



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº.: 0007101-58.2011.8.19.0209

APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALOHA

APELADO: ALBERTO LEITE DE MATTOS

RELATOR: DES. AGOSTINHO TEIXEIRA

DECISÃO

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ALOHA ajuizou ação de cobrança de cotas condominiais contra **ALBERTO LEITE DE MATTOS**.

O réu alega que a diferença exigida pelo condomínio diz respeito à taxa de transporte coletivo. Sustenta que se trata de serviço externo, facultativo e individual, não podendo ser cobrado compulsoriamente dos moradores (fls. 38/52).

A sentença julgou improcedente o pedido (fls. 162/164).

Recurso do autor com argumento de que o serviço foi aprovado por assembleia geral. Salaria que o transporte valoriza o condomínio e o inadimplemento configuraria enriquecimento ilícito (fls. 171/175).

Sem contrarrazões (fls. 178).

É o relatório.

O condômino tem o dever de contribuir para as despesas do condomínio (art. 1.336, I, do Código Civil). Essas despesas podem ser ordinárias, extraordinárias ou individualizadas.

As despesas ordinárias se referem aos serviços rotineiros do condomínio; as extraordinárias são eventuais; e as individuais são aquelas cujo benefício reverte exclusivamente em proveito de certo condômino ou grupo de condôminos, devendo ser deliberadas e pagas exclusivamente por eles¹.

¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado / Cezar Peluso (coord.). Vários autores – Barueri, SP : Manole, 2007, p. 1198.



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

A taxa de transporte, sem dúvida, tem natureza de despesa individualizada. Não se trata de gasto relativo à manutenção ou conservação da coisa comum, mas de verdadeiro serviço externo, dirigida a pessoas específicas.

Desse modo, a sua cobrança deve respeitar o art. 1.340 do Código Civil, segundo o qual **“as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve”**.

Legitimar a cobrança dessa taxa de quem não deseja utilizar o transporte configuraria enriquecimento ilícito do condomínio e dos outros usuários.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXONERAÇÃO PARCIAL DE COTA CONDOMINIAL. DELIBERAÇÃO POR MAIORIA DE VOTOS EM ASSEMBLÉIA, QUE DECIDIU PELA ADESÃO DO CONDOMÍNIO À ASSOCIAÇÃO BOSQUE DE MARAPENDI. SERVIÇO DE TRANSPORTE COLETIVO QUE CONSTITUI SERVIÇO FACULTATIVO, SENDO OS RESPECTIVOS VALORES DE RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO USUÁRIO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE VALOR RELATIVO AO SERVIÇO DE TRANSPORTE JUNTAMENTE COM A TAXA CONDOMINIAL MENSAL, SOB PENA DE CARACTERIZAÇÃO DE COBRANÇA CASADA DE SERVIÇO PARA O QUAL O CONDÔMINO AUTOR MANIFESTOU EXPRESSA CONTRARIEDADE EM UTILIZÁ-LO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- O serviço de transporte coletivo, à luz do disposto na convenção condominial, classifica-se como serviço facultativo, somente podendo ser cobrado dos condôminos que efetivamente o utilizarem. Não se trata de sustentar a invalidade da decisão assemblear que concluiu pela contratação do serviço de transporte coletivo. Simplesmente se reconhece que dado o caráter facultativo do serviço, não pode o mesmo ser cobrado daquele que não o utiliza. Não pode a decisão assemblear vincular todos os condôminos ao pagamento do serviço de transporte, independente de o mesmo ser ou não utilizado.

- A simples adesão do condomínio à associação não importa em obrigatoriedade de associação individual dos condôminos, dependendo a imposição aos condôminos do pagamento pelo serviço de transporte da manifestação de vontade de cada condômino. O condomínio apenas disponibiliza o serviço, que será utilizado pelo condômino que desejar, mediante prévio cadastramento e realização dos pagamentos respectivos.

- A cobrança daquele que não utiliza o serviço por parte do condomínio configura, sim, enriquecimento sem causa, não sendo o fato de o caixa do condomínio ser revertido em favor da coletividade justificativa hábil para legitimar a cobrança de serviço não utilizado por condômino”. (Apelação nº 2008.001.43307, Nona Câmara Cível, Rel. Des. Carlos Santos de Oliveira)



Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

* * *

“APELAÇÃO CÍVEL. COTAS CONDOMINIAIS. TRANSPORTE COMUNITÁRIO, PRESTADO FORA DAS DEPENDÊNCIAS DO CONDOMÍNIO. DESPESA FACULTATIVA. (...) o serviço de transporte comunitário prestado fora das dependências condominiais não é despesa ordinária destinada à manutenção da coisa comum (art. 23, §§ 1º e 2º, da Lei nº 8245/91), ou mesmo extraordinária, não sendo, portanto, obrigação *propter rem*, mas sim serviço facultativo que visa oferecer comodidade e conforto àqueles que o desejarem, passível de individualização, motivo pelo qual seu custeio/rateio não pode ter cunho obrigatório. Precedentes do TJRJ. Sentença que merece ser mantida por seus próprios fundamentos. Recurso em confronto com jurisprudência dominante do TJRJ. Art. 557, *caput*, do CPC. DESPROVIMENTO DO RECURSO.” (Apelação nº 0018849-24.2010.8.19.0209, Décima Oitava Câmara Cível, Rel. Des. Célia Maria Vidal Meliga Pessoa)

Concluo, assim, que a sentença está isenta de reparos.

Ante o exposto, **nego seguimento ao recurso, monocraticamente**, com aplicação do artigo 557, *caput*, do CPC.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2014.

**Desembargador AGOSTINHO TEIXEIRA
RELATOR**