



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

JUSTIÇA ESTADUAL DE 1ª INSTÂNCIA

COMARCA DE BELO HORIZONTE

33ª VARA CÍVEL

Autos nº : 0024.17.506000-0

Num. Única : 5060000-73.2017.8.13.0024

Autor (es) : _____ LTDA. E

Adv. : Dr. Fernando Moreira Drummond Teixeira

Réu (s) : _____

Adv. : Drª. Nádia Caldeira Good God Lage Alves]

Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL

Assunto : Assembleia

Juiz Prolator : Pedro Camara Raposo-Lopes

Data : 12/06/2020

SENTENÇA

Vistos e examinados estes autos, passo a relatar.

Nesta Comarca de Belo Horizonte, aos 10/5/2017, _____, qualificada e representada por ilustres advogados, ajuizou demanda sob procedimento comum em face do _____, em que pediu a declaração de nulidade das deliberações tomadas na assembleia geral ordinária realizada no dia 10/01/2017.

Como causa de pedir, aduziu **que** o réu é condomínio de uso misto, sendo que a autora, titular de 01 (uma) unidade residencial e de 64 (sessenta e quatro) vagas de garagem, celebrou contrato de prestação de serviços em que a contratada [*terceira estranha ao presente feito*] ali exerce a atividade de estacionamento rotativo; **que** o réu, em ato de represália à posição adotada pela autora em deliberações condominiais, passou a fomentar a discórdia entre condôminos e colaboradores da contratada da autora, objetivando criar empecilhos ao exercício daquela atividade nas dependências do condomínio; **que a**



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

autora passou a ser multada pelo réu em razão de alegadas infrações cometidas pela terceirizada, muito embora jamais delas tenha sido notificada; **que**, no dia 10/01/2017, por ocasião da realização de assembleia geral ordinária, a autora tomou conhecimento do porquê de jamais ter sido cientificada das supostas infrações; **que**, naquele conclave, viu-se impedida de exercer seu direito de voto em virtude de figurar no rol de devedores do condomínio pela quantia de R\$ 56.104,91 (cinquenta e seis mil, cento e quatro reais e noventa e um centavos), sendo que todas as infrações foram imputadas a uma única vaga de garagem [*a vaga identificada sob o número 01*]; **que**, encontrando-se as demais unidades adimplentes para com suas obrigações condominiais, pediu a demandante fossem computados os votos concernentes às demais unidades por si titularizadas, de balde; **que**, a teor da Cláusula 52ª, §1º da Convenção do Condomínio, a cada unidade autônoma corresponde um voto; **que**, tendo sido impedida de votar nas deliberações tomadas na assembleia do dia 10/1/2017, são elas nulas de pleno direito; **que** os encargos condominiais constituem obrigação propter rem, não podendo as penalidades serem estendidas às demais unidades ou ao seu titular.

À causa deu o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), recolhendo as custas no ID nº 22625459.

Tutela de urgência concedida e despacho liminar positivo proferido em ID nº 22654302.

Regularmente citado [*ID nº 24004426*], ofereceu o réu resposta na modalidade de contestação em que retorquiou **que**, a despeito de o endereço estampado nos boletos indicar “VG001”, as infrações foram incorridas em relação a todas as 64 (sessenta e quatro) vagas de garagem titularizadas pela autora, tendo sido agrupadas por imperativos de economia e praticidade, em guia de pagamento única; **que** tal circunstância evidencia-se pela natureza da infração imposta, i.é, permitir a entrada de pessoas estranhas no estacionamento, bem como



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

também pelos valores correspondentes; **que** os lançamentos das multas obedeciam à seguinte sistemática, ipsissima verba: “*diariamente eram encaminhados à Contabilidade, pela Síndica, emails apontando, por amostragem, as infrações à Convenção de Condomínio atreladas às 64 vagas de garagem, bem como autorizando a aplicação das multas correlatas. A Contabilidade, por sua vez, mensalmente procedia aos devidos cálculos e gerava a guia única de pagamento, que era devidamente encaminhada por Carta com AR*”; **que**, já no ano de 2009, foi a autora cientificada das infrações à convenção do condomínio; **que** há outra demanda em que se questiona a legalidade de alteração na convenção; **que** a ausência de irresignação da autora na via administrativa, conforme lhe facultava a Cláusula 51ª, parágrafo único da Convenção de Condomínio, ocasionou a aprovação tácita das deliberações tomadas na assembleia de 10/1/2017.

