



Nova despesa pode ser cobrada se aprovada em assembléia

Desde que sejam aprovadas pela assembléia do condomínio, novas despesas podem ser cobradas dos condôminos, mesmo que não constem inicialmente do contrato. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao negar recurso a um condomínio.

Os recorrentes compraram lotes na Sociedade Aldeia da Serra Residencial Morada dos Pássaros, assumindo, em contrato, o dever de contribuir para o custeio de prestação de serviços como vigilância e limpeza. Em 1997, eles pediram desligamento da associação, alegando que ela havia se desviado de seus propósitos originais, já que passou a cuidar da área externa do condomínio. Os condôminos pediram que as taxas restantes fossem cobradas apenas quanto aos serviços já contratados.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro afirmou que a obrigação foi assumida pelos condôminos em função da aquisição do imóvel, sendo considerada uma obrigação *propter rem*, ou seja, precisa ser cumprida e o titular não pode se dissociar dela. Para o TJ fluminense, como as decisões da assembléia do condomínio não foram impugnadas, as novas despesas seriam válidas.

Em primeira análise, o ministro Humberto Gomes de Barros negou seguimento ao processo. Posteriormente, em outro recurso, o ministro decidiu a favor dos condôminos.

Já o ministro Ari Pargendler entendeu que os processos apresentados pelos condôminos, no recurso, como conflitantes na matéria não se refeririam ao mesmo caso. O primeiro, Resp 444.931 do STJ, refere-se ao pagamento de taxas de condomínios criados por outros moradores.

Para Pargendler, a diferença é que, no caso, os requerentes haviam adquirido o lote com o condomínio já criado. Em outras duas decisões, dessa vez do TJ-RJ, os moradores não quiseram se associar após a área dos seus imóveis ter sido anexada pelo condomínio. Entretanto, o lote da Morada dos Pássaros, explica o ministro, sempre esteve na área do condomínio.

O ministro Pargendler também considerou que, em outros processos julgados no STJ, ficou decidido que o morador que se recusasse a colaborar com a taxa, mas usufrísse dos serviços estaria enriquecendo indevidamente. Com essa fundamentação, o ministro, acompanhado pela Turma, negou os recursos dos condôminos.

Os condôminos entraram com recurso especial ao STJ, alegando que a obrigação não seria *propter rem*, mas de caráter pessoal, podendo, portanto, ser desvinculada do direito. Afirmaram, ainda, que a Constituição Federal vetaria a associação compulsória a qualquer entidade. Afirmaram que os moradores não estariam obrigados a custear serviços não solicitados, além de haver discordância entre julgados na matéria. O recurso foi negado pelo STJ.

Resp 444.931 e 778.145

Date Created

15/09/2008