

DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO Nº 0014304-14.2016.8.19.0042

APELANTE: SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO -
ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO ESTADO DO
RIO DE JANEIRO - SESC/ARRJ

APELADO (1): CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL
QUITANDINHA

APELADO (2): OSWALDO JOSÉ PIRES GOMES

RELATOR: DES. GABRIEL ZEFIRO

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. HOTEL QUITANDINHA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL, OBRIGANDO A RÉ, PROPRIETÁRIA DA MAIOR PARCELA DO IMÓVEL A PAGAR A DÍVIDA DE MARÇO/2011 A FEVEREIRO/2016, DE R\$ 13.207.588,96, CONFORME PLANILHA DE FLS. 11/14, DESCONTANDO-SE APENAS AS PARCELAS ATINGIDAS PELA PRESCRIÇÃO, BEM COMO AS DESPESAS PASSÍVEIS DE COMPENSAÇÃO (ÁGUA E ESGOTO; ENERGIA ELÉTRICA; DECORAÇÃO NATALINA; MODERNIZAÇÃO DOS ELEVADORES ETC.). RECURSO DO RÉU, ALEGANDO NATUREZA CONSTITUTIVA DA SENTENÇA PROFERIDA NA AÇÃO Nº 070680-30.2010.8.19.0042 (QUE ANULOU CLÁUSULA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO), COM EFEITOS *EX NUNC*; BEM COMO AUSÊNCIA DE PROVA DOS VALORES COBRADOS; PRETENSÃO À COMPENSAÇÃO DE R\$ 20 MILHÕES COM GASTOS PARA MODERNIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO; ALÉM DE OMISSÃO DA SENTENÇA QUANTO À INCIDÊNCIA DE JUROS E CORREÇÃO SOBRE OS VALORES A SEREM COMPENSADOS. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL QUE EXPRESSAMENTE MODULA SEUS EFEITOS, DETERMINANDO O INÍCIO DA OBRIGAÇÃO NA DATA DA CITAÇÃO NAQUELA AÇÃO (13/01/2011); PLANILHA CORRETA, COM BASE EM VALORES APROVADOS EM CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIOS DAS QUAIS O RÉU PARTICIPOU NA CONDIÇÃO DE SÍNDICO. RÉU QUE NÃO INDICA O SUPOSTO EQUÍVOCO DA PLANILHA OU O VALOR QUE ENTENDE DEVIDO. INVESTIMENTO SOBRE A ÁREA DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DO RÉU QUE NÃO APROVEITA AO AUTOR. CONSECUTÓRIOS QUE INCIDEM SOBRE OS VALORES A SEREM DESCOTADOS DA DÍVIDA POR FORÇA DE LEI E DEVERÃO SER CALCULADOS NA FASE DE CUMPRIMENTO DA SENTENÇA. SENTENÇA MODIFICADA APENAS PARA CORRIGIR OMISSÃO QUANTO AOS JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA QUE DEVEM INCIDIR SOBRE OS VALORES SUSCETÍVEIS DE COMPENSAÇÃO COMPROVADOS NOS AUTOS. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0014304-14.2016.8.19.0042.

ACORDAM, por unanimidade de votos, os Desembargadores que compõem a Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **em conhecer do recurso e dar-lhe provimento parcial**, nos termos do voto do relator.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de cobranças de cotas condominiais, ajuizada por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL QUITANDINHA, em face de SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – SESC/ARRJ, em que alega o réu seria devedor das cotas condominiais vencidas a partir de março/2011 até fevereiro/2016, que, atualizadas até a data do ajuizamento da ação, seriam de R\$ 13.207.588,96 (treze milhões, duzentos e sete mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e seis centavos), conforme discriminado nas planilhas. Assim, pede a condenação do réu ao pagamento da citada quantia, acrescida de multa, correção monetária e juros, bem como ao pagamento das cotas vincendas ordinárias e extraordinárias que vencerem no curso da demanda, até o efetivo cumprimento da obrigação.

O juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Petrópolis julgou, às fls. 2288/96, procedentes em parte os pedidos para condenar a ré a pagar ao autor a quantia relativa às despesas condominiais do Condomínio do Hotel Quitandinha, na proporção de sua fração ideal (unidade autônoma especial), observando-se a

planilha de fls.11/14, exceto no que concerne àqueles valores relativos aos meses de vencimento de 10/03, 10/04 e 10/05/2011, que se reconheceu como atingidos pela prescrição, por força do art. 206, §5º, I, do Código Civil. A esse valor a sentença reconheceu que deve ser acrescida a correção monetária, cujo índice deverá observar o disposto na página oficial do TJRJ, referente ao cálculo de débitos judiciais, assim como acrescidos os juros de mora de 1% ao mês, na linha do art. 406 do CC, contados da citação, com fulcro no art.491 do Código de Processo Civil de 2015.

O juízo sentenciante ainda registrou que devem ser incluídas na execução as parcelas vincendas ordinárias e extraordinárias que não foram quitadas, de acordo com o art. 323 do CPC. **Declarou-se que devem ser excluídas, entretanto, as verbas reconhecidas como passíveis de compensação, a saber: água e esgoto, entre junho/2014 até fevereiro/2016; energia elétrica, entre maio de 2014 a março de 2016; decoração natalina, de acordo com os documentos de fls.1277/1312; e modernização dos elevadores, rede de incêndio e limpeza, e higienização do reservatório de água.** A parte ré ainda foi condenada no pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o montante da condenação, na forma do art.85, § 2º do CPC, consignando-se que a parte autora restou vencida em parcela mínima dos pedidos (art.86, par. único).

O réu apelou, às fls. 2394/2413, e alega que o condomínio do Hotel Quitandinha há muito sofria a decadência do empreendimento e que o réu, em outubro de 2007, adquiriu a “unidade especial”, composta de toda a parte térrea, subsolo e sobreloja, tendo iniciado, imediatamente, a revitalização de toda a propriedade com gastos, à época, que somavam, aproximadamente, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Acrescenta que vem sofrendo uma perseguição por parte dos condôminos, que se

sentiam lesados pela forma de rateio das despesas comuns, prevista, vale dizer, na Convenção Condominial, datada de 1970.

Narra ainda que a presente ação tem por objeto a cobrança de despesas e cotas condominiais na proporção da fração ideal, conforme determinado em sentença, já transitada em julgado, nos autos do processo distribuído sob o nº 070680-30.2010.8.19.0042. Alega preliminarmente que a sentença estaria eivada de nulidade por ausência de fundamentação adequada, visto que os termos pelos quais rejeitou os embargos de declaração seriam cabíveis em qualquer outro processo, portanto, sem enfrentar as questões específicas do caso.

Acrescenta que a sentença atacada, ao reconhecer a autoridade da outra sentença, proferida nos autos do processo nº 070680-30.2010.8.19.0042, teria desconsiderado sua natureza constitutiva, não produzindo, dessa maneira, efeitos *ex tunc*, mas sim apenas efeitos *ex nunc*, motivo pelo qual as cobranças referentes ao período anterior à sua prolação naqueles autos seriam absolutamente indevidas.

Argumenta que a sentença objeto deste recurso estaria baseada em apenas uma planilha apresentada pelo apelado às fls. 11/14, não havendo prova dos astronômicos valores ali apontados. Logo, sustenta que o apelado não se teria desincumbido do ônus que lhe é imposto. Acrescenta que tanto isso seria verdade que a sentença não teria esclarecido se realmente devem ser considerados os valores totais ou apenas as cotas condominiais apontadas. Assim, diante da alegada **ausência de comprovação dos valores de fls. 11/14, requer seja o real e eventual débito apurado somente em sede de liquidação** de sentença.