Impugnação autoral no ID nº 27142385.

Instadas as partes à especificação de provas, fê-lo, a autora, no ID nº 32171571; o réu, no ID nº 32365893.

Decisão interlocutória de saneamento em ID nº 65989859.

Razões finais escritas, na forma de memoriais, pela autora, no ID nº 69688245; pelo réu, no ID nº 69782619.

Vieram-me conclusos para sentença.

É o **RELATÓRIO** do quanto necessário. Passo a **FUNDAMENTAR** e **DECIDIR**.

Não há nulidades a serem sanadas, tampouco vislumbro a presença de quaisquer delas que possam e devam ser reconhecidas de ofício. E porque presentes os pressupostos processuais de existência e desenvolvimento válido e regular do processo, bem como as condições para o legítimo exercício do direito de ação, passo, súbito, ao mérito.

A fim de bem gizar os limites objetivos da demanda, insta esclarecer, de pronto, que não há pedido de declaração de nulidade das sanções impostas à demandante, tampouco vícios no processo de



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

inflição das penalidades foram arguidos pela autora, muito embora tenha lançado asserções nesse sentido obiter dictum, com o objetivo de ilustrar a verdadeira causa petendi, razão pela qual não foram objeto de adequado contraditório.

A vexata quaestio cinge-se, portanto, em saber se o procedimento do réu [*que impediu o exercício do direito de voto da demandante em assembleia*] reveste-se de juridicidade, porque, como visto, diante de inúmeras infrações às normas condominiais, houve por bem, por imperativos de economicidade e logística, lançá-las todas à conta de uma única dentre diversas unidades titularizadas pela autora.

Repito, uma vez mais, que a premissa deste feito é a de que os débitos foram regularmente constituídos.

O deslinde perpassa, portanto, pela correta exegese das normas dos artigos 1.335, inciso III e 1.352 do Código Civil brasileiro que ora transcrevo, ipsissima verba, mas com grifos por mim adicionados:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, **estando quite**.

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os **votos** serão **proporcionais às frações ideais** no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

E porque a convenção de constituição de condomínio não apresenta ressalvas dignas de nota, abstenho-me de transcrevê-las, sob pena de fastidiosa tautologia.

Em prol de sua tese, possui a demandante importantíssimo adminículo, consistente em precedente emanado do egrégio Superior Tribunal de Justiça e relatado por um de seus mais assisados julgadores, a Ministra Nancy Andrichi, e que se encontra assim ementado, verbatim:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA. DIREITO DE PARTICIPAÇÃO E VOTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. CONDÔMINO QUE É PROPRIETÁRIO DE DIVERSAS UNIDADES. INADIMPLEMENTO EM RELAÇÃO A UMA DELAS. DIREITO DE VOTO QUE PREVALECE EM RELAÇÃO ÀS OUTRAS UNIDADES. ARTIGO ANALISADO: 1.335, III, DO CC/02.

