

Sentença 06264

Trata-se de (demanda monitória) proposta, em 26/08/2021, pelo Condomínio do Edifício Recife Maravilhoso, neste ato representado por seu síndico, em face da massa falida da Construtora Concretude e de seu sócio administrador, Martinho L.

Aduz o autor, em síntese, ser o primeiro réu proprietário de 25 de suas unidades imobiliárias. Nada obstante desde 03/04/2015 não vem adimplindo com a integralidade das respectivas cotas condominiais ordinárias e extraordinárias. Daí acumular débito que, atualmente, alça a R\$ 1.887.893,53, já computada a multa moratória de 10%, prevista em convenção.

Pelo exposto, requer:

i) a citação para pagamento, inclusive das parcelas vincendas durante o curso do processo, no prazo de 15 dias na forma e sob as penas do Art. 701, §2º do CPC; e

ii) a desconsideração da personalidade jurídica do primeiro réu (Construtora Concretude) para consolidar a responsabilidade do segundo réu (Martinho L) pelo pagamento. Isto porque, ao tempo em que a dívida fora consolidada, exercia a administração da sociedade demandada, encerrara atividades irregularmente em 21/05/2018. Subsidiariamente, invoca a aplicação do Art. 28, §5º do CDC, porquanto a hipótese seria de relação consumerista, haja vista que a primeira ré (Construtora Concretude) fora responsável pela incorporação do edifício.

Com a inicial, a convenção condominial e as atas das assembleias que aprovaram os valores das contribuições ordinárias, das extras e a eleição do síndico.

Tanto que, citados, ambos os réus apresentam embargos monitórios.

O primeiro (Construtora Concretude) defende-se às fls. xx. Sustenta, preliminarmente, a falta de interesse de agir na medida em que o autor já dispõe de título executivo extra judicial (Art. 784, X do CPC.), de sorte que não seria necessária ou útil a demanda monitória cujo único objetivo é a constituição abreviada de um título. No mesmo sentido, avultaria sua ilegitimidade passiva para responder pelo débito, considerando que todos os imóveis vinculados às cobranças estão alugados a terceiros que expressamente assumiram a obrigação de suportar as despesas condominiais. Argui, prejudicialmente, prescrição das parcelas anteriores ao triênio que antecede a propositura da demanda, na forma do Art. 206, §3, IV, do Código Civil. Pede, eventualmente, a suspensão do feito diante da decretação de sua falência pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Empresarial do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

Quanto à questão de fundo, argumenta ser a quantia cobrada indevida, na medida em que a cota extra exigida se refere ao rateio de despesas judiciais havidas em anterior processo indenizatório movido pelo condomínio contra si. Deste modo, se ninguém pode litigar contra si mesmo, não pode ser obrigado a suportar os respectivos custos. Mais do que isto, a se confirmar o dever de participar da divisão das despesas, estar-se-ia a desrespeitar a coisa julgada que se formou naquela sede, pela qual os ônus sucumbenciais foram integralmente impostos ao condomínio, diante da improcedência dos pedidos que lhe foram endereçados.

Esclarece, a propósito, que, todo mês, paga a quantia que entende justa e calculada com a exclusão da cota extra; e o faz pela cessão de recebíveis dos aluguéis conforme autorizado pelo juízo universal da falência e aceito pelo autor, o que foi omitido, de má-fé, na inicial. Postula, então, a aplicação da pena civil do Art. 940 do Código Civil, considerando que o total dos pagamentos alcançou R\$ 1.500.000,00.

Por eventualidade, refere que a multa jamais poderia ultrapassar o percentual de 2%, conforme previsto no Artigo 1.336, §1 do Código Civil.

O segundo réu (Martinho L.), a fls. xx, além de aderir a todas as teses do primeiro, noticia ter se retirado da sociedade ré em 20/05/2018, bem antes da decretação da falência, em 12/07/2021. Com isto, estaria extinta sua responsabilidade pelas dívidas sociais, conforme Artigos 1.003 e 1.032 do Código Civil. Ademais, observa que não foi instaurado o incidente de desconsideração, nem poderia em sede monitória, o que implica nulidade absoluta por cerceamento de defesa. No mais, pontua que sequer foram mencionados os requisitos do Artigo 50 do Código Civil, sendo certo que a mera falência da sociedade não faz presumir a confusão patrimonial ou o desvio de finalidade. Refuta, enfim, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor à hipótese.

O autor responde unicamente aos embargos monitórios do primeiro réu às fls. xx. Rechaça a preliminar de carência acionária, à luz da teoria da asserção. Por eventualidade, pede prossiga a demanda pelo procedimento comum, conforme autoriza o Artigo 700, §5º do Código de Processo Civil. Especificamente quanto à prescrição, advoga que o decreto de falência, em 12/07/2021, fez interromper o fluxo do prazo, ex vi do Art. 6, I da Lei nº 11.101/2005.

No mérito propriamente dito, defende que tanto os parâmetros para cálculo das cotas condominiais quanto da multa moratória estão previstos na convenção do condomínio, assentada em 23/01/1999, quando ainda não estava vigente o Código Civil de 2002; tratar-se-ia, pois, de ato jurídico perfeito. Aponta o entendimento do Col. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, ao Judiciário, só cabe intervir nas normas pactuadas pelos condôminos de maneira absolutamente excepcional.

Com relação ao pedido de aplicação da pena civil do Artigo 940, articula dois contrapontos. (i) incabível sua imposição em ação monitória, notadamente quando sequer houve oferecimento de reconvenção; e (ii) as cessões de recebíveis, embora efetivamente tenham ocorrido, não se deram em caráter pro soluto, à míngua de inequívoca pactuação neste sentido, de modo que seria imprescindível a comprovação do pagamento dos títulos, ao que não procedeu o réu.

As partes indicam o julgamento antecipado do feito, sem a necessidade de produzir novas provas.

O Ministério Público, intimado, esclareceu não ser o caso de sua intervenção.

Antes de aberta a conclusão para sentença, atravessam petição, subscrita unicamente por seus advogados com poderes específicos para transação, em que comunicam a dação em pagamento de um dos apartamentos da primeira ré para quitação da dívida relativa a uma das unidades. Também consta cláusula de negócio jurídico processual a determinar que, descumprido o acordo, o juiz deverá penhorar este imóvel e transferi-lo imediatamente ao condomínio. Pugnam pela homologação e comunicação ao juízo da falência.

É o relatório. DECIDA.

Obs.: dispensada a confecção de relatório.