No que tange à compensação, ainda que tenha sido ela reconhecida, sustenta que o juízo sentenciante não teria considerado outros inúmeros valores dependidos pelo SESC, na ordem de mais R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) à época. Sustenta também, quanto às verbas reconhecidas na sentença como compensáveis, não haveria menção quanto à incidência de juros e correção monetária sobre tais valores. Alega que o valor total despendido pelo apelante corresponderia hoje à quantia de R\$ 51.007.470,80 (cinquenta e um milhões sete mil quatrocentos e setenta reais e oitenta centavos)!

Argumenta que o apelante teria sempre arcado com diversas despesas comuns, entre as quais se incluiriam gastos com a rede de incêndio e alimentação de hidrante; com a reforma do telhado; a restauração da caixa d'água; a modernização dos elevadores, bem como com a energia elétrica e água. Sendo assim, aponta suposto equívoco da sentença, por considerar que a referida quantia fora investida exclusivamente para os interesses particulares do apelante, porquanto afirma não ser crível e razoável que tivesse apenas realizado melhorias em determinada localidade, para deixar outra se deteriorar. Ademais, defende que as aludidas melhorias valorizariam consideravelmente as demais unidades autônomas do condomínio.

Conclui, alegando que os honorários sucumbenciais devem ser fixados de forma recíproca, uma vez que a sentença foi de parcial procedência.

Assim, pede preliminarmente seja acolhida a alegação de nulidade da sentença que julgou os embargos de declaração, ante a alegada ausência de fundamentação. Quanto às questões principais, pede seja declarada a natureza constitutiva da sentença que reconheceu as cobranças de taxas e despesas

condominiais com base na fração ideal do imóvel, sendo devidas, apenas em relação ao novo cálculo, as cobranças futuras. Pede também que os valores devidos sejam apurados em liquidação de sentença ante a ausência de comprovação dos valores apontados na planilha de fls. 11/14; bem como seja determinado que a compensação compreenda todos os custos e despesas suportadas pelo apelante, com aplicação de correção monetária e juros. Por fim, pede, em caso de ser mantida a sentença, seja reconhecida a sucumbência parcial.

Certidão de tempestividade da apelação do réu e seu correto preparo, às fls. 2416.

Contrarrazões, às fls. 2421/45.

É o relatório.



Primeiramente, rejeito a alegação de nulidade da sentença que julgou os embargos de declaração, às fls. 2363/4, uma vez que não há qualquer omissão, na forma do artigo 1.022 do CPC, na sentença embargada. Todas as matérias lá suscitadas (fls. 2329/36) foram suficientemente apreciadas e o recurso manifestou mero inconformismo. Trata-se das mesmas que ora serão examinadas. Ainda que houvesse o alegado vício, não remanesceria qualquer prejuízo para o recorrente, pois as matérias serão integralmente apreciadas nesta sede mais uma vez.

Em relação à tese quanto à natureza constitutiva do título judicial executivo que lastreia a presente ação, a sentença apreciou adequadamente a matéria e não merece ser modificada.

O apelante visa, a todo custo, à redução da condenação imposta, insistindo com o argumento manifestamente improcedente. Quer conferir efeitos não retroativos à sentença proferida na ação nº 070680-30.2010.8.19.0042, mesmo contrariando expressa determinação em seu inteiro teor.

Com efeito, é irrelevante celeuma sobre a possível natureza da aludida sentença. O que é relevante é que nela mesma está consignado especificamente, em sua parte dispositiva (às fls. 1764 daqueles autos), o seguinte:

Por tudo que foi exposto, julgo parcialmente procedente a pretensão veiculada na inicial e acolho os pedidos de nº 3 e 7, de fls. 18 e 19, para declarar a ilegalidade do § 1º da cláusula sétima da convenção do condomínio do Hotel Quitandinha e, por conseguinte, obrigar o segundo réu, Sesc, com efeitos retroativos à data de sua citação, a arcar com o pagamento das despesas para manutenção do condomínio, de maneira proporcional à sua fração ideal (19.886,58/26.498,83 – fl. 51).

