

Circunscrição : 3 - CEILÂNDIA

Processo : 2016.03.1.013692-2

Vara : 201 - PRIMEIRA VARA CÍVEL DE CEILÂNDIA

Processo : 2016.03.1.013692-2

Classe : Procedimento Comum

Assunto : Condomínio em Edifício

Requerente : MIRIA LARANJEIRA RODRIGUES e outros

Requerido : ASP ASSESSORIA PATRIMONIAL LTDA - ME e outros

Sentença

I - Relatório

Adoto, com a devida licença, o percuciente relatório já elaborado pelo Ministério Público, lançado no parecer final de fls. 241-246-v, lavrado pelo Dr. Irênio da Silva Moreira Filho, verbis:

Trata-se de ação de reparação por danos morais proposta por ROMULO EDUARDO RODRIGUES RAMOS e sua filha MIRIA LARANJEIRA RODRIGUES, menor impúbere representada pelo genitor, em face de ASP NEW PRED. ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS e CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VERSAILLES INCORPORAÇÃO BORGES LANDEIRO BLOCO e ADMINISTRAÇÃO RESIDENCIAL VERSAILLES CEILÂNDIA. Narram que o segundo requerente adquiriu um apartamento financiado pela CEF da incorporadora Borges Landeiro Garden, imóvel este situado na QNO 12 C/P Bloco E Apto. 905, Residencial Versailles, Ceilândia Norte/DF. Informam que no dia 20/05/2016 as chaves do imóvel foram entregues ao primeiro autor, que desde então exerce a posse do imóvel e vem pagando as taxas condominiais em dia, tendo inclusive solicitado a transferência do boleto do condomínio para seu nome.

Relatam que, inesperadamente, foram impedidos de usar as áreas comuns do prédio, como piscina, salão de festas, quadras, etc, em razão de dívida condominial. Alegam que tais débitos são anteriores à entrega das chaves, portanto, de responsabilidade da incorporadora Borges Landeiro Garden, pois se referem ao período compreendido entre 12/2015 até 04/2016. Argumentam que essa dívida deve ser cobrada diretamente da construtora e incorporadora, mas que, independentemente disso, não se justifica a conduta das requeridas em constringer uma criança e sua família, proibindo seu acesso às áreas de lazer do condomínio.

Frisam que os autores, principalmente a menor, estão passando por constrangimento ilegal por não poderem usar as áreas de lazer, salientado que a criança está de férias e sofre restrição na liberdade de ir e vir dentro do condomínio. Salientam que a requerente fez aniversário em 07/2016 e sua festa não pode ser realizada no condomínio em razão dos obstáculos mencionados.

Ao final, pedem: a) tutela antecipada para que seja determinado às requeridas se absterem de impedir o acesso dos autores nas áreas de lazer do condomínio; b) a procedência dos pedidos, a fim de que: b.1) as requeridas sejam obrigadas a liberar o acesso dos autores às áreas comuns de lazer do prédio e o direito de alugar o salão de festas, sob pena de multa; b.2) as rés sejam condenadas ao pagamento de R\$ 35.000,00 a título de reparação pelos danos morais causados; b.3) seja considerada indevida a cobrança, pelas requeridas, das taxas condominiais no período de dezembro/2015 a abril/2016.

Acompanham a inicial os documentos de fls. 11/41.

Pela decisão de fl. 44 foi deferida a tutela antecipada, determinando que as empresas requeridas não impedissem os autores de acessarem as áreas comuns do condomínio, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por ato de descumprimento.

Validamente citada (fl. 46-v) a primeira requerida apresentou contestação às fls. 50/74. Na peça defensiva, sustenta preliminarmente: a) impossibilidade jurídica do pedido, em razão de não poderem ser declarados indevidos os débitos que não foram adimplidos; b) a ilegitimidade passiva, uma vez que é mera prestadora de serviços contratada pelo condomínio para, dentre outros deveres, proceder à cobrança das unidades após dados fornecidos pelo condomínio.

