



Quem deve provar pagamento de condomínio é o condômino

09/10/2005

Cabe ao condômino comprovar o pagamento de parcelas anteriores de condomínio. A decisão, da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, negou pedido feito em Recurso Especial do advogado paulista Reginaldo Nunes Wakim contra o Condomínio Edifício Lion.

O relator do processo, ministro Aldir Passarinho Junior, argumentou que a cobrança pela rede bancária não permite ao caixa condições de verificar a quitação das parcelas anteriores. Por isso, cabe ao condômino comprovar, pela apresentação do recibo, o respectivo pagamento.

No caso, o imóvel em questão está alugado desde 1997 a uma terceira pessoa, e as cotas condominiais via boleto bancário eram dirigidas ao endereço da sala comercial alugada, de modo que nem mesmo o próprio condomínio pode afirmar com certeza se recebeu essa parcela do inquilino.

Para o ministro Aldir Passarinho Junior, trata-se, na hipótese, de um condomínio que vive, sem lucro, da receita de todos para a manutenção do bem comum, que beneficia a todos. As despesas são contínuas, mas advêm, mês a mês, dos gastos efetuados em cada período. Por isso mesmo, se fosse possível emprestar interpretação literal e indistinta ao artigo 943 do Código Civil, invocado pelo advogado para pedir a presunção do pagamento, chegaria-se ao absurdo de, em razão de uma inadimplência anterior, ser suspensa até mesmo a emissão de novas guias de pagamento, para evitar que um condômino, pagando as parcelas posteriores, se visse desobrigado de pagar as quotas vencidas anteriormente.

Wakim pretendia que fosse declarada quitada prestação de condomínio do mês de setembro de 2001 baseado no estipulado pelo artigo 943 do Código Civil. O artigo prevê que, quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem pagas as anteriores. Wakim alegou que todas as parcelas seguidas a setembro foram comprovadamente pagas.

Na segunda instância, o Tribunal de Justiça de São Paulo considerou que o princípio não se aplica no caso de condomínios porque a despesa é classificada como dívida autônoma, ou seja, o condômino pode pagar o mês seguinte mesmo sem ter pago o mês que passou.

O entendimento do ministro Aldir Passarinho Junior foi acompanhado pelos votos dos ministros Barros Monteiro, Cesar Asfor Rocha e Fernando Gonçalves. Ficou vencido o ministro Jorge Scartezzini.

Para Scartezzini, o artigo 943 do Código Civil estabelece, de fato, uma presunção relativa em favor do devedor, e competia ao condomínio produzir prova de falta do efetivo pagamento, uma vez que a comprovação de pagamento das parcelas posteriores fez presumir a quitação também da que está sendo cobrada do recorrente.



Reviravolta na Jurisprudência

Na prática, esse entendimento revê o posicionamento de julgamento anterior da mesma 4ª Turma, que, em abril de 2000, com base em voto do ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, deu ganho de causa a um recurso de José Américo Mammoccio contra a Sociedade Alphaville Residencial I, desobrigando o condômino de pagar taxas mensais de manutenção e vigilância pela demonstração efetiva do pagamento das quotas posteriores.

Na época, a 4ª Turma definiu que os documentos juntados pelo condômino comprovando o pagamento das parcelas subseqüentes às que lhe estavam sendo exigidas faziam militar em seu favor a presunção da quitação, que só poderia ser afastada pelo condomínio com a comprovação cabal do débito exigido.

Resp 679.010

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2005-out-09/quem_provar_pagamento_condominio_condomino/