Como se nota do dispositivo acima, não há qualquer dúvida de que o apelante está obrigado ao pagamento das cotas condominiais desde a citação naquela ação que corresponde a 13/01/2011.

A imutabilidade da sentença alcança o seu dispositivo, não sendo lícito modificá-lo, após o seu trânsito em julgado, sob pena de ofensa à garantia da coisa julgada, como explicou o magistrado *a quo*.

Em outras palavras, a tese do recorrente se atendida implicará ofensa à norma do artigo 5º, XXXVI, da Constituição da República e artigo 502 do Código de Processo Civil, motivo pelo qual resulta afastada.

Ainda que assim não fosse, não há qualquer óbice, em tese, para que as sentenças constitutivas produzam efeitos retroativos, uma vez que seus efeitos podem ser modulados expressamente.

Ademais, a decisão reproduzida pelo recorrente, às fls. 2405, não tem aptidão para modificar esse entendimento, mesmo porque aquele provimento não vincula este órgão julgador.

Quanto à alegada ausência de comprovação dos valores apontados na planilha de fls. 11/14, o recorrente não apresenta qualquer justificativa hábil para infirmar os fundamentos da sentença.

Limita-se a afirmar que não haveria prova dos valores apontados na referida planilha e que, por isso, a parte autora não teria se desincumbido do ônus que lhe compete.

Vê-se logo que o argumento não procede.

Em primeiro lugar, não é de se estranhar a vultosa quantia imputada ao réu, uma vez que ela deriva tanto do fato de o orçamento do condomínio ser bastante elevado, como também de o rateio ocorrer na proporção da fração ideal de cada condômino, o que representa para o réu a quota de cerca de 75%.

Além disso, esses valores foram determinados em convenções condominiais, consoante fls.111/143 e 159/172, das quais o réu tomou parte, até porque foi síndico do condomínio até maio de 2014, como bem explicou o magistrado sentenciante.

Vale repetir, o condomínio autor apresentou de forma bastante transparente a fórmula para seu cálculo, consoante as seguintes explicações:

Henrichs & Ribeiro Sociedade de Advogados

Assim é que, por exemplo, para se chegar ao valor atual da cota condominial da unidade do Apelante, o Condomínio **tomou por base o orçamento de R\$ 289.382,80 aprovado na AGO realizada em 30/01/2016**, dividiu pela fração total do Condomínio (26.012,23) chegando ao valor líquido de R\$ 11,125 para cada fração.

Ou seja: $R\$ 289.382,80 \div 26.012,23 = R\$ 11,125$

O valor líquido apurado (R\$ 11.125) foi multiplicado pelo total da fração do Apelante (19.886,58) **chegando ao valor da cota condominial em março de 2016 de R\$ 221.238,21, valor este que vem sendo pago desde março/2016 pelo Apelante** (trânsito em julgado do processo nº 0070680-30.2010.8.19.0042) **sem qualquer oposição.**

Ou seja: $R\$ 11.125 \times 19.886,58 = R\$ 221.238,21$

O mesmo critério foi adotado para os orçamentos aprovados a partir de 2011, chegando-se ao montante apresentado na planilha acostada às páginas 11/14, acrescidos dos consectários legais, quais sejam: da multa de 2%, dos juros de 1% ao mês e da correção monetária pela UFIR.

Ressalte-se, ainda, como atentamente examinado pelo magistrado *a quo*, o réu vem efetuando o pagamento das vultosas quantias, desde o trânsito em julgado no processo nº 070680-30.2010.8.19.0042, como informado às fls.1897/8, circunstância que enfraquece o seu recurso, porquanto converge no mesmo sentido de todo o conjunto probatório em que se funda a sentença.

O réu não rebateu a fórmula acima apresentada, tampouco apresentou seu próprio cálculo do valor que entende devido. Vale dizer, não há 1 linha sequer nas razões do réu para explicar detalhadamente em que consistiria o alegado erro na planilha de fls. 11/14, limitando-se a afirmar que o ônus de prova é do autor.

