



MARINHA DO BRASIL
COMANDO DO 7º DISTRITO NAVAL

Nota Técnica nº 01.2-7/2019

Referência: CI nº 04.2-12, de 21 de agosto de 2019.

Interessado: Encarregado da Divisão de Finanças.

Assunto: Pagamento de taxas extraordinárias de Próprios Nacionais Residenciais (PNR)

I- RELATÓRIO

Trata-se de expediente da Divisão de Finanças deste Comando, recebido nesta Assessoria, em 21 de agosto de 2019, solicitando atualização da Nota Técnica nº 9/2017, desta Assessoria, no intuito de respaldar a confecção de nota de empenho para pagamento de taxas extras de condomínio, referentes aos Próprios Nacionais Residenciais (PNR), sem a devida regularidade fiscal, sob o seu entendimento de que os condomínios deveriam apresentar sua regularidade fiscal no momento do empenho e pagamento.

II – DA ANÁLISE

Inicialmente, cumpre ressaltar que, em 27 de outubro de 2017, esta Assessoria se manifestou em Nota Técnica nº 9/2017 acerca do pagamento de taxas extraordinárias de condomínios, multas, juros e honorários advocatícios, das parcelas vencidas e vincendas, atinentes aos PNR de propriedade da União, a qual mantém o inteiro teor.

Em relação ao pedido formulado pelo ordenador de despesa deste Comando, cabe destacar a priori que a Marinha do Brasil possui imóveis em condomínios exclusivamente da União, ou seja, em que todas as unidades são de propriedade da União e alguns PNRs considerados isolados, ou seja, situados em prédios que possuem condôminos civis.

Na relação entre a União e o condomínio e também entre a União com os demais condôminos, são aplicadas as normas infraconstitucionais prescritas no Código Civil em seu artigo 1.314 e seguintes, que dispõem sobre a propriedade comum em condomínios.

O arcabouço jurídico estabelecido no Código Civil prevê os direitos e deveres dos condôminos e as normas específicas dos condomínios edilícios, regendo as relações entre os coproprietários e seus direitos compatíveis com a indivisão.

Entre os deveres atinentes aos condôminos está o pagamento das despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais. O não pagamento de cota parte sujeitará o condômino as multas e juros moratórios previstos em convenção condominial:

Código Civil - Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;"

§ 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Os condôminos se obrigam ao pagamento não só das despesas ordinárias, ou seja, aquelas que fazem frente aos gastos frequentes e indispensáveis para manutenção do condomínio, mas também de despesas extraordinárias, entendidas como aquelas pertinentes a realização de obras de natureza urgente e benfeitorias. A Lei 8.245/1991 traz um rol exemplificativo do que se entende por despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio:

Art. 22 - Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de acração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Art. 23 - § 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

No que tange aos imóveis de propriedade da União, estabelece a Lei nº 8.025, de 12 de abril de 1990, que cabe ao permissionário que usufrui do PNR arcar com as despesas ordinárias do condomínio, em razão da utilização do bem de propriedade da União:

Art. 15. O permissionário, dentre outros compromissos se obriga a:

I - pagar:

(...)

b) despesas ordinárias de manutenção, resultantes do rateio das despesas realizadas em cada mês, tais como zeladoria, consumo de água e energia elétrica, seguro contra incêndio, bem assim outras relativas às áreas de uso comum;

c) quota de condomínio, exigível quando o imóvel funcional estiver localizado em edifício em condomínio com terceiros, hipótese em que não será devido o pagamento previsto na alínea anterior;

d) despesas relativas a consumo de gás, água e energia elétrica do próprio imóvel funcional;

e) multa equivalente a dez vezes o valor da taxa de uso, em cada período de trinta dias de retenção do imóvel, após a perda do direito à ocupação;

II - aderir à convenção de administração do edifício;

III - ao desocupar o imóvel, restituí-lo nas mesmas condições de habitabilidade em que o recebeu.

Ao síndico, representante legal do condomínio, compete convocar Assembleia para deliberar sobre as despesas e obras relativas às partes comuns. Além das normas acordadas em Convenção de Condomínio registrada em Cartório de Registro de Imóveis, estabelece o Código Civil que a realização de obras nos condomínios edilícios depende de quórum qualificado para que sejam executadas:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Uma vez ajustado em Assembleia o rol de despesas a serem rateadas pelos condôminos e, observados os procedimentos e quórum estabelecidos em Convenção e legislação civil, as despesas deverão ser rateadas e arcadas pelos condôminos:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Mister se faz lembrar que, mesmo que o condômino tenha se manifestado de forma contrária na votação e discordado da sua aprovação, ainda assim, ele estará obrigado a contribuir:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

O não pagamento reiterado, além das multas e juros previstas em Convenção, poderá implicar, se deliberado pelos demais condôminos, punição extra e multa corresponde em até cinco vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Em se tratando de obrigação de natureza "*propter rem*", ou seja, decorrente da existência da coisa, essas despesas condominiais acompanham o bem, ainda que haja a mudança de titularidade da propriedade:

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

Nesse diapasão, decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO -
DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO E NEGOU PROVIMENTO AO
RECLAMO.
INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE.