1. Ação ajuizada em 30.07.2010, na qual o condôminovisa à participação em assembleia de condomínio edilício. Dessa ação foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete 24.04.2013.
2. Cinge-se a controvérsia a definir se o condômino que é proprietário de diversas unidades autônomas de um condomínio edilício, mas está inadimplente em relação a alguma delas, tem direito a participação e voto em assembleia.
3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
4. A unidade isolada constitui elemento primário da formação do condomínio edilício, e se sujeita a direitos e deveres, que devem ser entendidos como inerentes a cada unidade, o que é corroborado pela natureza propter rem da obrigação condominial.
5. Estando a obrigação de pagar a taxa condominial vinculada não à pessoa do condômino, mas à unidade autônoma, também o dever de quitação e a penalidade advinda do seu descumprimento estão relacionados a cada unidade.
6. O fato de um condômino ser proprietário de mais de uma unidade autônoma em nada altera a relação entre unidade isolada e condomínio.
7. Se o condômino está quite em relação a alguma unidade, não pode ter seu direito de participação e voto em relação àquela unidade - tolhido.
8. Negado provimento ao recurso especial.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

(REsp 1375160/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI,
TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2013, DJe
07/10/2013)

Embora o julgado remonte ao ano de 2013, ainda guarda seu viço original, não tendo este julgador notícia de outro, acerca da mesma temática, que o tenha rivalizado em importância.

Partiu o Tribunal da Cidadania da premissa da concepção objetiva de condomínio, cujo centro de gravidade é a “unidade autônoma” e não na figura do condômino, sendo que os direitos e deveres jungem-se de forma indissociável à “unidade isolada”, donde inclusive a natureza propter rem da taxa condominial.

Confirmam-se, por oportunos, os seguintes excertos, litteratin, mas com supressões decorrentes da síntese:

07. A partir de uma interpretação sistemática e teleológica dos dispositivos que tratam do condomínio edilício, é possível depreender que a figura da "unidade isolada" constitui elemento primário da formação do condomínio, a qual se sujeita a direitos e deveres, que devem ser entendidos como inerentes a cada unidade. Tanto assim que a taxa condominial, como é sabido, é obrigação de natureza propter rem.

(omissis)

09. Nessa ordem de ideias, em razão da natureza propter rem inerente às cotas condominiais, **a dívida daí decorrente está atrelada a cada unidade, e não à pessoa do condômino** – na medida em que **não se trata de dívida civil, mas de despesas assumidas em função da própria coisa**. Note-se: a **dívida é garantida pelo imóvel**, o que indica a estrita **vinculação entre o dever de pagar a taxa e a propriedade** do bem.

10. Destarte, o condômino deve ser associado à unidade autônoma que ele representa, o que é corroborado pelo fato das **taxas condominiais terem natureza propter rem**.

11. Dessa forma, estando a **obrigação de pagar a taxa** condominial **vinculada** não à pessoa do condômino, mas **à unidade autônoma**, também o dever de quitação e a penalidade advinda do seu descumprimento estão relacionados a cada unidade.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

12. A quitação, exigida pelo inciso III, do art. 1.335 doCC/02 para que o condômino tenha direito de participar das deliberações das assembleias, e nelas votar – se refere a cada unidade. Assim, se o condômino está quite em relação a alguma unidade, não pode ter seu direito de participação e voto – em relação àquela unidade – tolhido.

A natureza de obrigações in rem scriptae das “taxas” destinadas à manutenção e conservação das áreas comuns em condomínios edilícios não é mais discutida pelas doutrina e jurisprudência pátrias, muito embora, em passagens que já contam com a pátina do tempo, tenha-se defendido outrora a sua natureza real.

Em lapidar voto publicado na Revista de Direito Imobiliário [vol. 58/2005, p. 307-310, Jan-Jun 2005], quando do julgamento do REsp 547.638 /RS, o Ministro Aldir Passarinho Junior assim esclareceu a natureza de tais obrigações, com supressões decorrentes da síntese e original sem grifos:

Segundo Venzi in Sistema do direito civil brasileiro, as obrigações propter rem possuem natureza híbrida, ou seja, possuem características ora de personalidade ora de realidade, havendo os que defendam ser uma obrigação puramente pessoal.

