EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 712.106 - DF (2006/0062848-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
EMBARGANTE	:	CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES BELVEDERE GREEN
ADVOGADO	:	ANDRÉA TARSIA DUARTE E OUTRO(S)
EMBARGADO	:	CELITA CALIL AMORIM
ADVOGADO	:	DILSON FURTADO DE ALMEIDA E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE COTA DE CONDOMÍNIO EM ATRASO. EXISTÊNCIA DE PAGAMENTO DE COTAS POSTERIORES. PRESUNÇÃO DE QUITAÇÃO. ART. 322 DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE À ESPÉCIE. PRECEDENTES.

1. A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção pacificou-se no sentido de que "as cotas condominiais são imprescindíveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum que usufruem, e representam os gastos efetuados mês a mês, de sorte que gozam de autonomia umas das outras, não prevalecendo a presunção contida no art. 322 do Código Civil (correspondente ao art. 943 do Código de 1916), de que a mais antiga parcela estaria paga se as subseqüentes o estiverem" .

2. Embargos de divergência providos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento aos embargos de divergência nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Luis Felipe Salomão, Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Paulo Furtado (Desembargador convocado do TJ/BA), Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP), Fernando Gonçalves, Aldir Passarinho Junior e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 09 de dezembro de 2009(data de julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
Relator

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 712.106 - DF (2006/0062848-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
EMBARGANTE	:	CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES BELVEDERE GREEN
ADVOGADO	:	ANDRÉA TARSIA DUARTE E OUTRO(S)
EMBARGADO	:	CELITA CALIL AMORIM
ADVOGADO	:	DILSON FURTADO DE ALMEIDA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de embargos de divergência interpostos por CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES BELVEDERE GREEN com o propósito de reformar acórdão proferido pela Terceira Turma, relatado pelo Ministro Carlos Alberto Menezes de Direito e assim ementado:

> "Pagamento. Art. 943 do Código Civil de 1916 (art. 322 do Código Civil de 2002).
>
> 1. Cabe ao credor, se efetivamente pagas as últimas cotas, desconstituir a presunção prevista no art. 943 do Código Civil de 1916 (art. 322 do Código Civil de 2002).
>
> 2. Recurso especial conhecido e provido."

O embargante sustenta a existência de dissídio entre o entendimento manifestado no aresto impugnado e aquele proferido pela Quarta Turma no julgamento do REsp n. 679.010/SP, relatoria do Ministro Aldir Passarinho Junior, DJ de 5.12.2005, com a seguinte ementa:

> "CIVIL E PROCESSUAL. COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. ALEGAÇÃO DO CONDÔMINO DE QUE NÃO DISPÕE DO COMPROVANTE, MAS QUE, TENDO PAGO AS COTAS POSTERIORES, É DE SE PRESUMIR A QUITAÇÃO. ARGUMENTAÇÃO DESCABIDA. CC ANTIGO, ART. 943. EXEGESE. PARCELAS DE NATUREZA AUTÔNOMA. COTA DEVIDA.
>
> I. As cotas condominiais são imprescindíveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum que usufruem, e representam os gastos efetuados mês a mês, de sorte que gozam de autonomia umas das outras, não prevalecendo a presunção contida no art. 943 do Código Civil, de que a mais antiga parcela estaria paga se as subseqüentes o estiverem.
>
> II. Constitui ônus do condômino comprovar que efetuou o pagamento de cada uma, ainda que já vencida há mais tempo.
>
> III. Recurso especial não conhecido."

Os embargos foram admitidos por decisão do Ministro Cesar Asfor Rocha à fl. 165. Não houve impugnação, conforme certidão de fl. 167.

É o relatório.

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 712.106 - DF (2006/0062848-0)

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE COTA DE CONDOMÍNIO EM ATRASO. EXISTÊNCIA DE PAGAMENTO DE COTAS POSTERIORES. PRESUNÇÃO DE QUITAÇÃO. ART. 322 DO CÓDIGO CIVIL. INAPLICABILIDADE À ESPÉCIE. PRECEDENTES.

1. A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção pacificou-se no sentido de que "as cotas condominiais são imprescindíveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum que usufruem, e representam os gastos efetuados mês a mês, de sorte que gozam de autonomia umas das outras, não prevalecendo a presunção contida no art. 322 do Código Civil (correspondente ao art. 943 do Código de 1916), de que a mais antiga parcela estaria paga se as subseqüentes o estiverem" .

