



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. JOSÉ RICARDO PORTO

ACÓRDÃO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO: Nº 0027220-05.2007.815.0011

RELATOR: Des. José Ricardo Porto

EMBARGANTE: Victor Diniz Cavalcanti.

ADVOGADO: André Leandro de Carvalho Lemes (OAB-PB n. 15.000).

EMBARGADO: Condomínio João Rique.

ADVOGADO: Vladimir Matos do Ó (OAB-PB n. 5651).

EMBARGOS DECLARATÓRIOS. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. BEM QUE INTEGRA O CONGLOMERADO DE IMÓVEIS PERTENCENTES A UM SÓ CONDOMÍNIO. CERTIDÃO CARTORÁRIA COMPROBATÓRIA. DESPROVIMENTO DO APELO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE E ERRO MATERIAL. INOCORRÊNCIA. REJEIÇÃO DOS ACLARATÓRIOS.

- É de se rejeitar os embargos de declaração que visam rediscutir a matéria julgada ou quando inexistente qualquer eiva de omissão, obscuridade, contradição e erro material porventura apontada.

- “A mera alegação de prequestionamento, por si só, não viabiliza o cabimento dos embargos declaratórios, sendo indispensável a demonstração da ocorrência das hipóteses previstas no artigo 1.022, do NCPC. 5. Embargos de declaração rejeitados.” (TRF 1ª R.; EDcl-AC 0077630-64.2013.4.01.9199; Segunda Turma; Rel. Des. Fed. João Luiz de Sousa; DJF1 16/05/2016).

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

ACORDA a Primeira Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, à **unanimidade de votos**, **REJEITAR OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**.

RELATÓRIO

Trata-se de Embargos de Declaração opostos por **Victor Diniz Cavalcanti**, em face da decisão colegiada de fls. 280/282, que negou provimento ao apelo por ele interposto, nos autos da Ação de Cobrança ajuizada pelo **Condomínio João Rique**.

Na decisão ora combatida, esta Colenda Câmara confirmou a decisão terminativa do juízo de origem, condenando o promovido ao pagamento das taxas condominiais vencidas no intervalo de fevereiro de 2003 a dezembro de 2006, relativas ao imóvel localizado no térreo do condomínio apelado, situado na Rua Marques de Herval, n. 148, Campina Grande-PB, com os acréscimos legais, além dos honorários advocatícios, estes fixados à base de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Insatisfeita, a embargante, em seus aclaratórios, alega a existência de omissão, obscuridade e contradição no julgado, sob o argumento de ter havido uma análise incompleta das provas, sobretudo quando conclui pelo fato da indivisibilidade do condomínio.

Afirma que a unidade objeto da ação é totalmente independente das demais, bem como que não há usufruto comum de serviços ou áreas entre eles, razão pela qual a respectiva taxa mensal não lhe deve ser imposta.

Ao final, requer o acolhimento dos aclaratórios, a fim de que seja reformada a decisão colegiada.

É o breve relatório.

VOTO

De início, vislumbro que o presente recurso horizontal será apreciado sob a égide no Novo Código de Processo Civil, eis que a decisão atacada fora proferida quando a referida norma já encontrava-se vigente.

Segundo o rol taxativo do art. 1.022 do Novel Código de Ritos, os Embargos Declaratórios só são cabíveis para esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material. *In verbis*:

“Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

III - corrigir erro material.”

É necessário, portanto, para o seu acolhimento, a presença de algum desses pressupostos, de sorte que, inexistindo, a sua rejeição é medida que se impõe.

No caso em tela, tenho que o recurso em apreço não merece prosperar.

O que se depreende dos fundamentos utilizados na presente insurgência é a tentativa de rediscussão da matéria, inviável nesta seara.

Conforme relatado, esta Colenda Câmara confirmou a decisão terminativa do juízo de origem, condenando o promovido ao pagamento das taxas condominiais vencidas no intervalo de

fevereiro de 2003 a dezembro de 2006, relativas ao imóvel localizado no térreo do condomínio apelado, situado na Rua Marques de Herval, n. 148, Campina Grande-PB.

Para chegar a tal convencimento, entendeu-se que o referido bem integra o conglomerado de imóveis pertencentes a um só condomínio, utilizando-se para isso, inclusive, de certidão cartorária comprobatória, consoante trechos que passo a transcrever:

“Baseado nisso, a Escritura Pública Cartorária acostada às fls. 80/81 dos autos é esclarecedora ao retratar que a loja é:

“(…) constituída pelo Andar Térreo, do Edifício Banco Industrial, construído em terreno próprio, de forma poligonal, situado na Rua Marques de Herval nº 148, fazendo esquina com as ruas Sete de Setembro e Venâncio Neiva, na cidade de Campina Grande(PB), (...) perfazendo a área total de 809,20m².”