Quanto ao mérito, alega, em síntese, que: a) que de fato existem débitos condominiais em atraso e que estes possuem natureza propter rem; b) que o requerente, ao adquirir o imóvel da incorporadora, não diligenciou no sentido de apurar se haviam débitos pendentes de sua unidade; c) cabe à requerida apenas cobrar os débitos condominiais, sendo que tal ato não gera constrangimento algum, não tendo sido alegado nenhum tipo de constrangimento na cobrança do débito; d) que as restrições impostas aos autores são amparadas nas deliberações de assembleia, regimento interno e convenção de condomínio; e) que as restrições às áreas comuns são plenamente aceitáveis na jurisprudência pátria, considerando que os condôminos em dia não podem arcar com os gastos e despesas daqueles que não honram com as obrigações condominiais; f) que a restrição às áreas de lazer não afronta a dignidade da pessoa humana, pois não é essencial à sobrevivência, mas, sim, item supérfluo; g) que os autores não alegam restrição às áreas comuns, mas sim às áreas de lazer do prédio, não tendo havido por parte da ora requerida nenhuma conduta restritiva de uso das áreas comuns. Juntou aos autos os documentos de fls. 75/164.

Por seu turno, a segunda requerida, após citação válida (fl. 47v) apresentou contestação às fls. 168/176. Em preliminar, sustenta: a) carência da ação: a.1) em função da natureza jurídica do negócio, sendo que, no mo

mento da compra, o imóvel já era um condomínio formado e não mais uma incorporação imobiliária; a.2) em decorrência da obrigação contratual do adquirente de honrar as obrigações condominiais vencidas e vincendas. Requer o chamamento ao processo da Incorporação Garden Ltda.

No mérito, argumenta, em suma: a) que a Incorporação Garden Ltda. deixou dívida condominial das unidades de que era e ainda é proprietária; b) que tentou-se um acordo com tal incorporadora, porém sem sucesso; c) que os possíveis compradores são alertados para verificarem as dívidas porventura existentes nas unidades pelas quais se interessem, através de informativos afixados; d) que os autores compraram o imóvel sabendo das dívidas, tanto que firmaram com o alienante a obrigação de pagar as dívidas vencidas e vincendas; e) que os requerentes não provaram as alegações de constrangimento sofrido por eles em razão do inadimplemento; f) que a natureza obrigacional da contribuição é propter rem; g) que houve por parte dos adquirentes do imóvel uma assunção de dívida e novação subjetiva passiva; h) que, mesmo existindo a dívida condominial, em momento algum os requerentes foram constrangidos pelo condomínio; i) que a cobrança da dívida deu-se nos limites legais; j) que, pelos documentos acostados aos autos, os requerentes tinham conhecimento de tratar-se de obrigação propter rem; l) que os autores agem com litigância de má-fé ao assumir a obrigação de pagamento e, logo em seguida, ingressar com ação judicial; e m) que é incabível indenização por danos morais e que o valor pretendido a esse título é excessivo. Acostaram aos autos os documentos de fls. 177/200.

Réplica às fls. 204/211.

Instadas a se manifestarem sobre novas provas a produzir (fl. 212), os autores requereram o depoimento pessoal do síndico e a oitiva de testemunhas (fl. 214), ao passo que a primeira demandada arrolou testemunhas e juntou documentos (fls. 216/219).

Pela decisão de E. 228, esse Juízo: a) determinou correção no polo ativo da demanda, para anotação do nome do segundo requerente, e no polo passivo, para que constem como requeridas "ASP Assessoria Patrominial Lda - ME" e "Condomínio Residencial Versailles"; b) deferiu prazo para a primeira ré regularizar sua representação processual; c) afastou as preliminares suscitadas pelas requeridas; d) indeferiu o pedido de chamamento ao processo e de produção de provas oral.

Petição e documentos da primeira requerida às fls. 231/237, regularizando sua representação processual. Após, vieram os autos com vista ao MINISTÉRIO PÚBLICO.

Acrescento que o Parquet, em seu pronunciamento, opinou pela improcedência do pedido. É o relato do necessário. DECIDO.

II - Fundamentação

O feito encontra-se suficientemente instruído para julgamento, porquanto desnecessárias novas provas. Portanto, é o caso de julgamento antecipado da lide, na forma dos art. 354 e 355, I, do NCPC. Pende ainda análise do pedido de gratuidade de justiça formulado pelos autores na exordial, cujo deferimento se impõe ante o acervo probatório carreado aos autos, condizente com a hipossuficiência afirmada.

Não há questões preliminares ou outras de ordem processual pendentes de apreciação.

Por outro lado, constato a presença dos pressupostos de constituição e desenvolvimento da relação processual, do interesse processual e da legitimidade das partes, razão pela qual avanço à matéria de fundo. No mérito, parcial razão assiste à parte autora. Exponho os motivos.