Os defensores da sua personalidade afirmam que a obrigação é pessoal, porquanto o objeto da relação jurídica é uma prestação, pouco importando que seja devida por pessoa indeterminada. No dizer de Orlando Gomes, na obra supra citada, ‘*A circunstância de derivarem de uma condição de fato – a de alguém ser o titular atual de um direito real – não lhe tira o caráter de relação jurídica pessoal, uma vez que subsistirão sempre como um vínculo entre duas pessoas.*’

Apesar da discussão acerca da personalidade ou realidade das obrigações mistas, a posição que foi assimilada pelo direito brasileiro foi a de que as obrigações in rem scriptae possuem natureza real, acompanhando o bem a que estão agregados.

Orlando Gomes caracteriza, concisamente, em seu livro sobre direitos reais, a natureza real de tais obrigações e



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

a sua inserção ao direito pátrio, aduzindo que *‘Os adeptos da realidade emprestam maior significação ao aspecto real da relação jurídica, que reputam principal. Uma vez que existem por ser alguém titular de um direito real, a vinculação a este é de tal ordem que seu exercício, pressupondo a relação real, segue-lhe a sorte. Esta caracterização, hoje predominante na doutrina e nas legislações, foi aceita no direito pátrio.’*

Desta sorte, mais correto figura o entendimento de que as obrigações condominiais, caracterizadas como obrigações mistas ou propter rem, derivam da vinculação de alguém sobre certo imóvel, sobre o qual incidem **deveres decorrentes de manter-se a coisa**. Portanto, essas obrigações só existem em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa. Caracteriza-se pela origem e transmissibilidade automática, originada da existência de um direito real, que se impõe ao seu titular.

Assim, se o direito que se origina é transmitido, a obrigação segue, seja qual for o título translativo.

Maria Helena Diniz in Curso de direito civil brasileiro, Saraiva: São Paulo, 2.º vol., 14. ed. revista, 2000, aponta certas características às obrigações in rem scriptae, que englobam a prestação condominial, vamos a elas:

‘1.º) vinculação a um direito real, ou seja, a determinada coisa de que o devedor é proprietário ou possuidor;

2.º) possibilidade de exoneração do devedor pelo abandono do direito real, renunciando o direito sobre a coisa;

3.º) transmissibilidade por meio de negócios jurídicos, caso que a obrigação recairá sobre o adquirente. (...)

Do exposto poder-se-á dizer que a obrigação propter rem é a que recai sobre uma pessoa por força de um determinado direito real, permitindo sua liberação pelo abandono do bem.’

É dizer, as obrigações propter rem, diversamente dos direitos reais, que se caracterizam por deveres gerais de **abstenção** oponíveis erga omnes, caracterizam-se por deveres **prestacionais**



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

por parte do titular do domínio, cujas violações acompanharão a coisa em mãos de quem quer que a detenha, justamente porque destinadas à manutenção e conservação das áreas comuns utilizadas por toda a comunhão de condôminos.

Por isso, como bem ressaltado pela preclara Ministra Nancy Andrighi no julgamento do REsp 1375160 / SC, a obrigação fica jungida à unidade imobiliária autônoma para todos os fins, inclusive para permitir ao titular de mais de uma unidade que possa exercer o direito de voto em relação àquelas outras em que se encontrem livres de pendências, em relação às quais o condômino há-de ser considerado **quite** para os fins do artigo 1.335, inciso III do Código Civil brasileiro.

A questão que remanesce, a meu aviso, é saber se toda e qualquer obrigação pecuniária decorrente da utilização da coisa por seu dominus pode ser considerada propter rem, ou somente as obrigações sucessivas derivadas da inobservância de uma obrigação originária prestacional, que são as que decorrem do inadimplemento dos encargos condominiais.

É que os condôminos, para além das obrigações positivas relacionadas à manutenção e conservação da coisa comum, possuem obrigações de natureza negativa relacionadas não ao custeio de despesas, mas à boa convivência no ambiente comunitário e à inalterabilidade de características da edificação.

A respeito dessas obrigações, dispõem as normas dos artigos 1.336, incisos II a IV, e 1.337 do Código Civil brasileiro, litteratin:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

(omissis)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Tais multas envergam inescusável natureza sancionatória da violação de deveres de abstenção específicos, ao contrário das obrigações pecuniárias decorrentes da mera posição de dominus, cujo *leitmotiv* é o custeio das despesas comuns.