Como se pode notar, o imóvel do apelante realmente está situado no mesmo prédio do Edifício João Rique. Aliás, essa questão é incontroversa, pois o que o apelante defende é que não utiliza a área comum do mencionado Edifício e que o seu custo com o mesmo é apenas o consumo de água.

Outra certidão cartorária (fl. 24/26) retrata a lavratura da Escritura de Convenção entre os condôminos do antigo “Edifício do Banco Industrial”, hoje denominado Condomínio do Edifício João Rique, segundo a qual estabeleceu em suas cláusulas:

“TERCEIRO: (...) edifício esse, que quando concluído, se constituirá de uma parte de coisas de propriedade indivisível, pertencente em comum a todos os adquirentes (...); QUARTO: que o terreno onde será construído o Edifício Banco Industrial, permanecerá indiviso e será alienado na proporção em que forem as lojas, as sobre-lojas, os apartamentos e as salas, em quotas ideais, pro-indiviso passando a existir em condomínio (...); ARTIGO TRIGÉSIMO SEGUNDO: os condôminos que não efetuarem o pagamento da quota das despesas comuns, multas, ou qualquer outras quantias devidas em virtude da comunhão (...).” (g.n.).

Percebe-se, destarte, que, desde a fundação do prédio, restou claro que todas as unidades pertenceriam a um condomínio e possuiriam partes indivisíveis, que é justamente a área comum.

Também consta nestes autos que o apelante firmou contrato de locação do seu imóvel com a empresa Atacadão dos Eletrodomésticos do Nordeste S.A. (fls. 135/138) desde o dia 01/01/2007. O objeto do referido contrato foi a locação do: “(...) Andar Térreo, do Edifício Banco

Industrial, construído em terreno próprio, de forma poligonal, situado na Rua Marques de Herval nº 148, (...) perfazendo a área total de 809,20m²”, ou seja, o mesmo imóvel discutido nesta ação.

Devido a isso, o apelado ingressou com uma ação judicial (Processo n. 001.2009.016.530-7), que tramitou na 2ª Vara Cível de Campina Grande-PB, cobrando do Atacadão dos Eletros S.A. as taxas de condomínio do mesmo imóvel que, desta feita, referia-se ao período de junho de 2007 a julho de 2009.

Na sentença, ficou registrado que o Atacadão dos Eletros não negou a dívida, sendo, portanto, condenado a pagar um débito de R\$ 17.315,00. Indignado, o Atacadão dos Eletros apelou e este Tribunal de Justiça, por meio do Acórdão (fls. 183/187) lavrado pelo eminente Des. João Alves da Silva, negou provimento ao recurso, asseverando que “(...) o valor do condomínio era, no primeiro semestre de 2007, superior a R\$ 1.275,00 (mil duzentos e setenta e cinco reais). Posteriormente, o recorrente passou a efetuar o depósito em valores inferiores, precisamente da quantia de R\$ 800,00 (oitocentos reais), como forma de pagamento da taxa de condomínio”.

Em suma, o inquilino do apelante, em situação posterior, vinha pagando a taxa condominial de forma reduzida, reconhecendo a utilização e participação no conglomerado de imóveis, motivo pelo qual se tornam verossímeis as alegações do autor na inicial e infundadas as teses do apelante.

*Não devemos esquecer que a obrigação pelo pagamento das parcelas das referidas taxas é do **proprietário do bem porque ele é o titular do domínio**, pois assim estabelece o art. 1.345 do Código Civil:*

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Tal situação se dá em razão da natureza propter rem da taxa de condomínio, ou seja, o adquirente do imóvel, por ser o titular de direito sobre a coisa, fica sujeito a uma prestação, independentemente de sua vontade, pois ele adere à coisa, e não à pessoa, bastando, para a conseqüente cobrança do débito, demonstrar que o devedor é proprietário ou possuidor de uma unidade integrante do condomínio para que surja o reconhecimento de seu dever de pagar a quota condominial, como no caso em apreço.

