

### Questão Discursiva 04843

Paulo Mario, em 10 de janeiro de 1998, adquiriu de Henrique Antonio, dois lotes de terreno contíguos, localizados no "Condomínio Vila Rica", que era composto, originariamente de dez lotes unifamiliares, negócio jurídico realizado por meio de escritura pública, levada ao registro de imóveis regularmente.

Em seguida, o adquirente construiu uma unidade unifamiliar nos referidos lotes de terreno, em relação aos quais as matrículas constantes do Registro imobiliário foram unificadas, em dezembro de 2000. Em fevereiro de 2001, Paulo Mario suspendeu o pagamento das quotas condominiais que lhe estavam sendo cobradas com base no que estipulava a Convenção condominial, razão pela qual foi contra ele ajuizada, pelo Condomínio, ação sumária de cobrança, em março de 2002.

Paulo Mario defendeu-se, na lide, sustentando os seguintes argumentos:

a) – a cobrança é indevida, pois, não se trata de Condomínio edifício, mas de um simples loteamento, regulado pela Lei nº. 6.766/79 e, portanto, de vias públicas, em que pese estarem indevidamente muradas e cercadas, com seu acesso restrito por meio de guaritas e cancelas, guardadas e protegidas por empregados contratados pelo ente formal, não tendo o demandado aderido a qualquer Convenção ou Estatuto, não lhe sendo possível exigir qualquer contribuição, ainda que para fazer face às despesas com os custos dos serviços comuns oferecidos (coleta de lixo; iluminação interna das vias de acesso; limpeza e segurança das áreas internas e comuns; manutenção das áreas comuns de lazer, como praças, campos esportivos, piscinas, parques infantis, etc), pois, essas tarefas incumbem, na verdade, ao Poder Público, motivo pelo qual não pode ser obrigado ao pagamento da quota–parte exigida, ou mesmo, permanecer vinculado a uma organização sem que o deseje, o que afronta, inclusive, o disposto no inciso XX, do artigo 5º, da Constituição Federal;

b) – que a Convenção do Condomínio, em que funda o autor da ação a cobrança não se encontra registrada no Registro de Imóveis, não podendo obrigá-lo ao pagamento, já que não a subscreveu;

c) – que, desde que adquiriu os dois lotes contíguos de Henrique Antonio, vem pagando 1/10 (um décimo) do valor total das despesas comuns, em relação a cada um dos lotes de terreno, ou seja, 2/10 (dois décimos), como está previsto na referida Convenção condominial, quando deveria, a partir de janeiro de 2001, pagar apenas 1/10 (um décimo) das despesas, tendo em conta ocupar um só terreno, considerando a unificação das matrículas realizadas naquela época, em razão do remembramento dos lotes, uma vez que a Convenção prevê que o proprietário de cada lote de terreno contribuirá naquela proporção para as despesas comuns; que o Condomínio, além da pretensão de receber as quotas indevidas e em valor excessivo, exige do réu o pagamento da multa convencional de 10% (dez por cento), incidente sobre as prestações vencidas e vincendas, até a liquidação do débito, o que é ilegal, por afrontar o disposto no § 1º do art. 52, da Lei nº. 8.078/90 (CDC) bem assim, o disposto no § 1º, do art. 1.336, do novo Código Civil. Por essas razões, postulou Paulo Mario que o pedido do condomínio fosse julgado improcedente, por não ser possível exigir-lhe o pagamento de qualquer contribuição a título de quotas condominiais, diante da inexistência do Condomínio, ou ainda, alternativamente, que seja reconhecido que o seu débito está restrito à quota parte de 1/10 (um décimo) do valor das despesas comuns, a partir de janeiro de 2001, quando passou a ocupar um lote de terreno apenas, com a unificação das matrículas no registro imobiliário, requerendo, ainda, que a multa moratória seja reduzida para 2% (dois por cento) sobre o valor das parcelas vencidas e das que vierem a se vencer no curso da lide, levando-se em conta os comandos legais mencionados e constantes do Código de Defesa do Consumidor e do Novo Código Civil Brasileiro.

Decida o conflito, fundamentadamente, indicando se a pretensão do Condomínio é procedente, ou não, expondo os motivos que o levaram à respectiva conclusão, bem assim, caso considere procedente o pedido, definindo o valor da quota condominial devida por Paulo Mario, e se sobre as prestações vencidas e vincendas até esta data incide juros de mora e, em que percentuais? Não é necessário que a resposta tenha a forma de sentença.