A meu aviso, a violação aos deveres de abstenção, ao contrário da violação de obrigações de cunho prestacional, não envergam natureza propter rem, justamente pelo fato de que, como visto, tais obrigações distinguem-se dos ônus reais pela natureza positiva, natureza essa ausente nas obrigações decorrentes de violações de deveres de abstenção.

É justo, aliás, que a comunidade de condôminos não se veja agravada pela alteração do titular do domínio de determinada unidade em débito quando a satisfação do crédito destine-se ao custeio de despesas incorridas para fazer face às necessidades comuns, razão



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

pela qual a alteração da sujeição passiva da relação obrigacional de natureza propter rem é plenamente justificada.

Não assim em relação às medidas de cunho sancionatório especadas na inobservância de normas de convivência, que envergam natureza pedagógica, retributiva e preventiva, e que seguem também o princípio geral segundo o qual nenhuma pena passará da pessoa do condenado, insculpido no artigo 5º, inciso XIV da Constituição da República (CR/88).

É por isso que entendo que nem toda obrigação pecuniária do condômino ostenta natureza propter rem, aderindo à coisa ambulat cum domino.

Distinguem-se, destarte, obrigações condominiais prestacionais, de natureza propter rem, das obrigações condominiais de jaez negativo, de natureza pessoal.

E é justamente essa pessoalidade que não só inviabiliza a alteração subjetiva passiva das obrigações sucessivas decorrentes de suas violações, como também a vinculação de tais obrigações pecuniárias a determinada unidade imobiliária autônoma.

Repontando-se para a hipótese vertente, verifico que as sanções infligidas à demandante decorreram de dois tipos de conduta: **permitir** a entrada de pessoas estranhas no edifício e **não fornecer** o devido cadastro dos manobristas à administração do condomínio.

São, como não se antolha difícil constatar, condutas omissivas cujas multas não decorrem da inobservância do pagamento de obrigações pecuniárias destinadas ao custeio e manutenção das áreas comuns, revestindo-se, ao revés, de natureza sancionatória



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

pura, razão pela qual não se atrelam a esta ou àquela unidade, mas a própria pessoa do condômino, donde a natureza propter personam.

Vai daí que o não pagamento a tempo e modo faz incidir o condômino na condição de inadimplente em relação a todas as unidades de que é titular, pois não poderá ser considerado **quite** para os fins do artigo 1.335, inciso III do Código Civil brasileiro.

Eis o importante *distinguishing* que aparta a hipótese sub iudice daquela que fora deslindada no precioso precedente alhures mencionado.

Embora a conduta do réu, ao concentrar as multas em uma única unidade autônoma, possa vir a ser contestada por futuro adquirente, entendo que a demandante não se encontrava quite à época da realização da Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 10/01/2017, donde a improcedência do pedido como medida de rigor.

Nessa ordem de considerações, extingo o feito com resolução de seu mérito (Código de Processo Civil, artigo 487, inciso I) e julgo **IMPROCEDENTE** o pedido, condenando a demandante nas despesas processuais e na verba honorária que, atento à irrisoriedade do valor atribuído à causa, ao curto tramitar do feito, à ausência de realização de audiências e à importância da causa, fixo equitativamente em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Por conseguinte, revogo as liminares concedidas à autora.

Interposto recurso por qualquer das partes, certificada a tempestividade, dê-se vista em contrarrazões, fazendo os autos subirem ao egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, com as minhas respeitadas homenagens.

Transitada em julgado, e não havendo requerimentos pendentes, à paz do arquivo.

Publique-se

Registre-se.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeiro Grau



Nº 0024.17.506000-0

Intimem-se

Belo Horizonte, 12 de junho de 2020.

PEDRO CAMARA RAPOSO-LOPES

56º Juiz de Direito Auxiliar da Comarca da Capital