

MARÇO/2020 - 1º DECÊNIO - Nº 1861 - ANO 64

BOLETIM ASSUNTOS DIVERSOS

ÍNDICE

AÇÃO COBRANÇA - TAXAS DE CONDOMÍNIO - OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO PELA CONSTRUTORA ATÉ ENTREGA DAS CHAVES - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - DECISÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS
----- [REF.: AD10220](#)

DÉBITOS FEDERAIS - TABELA PRÁTICA PARA RECOLHIMENTO EM ATRASO - MARÇO/2020 ----- [REF.: AD0320](#)

TABELA DE INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE PRODUTOS INDUSTRIALIZADOS - TIPI - ALTERAÇÕES. (DECRETO Nº 10.254/2020) ----- [REF.: AD10219](#)

#AD10220#

[VOLTAR](#)**AÇÃO COBRANÇA - TAXAS DE CONDOMÍNIO - OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO PELA CONSTRUTORA ATÉ ENTREGA DAS CHAVES - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - DECISÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS**

- As taxas condominiais constituem obrigações "*propter rem*", ou seja; é obrigação que se prende ao imóvel, acompanhando a coisa da qual se originou.

- Cabe à construtora arcar com as taxas de condomínio anteriores à entrega das chaves ao adquirente do imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.17.094188-4/001 - COMARCA DE JUIZ DE FORA

Apelante: Rossi Rio Branco Corporate

Apelado(a)(s): Armando de Oliveira Pereira, Santa Zenaide Empreendimentos Imobiliários Ltda

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA

Relator

VOTO

Versa o presente embate sobre de recurso de apelação interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ROSSI RIO BRANCO CORPORATE, em face da sentença proferida pelo ilustre Juiz de Direito da 7ª vara cível de Juiz de Fora, Dr. Edson Geraldo Ladeira, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, nos autos da ação de cobrança de condomínio deixando de condenar a construtora Apelante a pagar as taxas de condomínios referentes às unidades descritas na peça de ingresso. Na sentença, o ilustre Magistrado primevo entendeu que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é apenas do adquirente do imóvel e não da Construtora.

Nas razões do recurso o Apelante sustenta que a sentença deve ser reformada, pois no registro imobiliário consta a Construtora como proprietária dos imóveis objetos do débito condominial, não tendo sequer havido o registro da promessa de compra e venda firmado com o comprador. Alega que o adquirente do imóvel não chegou a ser imitado na posse, sendo de responsabilidade da construtora o pagamento dos débitos condominiais. Ao final, pugna pelo provimento do recurso com a procedência do pedido inicial.

preparo (doc. ordem 79).

Contrarrazões (doc. ordem 82).

É o relatório. DECIDO:

Conheço do recurso interposto, vez que, presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Primeiramente, ressalte-se que as taxas condominiais constituem obrigações "*propter rem*", ou seja, recaem sobre uma pessoa por força de um determinado direito real, passando a existir quando o titular do direito real é obrigado, devido à sua condição, a satisfazer certa prestação.

Nesse diapasão, é cediço que, tais obrigações transmitem-se por meio de negócios jurídicos, caso em que recairão sobre o adquirente ou possuidor.

O artigo 1.345 do Código Civil dispõe que:

"Art. 1345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

A taxa de condomínio é obrigação que se prende ao imóvel, por sua natureza "*propter rem*", acompanhando a coisa da qual se originou.

No meu modesto inteligir, cabe à construtora arcar com as taxas de condomínio, pois se o consumidor ainda não recebeu o imóvel, a imputação ao adquirente do imóvel da responsabilidade pelas despesas com condomínio relativas ao período anterior à entrega das chaves é prática desprovida de lealdade e boa-fé.

Trago a colação jurisprudência, no sentido de que deve se imputar a construtora a responsabilidade pelo pagamento das despesas com condomínio incidentes antes da entrega das chaves:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DESPESAS COM LOCAÇÃO. ALTERAÇÕES NA PLANTA DO IMÓVEL. ACEITAÇÃO PRÉVIA DA CONSTRUTORA. CULPA NÃO IMPUTÁVEL AO COMPRADOR. ATRASO DECORRENTE DE CONCLUSÃO DAS ÁREAS COMUNS. (...) Não merece acolhimento a alegação de

que recairia sobre o adquirente a obrigação de quitação do condomínio e IPTU antes da entrega do imóvel, visto que conforme já sedimentado pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, tais ônus somente recaem sobre os compradores após a entrega das chaves. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.10.156152-0/001, Relator(a): Des.(a) Moacyr Lobato, 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/03/2013, publicação da súmula em 11/03/2013)

A doutrina não vacila ao afirmar que:

o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando ressalvado ao adquirente o direito de interpor ação regressiva em face do alienante, a fim de reaver tais valores, sob pena de enriquecimento sem causa por parte deste". (CHAVES DE FARIAS, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Vol. 5. 9ª ed. rev., ampl. e atual. Editora Juspodivm: Bahia, 2013. p. 734).