2. Embargos de divergência providos.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

Razão assiste ao embargante.

A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção pacificou-se na linha do entendimento firmado no aresto paradigma (REsp n. 679.010/SP), no sentido de que a cobrança das cotas condominiais tem por finalidade custear as despesas relativas ao condomínio, razão pela qual são totalmente autônomas e independentes umas das outras, não sendo aplicável à espécie a presunção contida no art. 322 do Código Civil (correspondente ao art. 943, do Código de 1916).

Ademais, como destacado pelo voto condutor do acórdão paradigmático, da relatoria do Min. Aldir Passarinho Junior, "cuida-se de um condomínio, que vive sem lucro, da receita de todos para a manutenção do bem comum, que a todos beneficia. As despesas são contínuas, mas advêm, mês a mês, de gastos a cada período respectivo, o que, por si só, já afasta a incidência, à espécie, da norma em comento. A emprestar-se interpretação literal e indistinta ao art. 943 do Código Civil antigo, quando aplicado em condomínios, ter-se-ia, então, de imaginar um procedimento absurdo de, à vista de uma inadimplência anterior, ser até suspensa a emissão de novas guias de pagamento, para evitar que, pagando uma posterior pudesse o devedor sustentar tal tese, (...)". (fl. 150)

Observo, inclusive, que a Terceira Turma, no julgamento do REsp n. 852.417/SP, relator Min. Castro Filho, DJ de 18.12.2006, portanto posterior ao aresto ora impugnado, manifestou-se no

sentido firmado pelo aresto padrão, nos termos da seguinte ementa:

> "CIVIL E PROCESSUAL. COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL EM ATRASO. ÔNUS DA PROVA. CONDÔMINO. PRECEDENTE.
>
> A jurisprudência desta Corte já se firmou no sentido de que "as cotas condominiais são imprescindíveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum que usufruem, e representam os gastos efetuados mês a mês, de sorte que gozam de autonomia umas das outras, não prevalecendo a presunção contida no art. 943 do Código Civil, de que a mais antiga parcela estaria paga se as subseqüentes o estiverem".
>
> Destarte, é do condômino o ônus de provar que o pagamento das cotas em atraso foram efetuadas.
>
> Recurso especial provido."

Sendo que o il. relator, Min. Castro Filho, afastou a incidência do art. 322 do Código Civil à espécie, sustentando que a questão deve ser apreciada sob a perspectiva da imputação do pagamento, na forma prescrita nos arts. 352 a 355, do mesmo diploma legal; releva notar que, no caso das cotas condominiais, apesar de os débitos serem da mesma natureza, os fatos geradores são distintos, ou seja, provêem das despesas realizadas mês a mês, que são rateadas entre todos os condôminos para a manutenção e continuidade do condomínio. Situação diversa se apresenta na hipótese do art. 322, em que, além de os débitos serem da mesma natureza, o fato gerador é uno, e o pagamento, portanto, também poderia ser único, isto é, realizado de uma só vez (*in* Comentários ao Código Civil Brasileiro, Forense, 2006, vol. IV, p. 78/79).

Ante o exposto, **conheço dos embargos de divergência e dou-lhes provimento**.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2006/0062848-0 **EREsp 712106 / DF**

Números Origem: 20020110450246 200401806771

PAUTA: 09/12/2009 JULGADO: 09/12/2009

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro MASSAMI UYEDA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. HENRIQUE FAGUNDES FILHO

Secretário
Bel. RICARDO MAFFEIS MARTINS

AUTUAÇÃO

EMBARGANTE	:	CONDOMÍNIO RURAL MANSÕES BELVEDERE GREEN
ADVOGADO	:	ANDRÉA TARSIA DUARTE E OUTRO(S)
EMBARGADO	:	CELITA CALIL AMORIM
ADVOGADO	:	DILSON FURTADO DE ALMEIDA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Seção, por unanimidade, deu provimento aos embargos de divergência, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Luis Felipe Salomão, Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Paulo Furtado (Desembargador convocado do TJ/BA), Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP), Fernando Gonçalves, Aldir Passarinho Junior e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 09 de dezembro de 2009

RICARDO MAFFEIS MARTINS
Secretário