Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
335
Carimbado Eletronicamente

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0372013-96.2012.8.19.0001
AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JARDIM DE ALAH – BL I
AGRAVADO: PAULO CÉSAR SOUTO
RELATOR: DES. MAURO PEREIRA MARTINS

AGRAVO INTERNO CONTRA DECISÃO MONOCRÁTICA DESTE RELATOR QUE NEGOU SEGUIMENTO À APELAÇÃO INTERPOSTA PELO AGRAVANTE.

APELAÇAO CÍVEL. DEMANDA DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. UNIFICAÇÃO DE DUAS UNIDADES. PRETENSÃO DE RECEBIMENTO CORRELATO A DUAS UNIDADES, COM ESTEIO NA FRAÇÃO IDEAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DO AUTOR. ALEGAÇÃO DE QUE A UNIDADE QUE RESULTOU DA UNIFICAÇÃO GERA MAIORES GASTOS AO CONDOMÍNIO. PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DE QUE A COBRANÇA DE RATEIO DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO DE UNIDADE COM FRAÇÃO IDEAL MAIOR, SEM A OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DO PROVEITO EFETIVO, REVELA ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, MORMENTE PORQUE A ÁREA MAIOR, POR SI SÓ, NÃO PREJUDICA OS DEMAIS CONDÔMINOS. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA QUE DEPÕE EM FAVOR DO RECORRIDO. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.

DECISÃO MONOCRÁTICA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA, NOS TERMOS DO ART. 557, *CAPUT*, DO CPC. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO.

AS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
MAURO PEREIRA MARTINS:000016692 Assinado em 22/10/2015 10:58:12
Local: GAB. DES MAURO PEREIRA MARTINS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
336
Carimbado Eletronicamente

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0372013-96.2012.8.19.0001**, entre as partes acima mencionadas.

Acordam os Desembargadores que compõem a Egrégia Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO ao Agravo Interno,** nos termos do voto do Desembargador Relator.

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2015.

MAURO PEREIRA MARTINS
Desembargador Relator

AS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
337
Carimbado Eletronicamente

DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0372013-96.2012.8.19.0001
AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JARDIM DE ALAH – BL I
AGRAVADO: PAULO CÉSAR SOUTO
RELATOR: DES. MAURO PEREIRA MARTINS

Trata-se de Agravo Interno interposto por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JARDIM DE ALAH – BL I** contra Decisão Monocrática deste Relator de fls. 319/325, que negou seguimento à Apelação também interposta pelo ora agravante.

Inconformado com a Decisão Monocrática, o agravante interpôs o presente Agravo Interno às fls. 327/331, pugnando pela submissão da questão ao Colegiado, nos termos do § 1.º do Artigo 557 da Lei Processual Civil, reproduzindo as razões recursais.

É o sucinto relatório. Passo ao voto.

O presente Recurso é tempestivo, razão pela qual merece ser conhecido. No mérito, contudo, observo que não assiste razão ao agravante, permanecendo intactas as razões da Decisão Monocrática de fls. 3375/384, cuja ementa se transcreve:

> **"APELAÇAO CÍVEL. DEMANDA DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. UNIFICAÇÃO DE DUAS UNIDADES. PRETENSÃO DE RECEBIMENTO CORRELATO A DUAS UNIDADES, COM ESTEIO NA FRAÇÃO IDEAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DO AUTOR. ALEGAÇÃO DE QUE A UNIDADE QUE RESULTOU DA UNIFICAÇÃO GERA MAIORES GASTOS AO CONDOMÍNIO. PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO SENTIDO DE QUE A COBRANÇA DE RATEIO DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO DE UNIDADE COM FRAÇÃO IDEAL MAIOR, SEM A OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO**

AS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
338
Carimbado Eletronicamente

DO PROVEITO EFETIVO, REVELA ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, MORMENTE PORQUE A ÁREA MAIOR, POR SI SÓ, NÃO PREJUDICA OS DEMAIS CONDÔMINOS. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA QUE DEPÕE EM FAVOR DO RECORRIDO. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO. "