Nesse sentido, confira-se precedente do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO CONTRA O PROMISSÁRIO COMPRADOR. REAQUISIÇÃO DO BEM PELO PROMITENTE VENDEDOR, QUE, CIENTE DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS QUE PASSARIAM A SER DE SUA RESPONSABILIDADE, BEM COMO DA RESPECTIVA AÇÃO, REMANESCE INERTE, POR MAIS DE SEIS ANOS, SOMENTE INTERVINDO NO FEITO PARA ALEGAR NULIDADE DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL. PROCEDER PROCESSUAL REPETIDO EM OUTRAS SETE AÇÕES CONTRA O MESMO CONDOMÍNIO. PREJUÍZO MANIFESTO DA ENTIDADE CONDOMINIAL. VERIFICAÇÃO. PENHORA SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA, POSSIBILIDADE, EXCEPCIONALMENTE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. As cotas condominiais, concebidas como obrigações *propter rem*, consubstanciam uma prestação, um dever proveniente da própria coisa, atribuído a quem detenha, ou venha a deter, a titularidade do correspondente direito real. Trata-se, pois, de obrigação imposta a quem ostente a qualidade de proprietário de bem ou possua a titularidade de um direito real sobre aquele. Por consectário, eventual alteração subjetiva desse direito, decorrente da alienação do imóvel impõe ao seu "novo" titular, imediata e automaticamente, a assunção da obrigação pelas cotas condominiais (as vincendas, mas também as vencidas, ressalta-se), independente de manifestação de vontade nesse sentido. Reconhecida, assim, a responsabilidade do "novo" adquirente ou titular de direito real sobre a coisa, este poderá, naturalmente, ser demandado em ação destinada a cobrar os correspondentes débitos, inclusive, os pretéritos, caso em que se preserva seu direito de regresso contra o vendedor (anterior proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel). [...]. (REsp 1440780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015)

O certo é que, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto.

Importante esclarecer, nesse ponto, que o polo passivo da ação que objetiva o adimplemento de despesas de condomínio não ficará à disposição do autor da demanda. Na verdade, será imprescindível aferir com quem, de fato, foi estabelecida a relação jurídica material. Não há relevância o registro do imóvel para estabelecer a responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio, o comprador assumiria a responsabilidade pelo pagamento do condomínio se já estivesse na posse do imóvel.

Como no caso, a construtora não entregou as chaves do imóvel ao comprador, pois está inclusive em litígio com o mesmo em face da inadimplência das parcelas do empreendimento, é de sua responsabilidade a quitação das taxas de condomínio. Apenas afastaria a legitimidade da Construtora para responder por despesas de condomínio, se restasse demonstrado que o comprador já imitiu na posse do bem e que o condomínio teve ciência de tal fato. Como não foi o que ocorreu nos autos, deve a Construtora arcar com as despesas condominiais.

Destarte o pedido, ao contrário do determinado na sentença, deve ser procedente em relação apenas à Construtora e improcedente em relação ao Requerido Armando de Oliveira, que ainda não foi imitado na posse do imóvel.

Com tais considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, para REFORMAR a sentença e julgar procedente em parte o pedido inicial, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil para condenar a SANTA ZENAIDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., ao pagamento das cotas de condomínio em aberto, com os acréscimos dos encargos moratórios cobrados, conforme requerido na inicial. JULGO IMPROCEDENTE o pedido em relação ao réu Armando de Oliveira Pereira.

Condeno a Apelada Santa Zenaide, no pagamento das custas processuais, recursais e honorários advocatícios que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, já considerando o trabalho realizado nesta instância.

É o voto.

DES. JOSÉ DE CARVALHO BARBOSA - De acordo com o Relator.

DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO - De acordo com o Relator.

Súmula - "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"

#AD0320#

[VOLTAR](#)**DÉBITOS FEDERAIS - TABELA PRÁTICA PARA RECOLHIMENTO EM ATRASO - MARÇO/2020**

Para utilização desta tabela, considerar o mês de vencimento do imposto ou contribuição.

