Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
14ª Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0035454-29.2011.8.19.0203
APELANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GLOBAL PARK
APELADO: NAYMAR EQUIPAMENTOS CINEMATOGRÁFICOS LTDA.
Relator: Desembargador JUAREZ FERNANDES FOLHES

Apelação Cível. Ação de Cobrança de Cotas Condominiais. O réu contesta sustentando que se absteve de efetuar o pagamento das cotas condominiais porque a empresa incorporadora e construtora atrasara a entrega do empreendimento, tendo por isso ajuizado ação contra ela, para discutir cobranças de parcelas indevidas referentes a juros, cotas condominiais antes do recebimento das chaves, além de danos decorrentes do atraso na entrega da construção, daí não ter ainda recebido as chaves da unidade que adquiriu. Sentença de improcedência do pedido, por entender não ter a parte autora comprovado a entrega das chaves à empresa adquirente, ora ré. APELAÇÃO da autora. SENTENÇA QUE SE MANTÉM. Posição consolidada no âmbito do STJ, no sentido de que a efetiva entrega das chaves é o momento que surge para a obrigação condominial. Autora que não comprovou se achar o imóvel registrado em nome da empresa ré, muito menos de que as chaves da unidade construída lhe tenham sido entregues. Empresa ré que, por sua vez, comprovou ter, na qualidade de promitente-compradora, ajuizado anterior ação contra a incorporadora responsável pela construção do prédio onde veio a ser instalado o condomínio autor/apelado, ali discutindo cobranças indevidas de débitos referentes à obra e combatendo a ilegalidade da cobrança de cotas condominiais por não ter ainda recebido as chaves do imóvel. Recurso a que se nega seguimento, com base no *caput* do artigo 557, do CPC.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Ação de Cobrança de Cotas Condominiais ajuizada por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GLOBAL PARK** em face de **NAYMAR EQUIPAMENTOS CINEMATOGRÁFICOS LTDA.,** em que objetiva o autor a condenação do réu ao pagamento de R$ 3.585,79 (três mil quinhentos e oitenta e cinco reais, e setenta e nove centavos), acrescidos das demais parcelas que vierem a vencer no curso da ação, relativos a obrigações condominiais.

Narra o autor, em resumo, que inobstante o réu haver adquirido o imóvel situado na Estrada dos Bandeirantes, nº 6463, apartamento 312, Condomínio do Edifício Global Park, este encontra-se inadimplente com as suas obrigações condominiais dos meses de novembro de 2010 até agosto de 2011, acarretando, assim, sobretaxa nos demais condôminos.

JUAREZ FERNANDES FOLHES:000009714 Assinado em 08/08/2013 12:32:43
Local: GAB. DES JUAREZ FERNANDES FOLHES

Contestação a fls. 42/49, em que aduz, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que nunca teve a posse do imóvel. No mérito, sustenta: **1)** que ajuizou ação em face do autor, cuja causa de pedir se funda na demora na entrega das chaves por parte da construtora; **2)** que não é detentora do direito de propriedade e tampouco possuidora do imóvel, sendo certo que o único direito que detém é o de aquisição de coisa futura. Finaliza, requerendo que seja declarada inexigível qualquer débito condominial que por ventura exista, até o momento em que seja devidamente comprovada a sua imissão na posse do imóvel, e respectiva entrega das chaves da unidade que adquiriu.

Sentença de fls. 320/321, em que foi julgado **IMPROCEDENTE** o pedido, condenando a autora ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado, fixados em R$ 640,00 (seiscentos e quarenta reais). O magistrado *a quo* fundamentou o julgado no fato de a autora não haver comprovado a entrega das chaves, não havendo, portanto, que se falar em obrigação da ré no pagamento das cotas condominiais.

Apelação da autora a fls. 325/333, em que pretende a modificação do julgado aos seguintes argumentos: 1) que as cobranças são legais; 2) que o artigo 1.345, do CC, prevê expressamente que o adquirente responderá pelos débitos; 3) que os demais condôminos respondem pelo inadimplemento da ré; 4) que a dívida possui natureza *propter rem;* 5) que os boletos de condomínio estão em nome da ré e não mais da construtora. Finaliza requerendo seja acolhido o presente recurso para condenar a apelada ao pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas, pois não há provas nos autos de que a mesma não tenha sido imitida na posse do imóvel, sendo certo que os boletos de cobrança são emitidos em seu nome.

Contrarrazões a fls. 342/346, que prestigiam o julgado.

É o relatório. Passa-se à decisão.

O recurso é tempestivo e estão satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade.

Ab initio, deixo de apreciar o agravo retido de fls. 315/317, tendo em vista a parte interessada não haver reiterado o mesmo.

O condomínio autor ajuizou a presente ação de cobrança de cotas condominiais dos meses de novembro de 2010 até agosto de 2011, diante da inadimplência da adquirente, ora ré, ao argumento de que a dívida é *propter rem*.

A ré se defende dizendo que não efetuou o pagamento das aludidas cotas condominiais, em razão do atraso na entrega das chaves, daí ter ajuizado ação contra a construtora e nunca ter sido imitida na posse do bem adquirido, pelo que não tem a obrigação de pagar cotas condominiais.

Razão não assiste ao apelante.

ASSINADO TJRJ DIGITALMENTE

Compulsando os autos, observa-se que o apelante se absteve de comprovar que a ré fora imitida na posse do bem, ônus este que lhe competia, a teor do disposto no artigo 333, I, do CPC.