In casu, trata-se de Apelação contra Sentença assim exarada, *in verbis*:

Trata-se de ação de cobrança interposta, pelo rito sumário, por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JARDIM DE ALAH - BLOCO B 01 em face de ESPÓLIO DE DÉBORA DE MELO SOUTO, PAULO CÉSAR SOUTO e ROGÉRIO AUGUSTO SOUTO, argumentando que os réus se encontram inadimplentes quanto ao pagamento de cotas condominiais ordinárias e extraordinárias. A inicial de fls. 02/05, veio instruída pelos documentos de fls. 06/169. Despacho liminar positivo, às fls. 173v, designando data para a realização da audiência prevista no artigo 277, do C.P.C. e determinando a citação dos réus. Regularmente citados e intimados (fls. 178/180), o primeiro e segundo réus se fizeram representar por seu advogado na audiência de conciliação de fls. 183, onde não se logrou acordo entre as partes, e ofereceram a **contestação de fls. 184/195, acompanhada pelos documentos de fls. 185/202, informando que o objeto da ação não existe, considerando que houve a unificação de duas unidades - 903 e 904 - que hoje constituem o imóvel de nº 903, tornando indevida a cobrança da cota condominial da outra unidade**. Decisão, às fls. 205, decretando a revelia do terceiro réu. Instadas a se manifestarem em provas, as partes informaram não possuírem outras provas a produzir. É o relatório. Decido. O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, por versar somente sobre matéria de direito, evidenciando-se desnecessária a produção de outras provas, nos termos do artigo 330, I, do C.P.C. Inicialmente, insta consignar que a revelia decretada em face do terceiro réu não produz efeito, porquanto os demais reclamados ofereceram resposta, que àquele aproveita. Impende consignar que é indiscutível o dever do condômino de contribuir para o rateio das despesas condominiais. **Apontam os reclamados a inexistência da unidade condominial a qual está atrelado o débito ora cobrado. O demandante, a seu turno, rechaça tal assertiva, afirmando que existe a unidade 904, conforme certidão do RGI adunada ao feito. Contudo, razão não assiste ao demandante, na medida em que a certidão por ele adunada ao feito, às fls. 83, refere-se a unidade 903, fruto da**

AS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
339
Carimbado Eletronicamente

> **unificação dos apartamentos 903 e 904. Logo, não há como acolher a pretensão autoral se não comprovada, sequer, a existência da unidade sobre a qual se refere o débito. Note-se que em audiência o reclamante nada referiu acerca de dívida da unidade 903, sendo certo que todos os comprovantes acostados aos autos com a inicial fazem expressa referência à unidade 904, que inexiste no mundo jurídico, não podendo gerar débitos**. Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE o pedido** e em consequência, EXTINTO O PROCESSO, com resolução do mérito, na forma do artigo 269, I, do C.P.C. Condeno o autor no pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Certificado o trânsito em julgado e a inexistência de custas a recolher, dê-se baixa e arquivem-se. P.R.I.

Inconformada, recorre a parte autora, sustentando resumidamente que a cobrança é legítima em virtude da fração ideal, sendo certo que a unificação de unidades, por si só, não tem o condão de inviabilizá-la, máxime porque a unidade advinda da mencionada unificação gera maiores gastos, como, à guisa de exemplo, no que concerne ao consumo de água, luz e gás do condomínio, serviço de porteiro e garagem, que são rateados entre os condôminos. Assevera que a sentença vergastada prestigia o enriquecimento sem causa dos réus, em detrimento dos demais condôminos, que não anuíram com a aludida unificação. Pugna pela reforma da sentença recorrida, com a procedência do seu pedido.

A Decisão Monocrática ora recorrida negou seguimento à Apelação interposta pelo ora agravante e o fez pelas razões que se seguem.