Esta posição, aliás, já está consolidada na jurisprudência do STJ, consoante decisão exemplificativa abaixo:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA. TAXA CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. FALTA DE COMPROVAÇÃO. DANO MORAL RECONHECIDO. INVERSÃO DO JULGADO. ENUNCIADOS 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A parte agravante não apresentou argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a negativa de provimento ao agravo regimental.

2. Em recurso especial não se cogita de alteração das premissas extraídas do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, sob pena de esbarrar nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

3. Caso em que o Tribunal de origem decidiu em sintonia com a orientação jurisprudencial desta Corte, segundo a qual "consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio" (REsp n. 1.297.239/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2014, DJe 29/4/2014).

4. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 654.154/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 29/05/2015). (g.n.).

Se o apelante é o real proprietário do imóvel edificado no Condomínio João Rique, é ele quem deve responder pelas taxas de condomínio em atraso cobrada nos autos, necessariamente porque, mediante comprovação, o seu bem está atrelado à parte indivisível da referida edificação, consoante certidão do cartório anexada às fls. 23/26 destes autos." (fls. 281/282)

Ademais, “o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos.”¹

Posto isso, deve-se concluir pela impropriedade dos argumentos trazidos pela parte embargante, por não haver pontos omissos, obscuros ou contraditórios a serem corrigidos no acórdão impugnado.

Sobre o tema, vejamos o posicionamento a seguir:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Omissão. Inexistência. Rediscussão da matéria já confrontada. Meio escolhido impróprio. Prequestionamento. Rejeição dos aclaratórios. - Não se admitem

¹(RJTJSP 115/207, in Theotônio Negrão, CPC anotado, nota n. 17a ao art. 535)

embargos declaratórios com propósito claramente modificativo, no flagrante intuito de ver reapreciada a matéria já decidida, sem, contudo, revelar a existência de qualquer omissão, obscuridade ou contradição do decisum, capaz de mudar o julgamento. - Ainda que para fim de prequestionamento, deve estar presente ao menos um dos três requisitos ensejadores dos embargos de declaração.”²

Quanto ao prequestionamento explícito para fins de interposição de futuras irresignações no âmbito do STJ e/ou STF, segundo entendimento jurisprudencial, é desnecessário, pois basta que a matéria aduzida no recurso destinado ao tribunal superior tenha sido objeto de manifestação pela Corte *a quo*, sem que seja essencial o pronunciamento específico sobre os dispositivos legais correspondentes. Vejamos:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. OFENSA AO ART. 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NÃO CONFIGURADA. PREQUESTIONAMENTO EXPLÍCITO. DESNECESSIDADE. PENSÃO POR MORTE. LEI ESTADUAL N.º 7.551/77 E LEI COMPLEMENTAR ESTADUAL N.º 43/02. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 6.º DA LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL. ANÁLISE REFLEXA DA LEGISLAÇÃO LOCAL. SÚMULA N.º 280 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.

1. Os embargos de declaração destinam-se a suprir omissão, afastar obscuridade ou eliminar contradição existentes no julgado, sendo certo que é desnecessário o prequestionamento explícito a fim de viabilizar o acesso a esta Corte Superior de Justiça, bastando que a matéria aduzida no recurso especial tenha sido objeto de manifestação pelo Tribunal a quo, sem que seja necessário o pronunciamento específico sobre os dispositivos legais correspondentes.

2. Para se aferir eventual violação do art. 6.º da Lei de Introdução ao Código Civil, é imprescindível o percuente exame da Lei Estadual n.º 7.551/77 e, principalmente, a análise dos efeitos da Lei Complementar Estadual n.º 43/02, norma que restringiu os direitos do beneficiário, o que é inviável na via especial, a teor do entendimento sufragado na Súmula n.º 280 do Supremo Tribunal Federal.

3. Agravo regimental desprovido.” (STJ. AgRg no Ag 1266387/PE. Rel.ª Min.ª Laurita Vaz. J. em 20/04/2010). Grifei.

Posto isso, **REJEITO** os presentes embargos de declaração.

É como voto.

Presidiu a sessão a Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além do relator, Excelentíssimo Desembargador José Ricardo Porto, o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos, e a Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti.

Presente à sessão a representante do Ministério Público, Dra. Janete Maria Ismael da Costa Macedo, Procuradora de Justiça.

² TJPB - Acórdão do processo nº 20020090180999001 - Órgão (1ª Câmara Cível) - Relator DES. MANOEL SOARES MONTEIRO - j. Em 20/05/2010.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 03 de outubro de 2017.

Des. José Ricardo Porto
RELATOR

J14/R04