Outrossim, verifica-se que a Certidão de Ônus Reais de fls. 07/08, que instrui a inicial tampouco comprova que a ré tenha sido imitida na posse do bem.

Frise-se que a cópia do Instrumento Particular de Promessa de Comprova e Venda de fls. 22/39, também não faz prova da imissão na posse por parte da ré, vez que não há notícias de que tal documento tenha sido averbado no RGI.

A ré, ora apelada, a seu turno, apresentou farta prova documental (fls. 59/305), no sentido de que em decorrência do atraso na conclusão da obra não fora imitida na posse da unidade imobiliária em questão (a construtora não lhe entregou as chaves), motivo pelo qual ajuizou ação de Revisão Contratual c/c Declaratória de Inexistência de Débito, em face da apelante.

Portanto, com razão o magistrado *a quo* quando trouxe à colação entendimento do c. STJ no sentido de que ***a efetiva entrega das chaves de unidade recém construída é o momento que surge para a obrigação condominial do adquirente,*** tendo sido a matéria objeto de embargos de divergência no EREsp 489647/RJ, 2ª Turma, Relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão.

Neste sentido, confira as seguintes ementas:

> PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. NECESSIDADE. - **A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.** - Agravo nos embargos de declaração no recurso especial não provido. AgRg nos EDcl no REsp 851542/RS – Ministra Nancy Andrighi – Terceira Turma STJ – Julgamento 06/09/2011.
>
> EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS. 1. A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. 2. No caso vertente, é incontroverso que o embargante está sofrendo cobrança de duas cotas condominiais referentes a período anterior à entrega das chaves. 3. Embargos de divergência providos. EREsp 489647/RJ – Embargos de Divergência em Recurso Especial - Ministro Luis Felipe Salomão – 2ª TURMA STJ – Julgamento 25/11/2009.

Ressalte-se que aquela Corte vem entendendo que a responsabilidade para o pagamento das cotas condominiais é daquele que detém a posse do imóvel, exercitando as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa. E, no caso, não restou demonstrado que o réu tenha recebido as chaves da construtora.

Confiram-se, ainda, as seguintes ementas deste eg. TJERJ:

ASSINADO TJRJ DIGITALMENTE

Recursos de Embargos de Declaração por ambas as partes. Apelação Cível. Alegação de Omissão. De fato ocorreu omissão quanto ao pedido de condenação da ré ao pagamento das cotas condominiais. Acolhimento dos embargos que se impõe**. A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. Não entrega das chaves no caso concreto que afasta a responsabilidade de pagamento do condomínio eis que não usufruíram os promitentes compradores das benesses a ele relativas.** Procedência do pedido formulado. Melhor sorte não assiste à ré em seus aclaratórios, onde alega omissão e contradição. Inocorrência. Acórdão que enfrentou as questões trazidas com a devida fundamentação, tendo, contudo, proferido resultado diverso daquele pretendido pelas partes embargantes. Julgador que não está obrigado a se manifestar sobre todos os pontos trazidos pelo recorrente. Incidência do verbete sumular nº 52 do TJRJ. Pretensão de concessão de efeito infringente que não se admite. Impossibilidade de reexame da matéria já discutida. Nítido interesse de realizar prequestionamento. Desnecessidade. STJ que vem admitindo o prequestionamento implícito. Precedentes citados: AgRg no Ag 1379154/SP, DJe 04/05/2012; EDcl no AgRg no Ag 1351701/RJ, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 05/06/2012, DJe 13/06/2012; AgRg no REsp 1245446/CE, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/05/2011, DJe 01/06/2011. ACOLHIMENTO DOS PRIMEIROS EMBARGOS. REJEIÇÃO DOS SEGUNDO ACLARATÓRIOS. Apelação nº 0017180-33.2010.8.19.0209 – Des. Regina Lucia Passos – Julgamento 25/06/2013 – Nona Câmara Cível.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. 1. Obrigação de pagar cotas condominiais que é de natureza propter rem, sendo de responsabilidade, em princípio, do proprietário do bem, ou, ainda, do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição (artigo 12 da lei 4.591/64). 2. Ainda que não se exija que o proprietário resida no imóvel para que lhe seja imputada a responsabilidade pelo adimplemento da obrigação condominial, esta deve ser precedida da entrega das chaves e da imissão na posse, eis que o possuidor direto da unidade é quem usufrui dos bens e serviços que geram as despesas do condomínio. 3. Diante da comprovação de que o imóvel não foi entregue ao réu, estando ele em litígio com a construtora e vendedora do bem para justamente obter a posse, forçoso concluir pela impossibilidade de se lhe imputar o pagamento do débito condominial. 4. Débito que deve, portanto, ser cobrado da construtora. 5. Recurso ao qual se nega seguimento, na forma permitida pelo artigo 557, caput, do CPC. Apelação nº 0035495-49.2011.8.19.0203 – Des. Antonio Iloizio B. Bastos – Julgamento 03/06/2013 – Quarta Câmara Cível.

Finalmente, de verificar-se que os documentos de fls. 10/18 (Boletos do Condomínio), não têm o condão de comprovar a propriedade do imóvel e a consequente imissão na posse do bem por parte da ré, na medida em que a propriedade imóvel somente se transmite com o registro.

Ante o exposto, NEGO seguimento à apelação da autora, com o que mantenho a sentença por seus próprios fundamentos (art. 557, caput, CPC).

Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2013.

DES. JUAREZ FERNANDES FOLHES - Relator

ASSINADO TJRJ DIGITALMENTE