In casu, não merecem prosperar as alegações do recorrente, na medida em que a simples unificação de unidades condominiais, não gera o imediato resultado de aumento de gastos relativamente às despesas do condomínio propriamente dito.

A questão é casuística e demanda prova do sustentado enriquecimento sem causa do proprietário.

AS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
340
Carimbado Eletronicamente

Com efeito, em decisão exarada em 16.05.13, no Recurso Especial nº 1.104.352 – MG, o Ministro Marco Buzzi, afirmou que **a cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem a observância do princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa, mormente porque a área maior, por si só, não prejudica os demais condôminos**.

Significa dizer: no aludido julgado o Relator chancelou tese em sentido contrário a ora sustentada pelo recorrente.

Cumpre, para melhor elucidar o tema, transcrever a Decisão exarada no já citado Recurso Especial, *in verbis*:

> RECURSO ESPECIAL Nº 1.104.352 - MG (2008/0256572-9)
> RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
> RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EUNICE MARIA
> ADVOGADO : FERNANDO LUIZ CASTANON CONDE E OUTRO(S)
> RECORRIDO : DELVAYR FERNANDES AGUIAR
> ADVOGADO : KENIO DE SOUZA PEREIRA E OUTRO(S)
> DECISÃO
> Trata-se de recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EUNICE MARIA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fl. 347, e-STJ): **CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CRITÉRIOS PARA O RATEIO DAS DESPESAS. A soberania da assembléia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior, já que tal fato, por si só não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que os demais e finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos. A ressalva legal, salvo disposição em contrário, deixou à assembléia geral na elaboração da Convenção de Condomínio ou em deliberação extraordinária a fixação da contribuição fora do critério da fração ideal para que fosse adotado com justiça o princípio do uso e gozo efetivo dos benefícios ofertados com a despesa** - inteligência dos artigos 12, § 10 da Lei 4.591/64 e artigo 1336, inciso 1 do Código Civil, com a redação dada ao inciso pela Lei n. 10.931, de 02/08/2004.A cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar o princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil. Opostos aclaratórios (fls. 355/357, e-STJ), foram acolhidos para suprir omissão (fls. 359/363, e-STJ).Nas razões do

AS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
341
Carimbado Eletronicamente

especial, a ora recorrente aponta ofensa aos arts. 12, § 1°, da Lei n. 4.59/64, 1.336, I, do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Alega serem as cobranças lídimas, pois obedecem ao critério legal - fração ideal - devidamente definido em Assembléia Geral.Contrarrazões às fls. 406/422, e-STJ; e, após decisão de admissibilidade do recurso especial, os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça. É o breve relatório. Decido. **A irresignação não merece prosperar. 1. O Tribunal de origem fundou seu convencimento na impossibilidade de enriquecimento ilícito - art. 884 do Código Civil -, uma vez que a área maior do apartamento do autor da ação não onera a mais os demais condôminos, verbis (fls. 349/351, e-STJ): No caso dos autos, a soberania da assembléia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior, já que tal fato, por si só não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que os demais e finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos.** Essa prova foi produzida pelo apelante na perícia**.[...] A cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil. O pedido do apelante procede. Procede também o pedido de devolução do que ultrapassou o devido a ser custeado pelo apelado mediante contribuições dos demais condôminos em favor do apelante.** De fato, dispõe o art. 884 do Código Civil que aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir oindevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.O condômino a quem foi cobrado e pagou além do devido tem direito à restituição do indébito custeado pelo condomínio, ficando isento de participar do rateio. (...)2. Do exposto, nego seguimento ao recurso especial.Publique-se.Intimem-se.Brasília (DF), 08 de maio de 2013. Relator (Ministro MARCO BUZZI, 16/05/2013)

Por todo o exposto, **VOTO** no sentido de ser conhecido o Agravo Interno e, no mérito, ser **NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Rio de Janeiro, 21 de outubro de 2015.

MAURO PEREIRA MARTINS

Desembargador Relator

AS

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