



Nova despesa pode ser cobrada se aprovada em assembleia

15/09/2008

Desde que sejam aprovadas pela assembleia 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 assembleia 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 usufruísse 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

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2008-set-15/despesa_cobrada_aprovada_assembleia/