1. Consoante jurisprudência desta Corte Superior, a obrigação pelo pagamento de débitos de condomínio possui natureza *propter rem*, sendo do proprietário do imóvel a responsabilidade pelo adimplemento das despesas. Incidência da Súmula 83/STJ.

2. O entendimento do acórdão recorrido, ao fixar o termo inicial dos juros moratórios, amolda-se à jurisprudência do STJ, segundo a qual, no caso de inadimplemento de taxas condominiais, a simples ausência de pagamento já é capaz de configurar a mora solvendi, sendo correta a estipulação dos juros de mora desde o vencimento de cada prestação. Aplicação do teor da Súmula 83 desta Corte.

3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp 1499004 / DF, Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, Julgado em 19/11/2019, DJe 22/11/2019). *Grifo nosso*

A respeito do conceito de obrigação "propter rem", é cediço o entendimento doutrinário:

"A obrigação propter rem é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito. (Rodrigues, Sílvio. Direito Civil. Volume 2, 2002, p. 79)

Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em sede de repercussão geral, prescreve em 5 (cinco) anos a pretensão de cobrança relativas às cotas condominiais não pagas:

Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edifício (horizontal ou vertical) exerça a pretensão de cobrança da taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação.

STJ, 2ª Seção. REsp 1483930-DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 23/11/2016 (recurso repetitivo).

As cotas condominiais são líquidas desde o momento em que seu valor é definido na assembleia geral de condôminos. De acordo com o Código de Processo Civil de 2015, os débitos decorrentes de cotas condominiais são dívidas líquidas, tanto que são considerados como título executivo extrajudicial:

CPC/2015 - Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

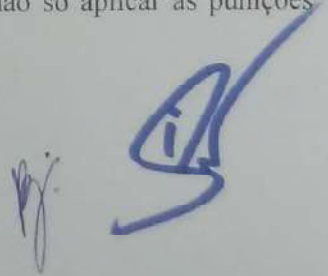
X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edifício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

(...)

No caso em análise, questiona-se a necessidade de apresentação ou não da documentação probante de regularidade fiscal e trabalhista para emissão de nota de empenho dos valores a serem pagos relativos as taxas extras condominiais referentes aos PNR isolados, tendo em vista que a Marinha do Brasil possui algumas unidades isoladas, ou seja, em prédios com frações condominiais mistas.

Cumprе ressaltar que as normas que incidem sobre a relação jurídica em análise são de natureza civil e não administrativa.

Indubitável que existe a obrigação legal da União de pagar as referidas taxas, desde que observadas as regras estabelecidas na Convenção do condomínio e na legislação pertinente. Do contrário, a administração do condomínio poderá não só aplicar as punições cabíveis, bem como demandar em juízo a respectiva cobrança.



Portanto, se regular a aprovação e execução da despesa condominial, as despesas extraordinárias acordadas em Assembleia devem ser suportadas pela União, proprietária do imóvel.

No que diz respeito à apresentação pelo condomínio de certidões de regularidade fiscal, para que haja a emissão da referida nota, não existe previsão e fundamento nas normas de condomínio no Código Civil.

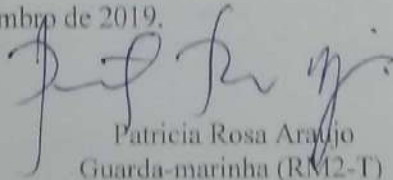
Assim, no caso de condomínios com certidões fiscais irregulares, conforme mencionado pelo ordenador de despesa, entende-se que a Administração Naval gerenciadora dos PNRs, mesmo não sendo apresentadas as devidas certidões, deverá providenciar o pagamento referente as taxas extraordinárias, contempladas em Assembleia, no intuito de cumprir com a obrigação de pagar e resguardar a unidade pertencente a União.

III - CONCLUSÃO

Importa registrar que o exame desta Assessoria Jurídica foi realizado com base nos elementos fornecidos pelo consulente e delimitado pela legislação em vigor, subtraindo-se do âmbito de sua competência análises que importem considerações de ordem técnica, política e de âmbito discricionário do administrador público.

Ante o exposto, este Setor de Justiça e Disciplina mantém a Nota Técnica nº 9/2017, desta Assessoria, por se tratar de assuntos correlatos em questão, bem como sugere que a União na condição de proprietária e condômina, dê prioridade ao cumprimento do pagamento das obrigações condominiais, com o propósito de evitar dispêndios financeiros, tais como multas, juros, correção monetária e honorários advocatícios, em desfavor deste Comando, bem como demandas judiciais para sua cobrança, independente da regularidade/irregularidade fiscal/trabalhista do condomínio.

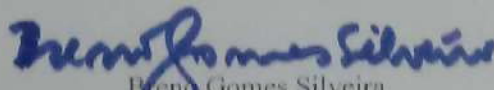
Brasília, 26 de novembro de 2019.



Patrícia Rosa Araújo
Guarda-marinha (RM2-T)

Ajudante do Setor de Justiça e Disciplina

Aprovo:



Breno Gomes Silveira
Capitão de Fragata (T)
Encarregado da Assessoria Jurídica