ª Vara Cível da comarca de Cabo Frio, a qual, em cumprimento

de sentença ajuizado pelo “Loteamento Santa Margarida II”, julgou improcedentes as objeções dos executados.

2. Alegam, em síntese, os recorrentes que o acórdão exequendo, relatado pelo des. Gilberto Dutra Moreira, reformou a sentença e os condenou a pagar as cotas pelo uso dos serviços loteamento. Mencionam a Súmula 79 deste Tribunal, que serviu de fundamento ao aresto exequendo. Argumentam que o STF, julgando o R.E. 432.106-RJ (1ª Turma, DJe 04.11.2011), estabeleceu que a Constituição proíbe a obrigatoriedade de filiação à associação de moradores, além de afastar a confusão com condomínio da Lei 4591. Dizem que, diante do que estatui o artigo 475-L, parágrafo 1º do CPC (redação da Lei 11.232 de 2005), é permitida a impugnação por Inexigibilidade do título executivo inconstitucional. Concluem, ainda, que a dívida executada não é *propter rem*, uma vez que inexistente condomínio. Pedem a reforma do *decisum* (TJe 2/1-10).

3. O recurso digital veio concluso em 06 de dezembro de 2013, sendo devolvido hoje com esta decisão (TJe 15/1).

RELATEI. PASSO A DECIDIR.

4. Recurso contra decisão que, em cumprimento de sentença, julga improcedente a impugnação de moradores de casa em loteamento, considerando a existência de condomínio de fato ensejador do pagamento de contribuições para o rateio das despesas comuns.

5. A pretensão do loteamento-agravado foi julgada improcedente. Esta 10ª Câmara Cível, julgando a apelação 2006.001.18469, reformou a sentença e condenou os réus (agravantes) a pagar as cotas pela utilização dos benefícios do “condomínio de fato”. Tal aresto transitou em julgado em 21 de julho de 2006, ou seja, após a vigência da Lei 11.232 de 2005, que acrescentou o artigo 475-L, parágrafo 1º do CPC.

6. A lei em questão incluiu no CPC os artigos 475-L, parágrafo 1º e 741, parágrafo único, os quais tem redação idêntica e visam aos mesmos fins. Portanto, devem ser interpretados da mesma maneira, aplicando-se o sistema teleológico-sistemático. Sobre isso, confira-se o julgamento do **REsp. 1.189.268-ES** (STJ, DJe 02.09.2010).

7. O acórdão exequendo baseou-se em princípio geral de direito contido no artigo 884 do NCC e na Súmula 79 deste Tribunal. Esta Corte considerou que o morador, mesmo que não associado, tem a obrigação de participar no rateio das despesas, sob pena de enriquecimento sem causa. É resultante disso o crédito objeto da execução impugnada pelos agravantes.

8. Tem razão os recorrentes. Senão vejamos:

9. A ausência de adesão à associação de moradores não pode ensejar obrigação de ratear despesas, que seriam para manter área “comum”. Tal entendimento é adotado pela Seção de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça, conforme se

depreende dos precedentes mencionados no julgamento do **AgRg no ERESp. 961.927-RJ** (2ª Seção, DJe 15.09.2010).

10. Porém, foi o Supremo Tribunal Federal quem estabeleceu que tais cobranças violam o artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição. Verifique-se o julgamento do **R.E. 432.106-RJ** (1ª Turma, DJe 04.11.2011), que considerou inconstitucional a imposição de mensalidade a morador ou proprietário de imóvel que não aderiu à associação, *“a pretexto de evitar vantagem sem causa”* (DJe 04.11.2011).

11. O Superior Tribunal de Justiça, julgando o **REsp. 1.189.619-PE**, pelo rito dos recursos repetitivos, estabeleceu as premissas para aplicação do artigo 741, parágrafo 1º, bem como de seu gêmeo, o artigo 475-L, parágrafo 1º do CPC. Dentre elas está a força rescisória da impugnação baseada na aplicação de norma *“em situação tida como inconstitucional”* (in STJ, 1ª Seção, DJe 02.09.2009) pelo Supremo Tribunal Federal.

12. Foi o que aconteceu no caso em julgamento. O aresto exequendo é **posterior** à vigência da Lei 11.232 de 2005. Além disso, aplicou a vedação ao enriquecimento sem causa (artigo 884 do NCC) em **situação fática** que o Supremo Tribunal Federal considera violadora das garantias individuais (artigo 5, II e XX, da Constituição).

13. Daí ser aplicável à hipótese o efeito rescisório da impugnação à execução (artigo 475-L, parágrafo 1º do CPC).

Afinal, o trânsito em julgado foi posterior à vigência da Lei 11.232 de 2005 e a condenação decorreu da aplicação de norma “*em situação tida como inconstitucional*” pelo STF.

14. Apenas para que não parem dúvidas sobre a Inexequibilidade do aresto desta 10ª Câmara Cível, não é possível falar em obrigação “*propter rem*” do artigo 4º da Lei Federal 4591 se o Supremo Tribunal Federal e a Segunda Seção do STJ consideram inexistir relação condominial em situações fáticas como esta em exame.

15. A decisão agravada, ao julgar improcedente a impugnação dos executados (TJe 28/16-21) confrontou o artigo 475-L, parágrafo 1º do CPC e sua interpretação estabelecida pelo STJ, conforme o rito do artigo 543-C do CPC. Desconsiderou, igualmente, que o acórdão exequendo está desalinhado com a interpretação do Supremo Tribunal Federal, que trata como inconstitucional a cobrança de contribuição condominial de quem não aderiu à associação de moradores.

16. Assim sendo, **DOU PROVIMENTO** ao agravo de instrumento para, reformando a decisão recorrida (artigo 557 § 1.º - A do CPC), julgar procedente a impugnação dos executados (TJe 28/7-10) para, com base no artigo 475-L, parágrafo 1º do CPC, desconstituir o título executivo judicial diante da inconstitucionalidade da aplicação do artigo 884 do NCC visando justificar o rateio de despesas de condomínio *de facto*, com base na vedação ao enriquecimento sem

causa. Ficam invertidas as despesas da sucumbência, uma vez que declaro extinta a execução.

Publique-se.

Rio de Janeiro, 09 de dezembro de 2013.

Desembargador **BERNARDO MOREIRA GARCEZ NETO**

R E L A T O R