Sim, o ônus da demonstração da dívida é do credor, mas o ônus de demonstrar o suposto erro é do réu, que o alega, ônus do qual não se desincumbiu.

Os argumentos do réu consistem, pois em mero esforço argumentativo para se eximir, a qualquer preço, da condenação, o que não se admite.

O recorrente argumenta ainda que a sentença não teria esclarecido se devem ser considerados os valores totais ou as cotas condominiais apontadas na planilha.

De plano, nota-se que esse argumento é improcedente, porquanto é não há dúvidas quanto ao comando da sentença em relação aos valores ali indicados, devendo ser consideradas todas as quantias apontadas, com exceção das que foram atingidas pela prescrição, compensando-se as despesas listadas na própria sentença.

Vale repetir, o apelante apenas tenta criar artifício retórico, alegando iliquidez da sentença, para postergar o cumprimento da obrigação, o que não se pode admitir.

Melhor sorte não tem o recorrente ao pugnar pela compensação das despesas suportadas pelo apelante, além das que a sentença já lhe outorgou.

O apelante alega que, com enorme esforço, teria despendido valores significativos para restaurar todo o condomínio, sendo certo que, até a presente data, jamais teria havido qualquer tipo de compensação ou reembolso. Acrescenta que ainda seria inexplicavelmente perseguido por uma minoria de condôminos, que hoje insistiriam em desconsiderar todas as melhorais realizadas pelo

SESC, que a teria beneficiado. Dessa forma, defende que a compensação, já reconhecida através da sentença proferida pelo juízo *a quo*, deveria necessariamente abranger todos os serviços e investimentos suportados pelo SESC, como apontado na planilha atualizada e oportunamente trazida aos autos, visto que foram eles executados em todo o Condomínio e não apenas nas dependências do apelante.

Com efeito, os documentos de fls.337/354 não são suficientes para ensejar conclusão diversa da que já foi exposta na sentença.

Não podem os condôminos ser obrigados a participarem de despesas para modernização de área exclusiva do réu. Seus investimentos são de natureza eminentemente privada, com a finalidade de incrementar sua atividade econômica. Não há prova de que tais investimentos reverteram para a área do condomínio, além do que já foi reconhecido na sentença, ainda que, de forma colateral e indireta, o condomínio possa se beneficiar da valorização econômica de todo o imóvel.

Mais uma vez, o apelante emprega a argumentação apenas para tentar injustamente diminuir o valor de sua dívida. Ademais, se de fato fosse credor de mais de 20 milhões de reais, o réu jamais deixaria de reaver oportunamente o que lhe fosse devido pelas vias adequadas ordinárias.

Em relação à alegação de omissão da sentença quanto à incidência de correção monetária e juros de mora sobre os valores suscetíveis de compensação reconhecidos na sentença, tem razão o recorrente, visto que a sentença não os previu expressamente.

A correção monetária é exigência natural para evitar a perda inflacionária da moeda. E também quanto aos juros, não há qualquer controvérsia, uma vez que o condomínio apelado reconhece o pedido no último parágrafo da página 2443.

Ainda que assim não fosse, a medida se impõe para evitar o enriquecimento sem causa da parte autora.

Assim, devem incidir os consectários legais sobre os valores comprovados documentalmente nos autos, sendo remetido para a fase de execução da sentença o mero cálculo aritmético atualizado das respectivas verbas.

Não há que se falar em sucumbência parcial, uma vez que a parte autora sucumbiu em parte mínima dos pedidos.

Por todo o exposto, VOTO no sentido de DAR PROVIMENTO PARCIAL ao recurso, apenas para reconhecer a incidência de juros e correção monetária sobre os valores suscetíveis de compensação, discriminados na sentença, comprovados documentalmente nos autos. Deixo de majorar os honorários, na forma do artigo 85, § 11, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

RELATOR
DES. GABRIEL DE OLIVEIRA ZEFIRO