

STJ rejeita recurso de banco contra condomínio de SP

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, manteve a condenação do Banco Minas Gerais (BMG S/A) em ação impetrada pelo Edifício Ópera Five Stars.

Localizado no Bairro Cerqueira César, São Paulo, o Edifício Ópera Five Stars levou a juízo uma ação de cobrança de despesas condominiais contra o Banco BMG S/A, proprietário de um restaurante no térreo do Edifício, e que apresentava débito referente aos meses de maio, junho e julho de 1997, no valor, à época, de R\$ 14.584,29.

Em uma assembléia geral extraordinária, o Edifício solicitou que o Banco quitasse as dívidas, acrescidas de juros e multa. O banco, porém, argumentou que o condomínio estava cobrando despesas com base em alteração de convenção de condomínio não averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

A primeira instância julgou parcialmente procedente o pedido e determinou que o banco efetuasse o pagamento do valor total de despesas. O caso foi parar no Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo.

O condomínio alegou que o banco tinha conhecimento dos termos da convenção condominial, que determinava cobrança de despesas condominiais, deixando claras as responsabilidades do condômino quanto às taxas de manutenção local.

O Tribunal de Alçada reconheceu que, por ser proprietário futuro de uma unidade autônoma, o banco compõe o condomínio, devendo pagar o valor integral pleiteado e arcar com todos os custos e despesas processuais, arbitrados em 15% do valor corrigido da causa.

O Banco BMG S/A recorreu ao STJ. Afirmou que é o terceiro, e como tal, não é obrigado a cumprir o pagamento da dívida. Argumentou ainda que as alterações na convenção ocorreram muito antes de adquirir o restaurante. Banco alegou, também, que a assembléia foi assinada por apenas cinco condôminos, sem apresentação dos respectivos instrumentos de mandato. Por isso, pediu a anulação da assembléia.

O relator, ministro Ruy Rosado de Aguiar, analisou que o banco não pode ser considerado como terceiro diante da convenção, tendo em vista que tinha conhecimento dos termos da assembléia geral, conforme afirmou ao Segundo Tribunal de Alçada.

Ruy Rosado manteve a decisão da Décima Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, considerando precedentes do STJ que o principal fim da convenção condominial é dar-lhe validade contra terceiros, não podendo o condômino recusar-se ao cumprir seus termos ou a pagar taxas usando esses fundamentos.

Processo: RESP 285.739

Date Created

18/07/2002