ANO	MÊS DO VENCIMENTO	MULTA (%)	JUROS (%)
2015	janeiro	20,00	48,03
	fevereiro	20,00	47,21
	março	20,00	46,17
	abril	20,00	45,22
	maio	20,00	44,23
	junho	20,00	43,16
	julho	20,00	41,98
	agosto	20,00	40,87
	setembro	20,00	39,76
	outubro	20,00	38,65
	novembro	20,00	37,59
	dezembro	20,00	36,43
2016	janeiro	20,00	35,37
	fevereiro	20,00	34,37
	março	20,00	33,21
	abril	20,00	32,15
	maio	20,00	31,04
	junho	20,00	29,88
	julho	20,00	28,77
	agosto	20,00	27,55
	setembro	20,00	26,44
	outubro	20,00	25,39
	novembro	20,00	24,35
	dezembro	20,00	23,23
2017	janeiro	20,00	22,14
	fevereiro	20,00	21,27
	março	20,00	20,22
	abril	20,00	19,43
	maio	20,00	18,50
	junho	20,00	17,69
	julho	20,00	16,89
	agosto	20,00	16,09
	setembro	20,00	15,45
	outubro	20,00	14,81
	novembro	20,00	14,24
	dezembro	20,00	13,70
2018	janeiro	20,00	13,12
	fevereiro	20,00	12,65
	março	20,00	12,12
	abril	20,00	11,60
	maio	20,00	11,08
	junho	20,00	10,56
	julho	20,00	10,02
	agosto	20,00	9,45
	setembro	20,00	8,98
	outubro	20,00	8,44
	novembro	20,00	7,95
	dezembro	20,00	7,46

2019	janeiro	20,00	6,92
	fevereiro	20,00	6,43
	março	20,00	5,96
	abril	20,00	5,44
	maio	20,00	4,90
	junho	20,00	4,43
	julho	20,00	3,86
	agosto	20,00	3,36
	setembro	20,00	2,90
	outubro	20,00	2,42
	novembro	20,00	2,04
	dezembro	20,00	1,67
2020	Janeiro	*	1,29
	Fevereiro	*	1,00
	março	*	0,00

* A MULTA SERÁ DE 0,33% POR DIA DE ATRASO, LIMITADA A 20%.

TAXA SELIC - JUROS MENSIS

ANO/MÊS	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2014	0,85	0,79	0,77	0,82	0,87	0,82	0,95	0,87	0,91	0,95	0,84	0,96
2015	0,94	0,82	1,04	0,95	0,99	1,07	1,18	1,11	1,11	1,11	1,06	1,16
2016	1,06	1,00	1,16	1,06	1,11	1,16	1,11	1,22	1,11	1,05	1,04	1,12
2017	1,09	0,87	1,05	0,79	0,93	0,81	0,80	0,80	0,64	0,64	0,57	0,54
2018	0,58	0,47	0,53	0,52	0,52	0,52	0,54	0,57	0,47	0,54	0,49	0,49
2019	0,54	0,49	0,47	0,52	0,54	0,47	0,57	0,50	0,46	0,48	0,38	0,37
2020	0,38	0,29										

AD_0320

#AD10219#

[VOLTAR](#)

TABELA DE INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE PRODUTOS INDUSTRIALIZADOS - TIPI - ALTERAÇÕES

DECRETO Nº 10.254, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2020.

OBSERVAÇÕES INFORMEF

O Presidente da República, através do Decreto nº 10.254/2020, altera a Tabela de Incidência do Imposto sobre Produtos Industrializados - TIPI, aprovada pelo Decreto 8.950/2016 *(V. Bol. 1.747 - AD - Pág. 11).

A alíquota relativa ao produto classificado no código 2106.90.10 Ex:01, fica fixada temporariamente a 8% nos períodos de 1º de junho de 2020 até 30 de novembro de 2020.

Altera a Tabela de Incidência do Imposto sobre Produtos Industrializados - TIPI, aprovada pelo Decreto nº 8.950, de 29 de dezembro de 2016.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, caput, inciso IV, da Constituição, e tendo em vista o disposto no art. 4º, caput, incisos I e II, do Decreto-Lei nº 1.199, de 27 de dezembro de 1971,

DECRETA:

Art. 1º Fica alterada a Nota Complementar NC (21-2) no Capítulo 21 da Tabela de Incidência do Imposto sobre Produtos Industrializados - TIPI, aprovada pelo Decreto nº 8.950, de 29 de dezembro de 2016, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"NC (21-2) Fica fixada, temporariamente, nos períodos e percentuais abaixo indicados, a alíquota relativa ao produto classificado no código 2106.90.10 Ex 01:

ALÍQUOTA (%)
De 1º de junho de 2020 até 30 de novembro de 2020
8

" (NR)

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.
Brasília, 20 de fevereiro de 2020; 199º da Independência e 132º da República.

JAIR MESSIAS BOLSONARO
Paulo Guedes

(DOU, 21.02.2020)

BOAD10219---WIN/INTER

"Procurai suportar com ânimo tudo aquilo que precisa ser feito".

Sócrates