O correto desate da demanda perpassa, necessariamente, por três pontos, a saber, débito condominial atinente ao período anterior à data da aquisição do imóvel, vedação existente nas normas do condomínio relacionada à restrição de acesso à área de lazer por parte de condôminos inadimplentes e eventual indenização por danos morais dela decorrente.

No que se refere ao débito condominial, a pretensão autoral não merece guarida.

Com efeito, em que pese a controvérsia (inclusive jurisprudencial) ainda reinante entre promitente vendedor e comprador sobre a questão relacionada à obrigação de pagamento dos débitos condominiais ordinários e extraordinários vencidos antes da efetiva entrega das chaves, nenhuma dúvida persiste no que se refere ao novo adquirente e o próprio condomínio, em razão da natureza propter rem da obrigação.

Nesse sentido, o art. 1.345 do CCB é por demais claro ao dispor que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Como adiantado acima, as despesas relativas à unidade condominial são obrigações reipersecutórias ou propter rem. Desta maneira, devedor será sempre seu proprietário ou possuidor, razão pela qual quem adquire apartamento, sala, loja, garagem ou qualquer outra unidade condominial será, frente ao próprio condomínio, responsável pelas dívidas inadimplidas, inclusive anteriores ao período da posse.

Nada obsta, porém, que a parte interessada discuta com o vendedor, na via própria, a responsabilid

ade final pelos pagamentos realizados, exercitando, se o caso, eventual direito de regresso.

Não obstante, tal celeuma em nada prejudica o próprio condomínio que tem por lei assegurada a possibilidade de exigir o pagamento dos débitos inadimplidos do atual proprietário ou possuidor.

Por outro lado, ainda que formalmente respaldada nos normativos internos, como no caso, é indevida qualquer restrição à plena utilização das áreas comuns do condomínio, inclusive de lazer, pelo condômino em mora.

A prerrogativa que o condômino possui de poder usar plenamente todas as áreas comuns do condomínio,

inclusive aquelas destinadas ao lazer, decorre da fração ideal que cada co-proprietário possui sobre o todo, cenário que não se altera em virtude de eventual inadimplência.

A reportada restrição não se compatibiliza com a plenitude do direito de propriedade, mormente porque o ordenamento jurídico dispõe de eficientes mecanismos para viabilizar a satisfação de tais créditos.

Ressalte-se que as referidas restrições foram confessadas em sede de contestação, não havendo qualquer controvérsia acerca de tal ponto.

Na espécie, todavia, não há que se falar em danos morais passíveis de compensação pecuniária.

Com efeito, embora suscetível de questionamento judicial, a postura adotada pelo condomínio, como registrado acima, possui amparo nos normativos internos elaborados e aprovados pelos próprios condôminos.

Assim, enquanto não abstratamente invalidadas ou modificadas tais disposições, fato desejável, o cumprimento das normas não se pode tido como violador dos direitos personalíssimos dos condôminos, que devem, em princípio, conhecer e cumprir as normas do local, sem prejuízo da possibilidade de invalidar aquelas incompatíveis com o ordenamento jurídico.

III - Dispositivo

Ante o exposto, ao tempo em que confirmo os efeitos da decisão que antecipou os efeitos da tutela, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais para determinar que a parte ré se abstenha de impedir ou embaraçar, em razão de inadimplência, o pleno acesso e uso pelos autores e demais moradores da unidade 905, Bloco E, Residencial Versailles, Ceilândia Norte/DF, das áreas comuns do condomínio, inclusive aquelas destinadas ao lazer, sob pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por ato de descumprimento.

Em razão da sucumbência recíproca, mas não equivalente, as partes arcarão, na proporção de 2/3 para os autores e 1/3 para as rés, com o pagamento das custas e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 2º, do NCPC, observada, todavia, a gratuidade de justiça que nesta oportunidade defiro aos autores.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe.

Sentença prolatada em atuação no Núcleo Permanente de Gestão de Metas do Primeiro Grau - NUPMETAS -1, instituído pela Portaria Conjunta nº 33, de 13/05/2013.

Sentença registrada nesta data. Publique-se. Intimem-se, as rés e o Ministério Público pessoalmente.

Brasília - DF, segunda-feira, 27/03/2017 às 12h14.

José Rodrigues Chaveiro Filho
Juiz de Direito Substituto