

HONORÁRIOS DE ADVOGADO

PROCESSO ADMINISTRATIVO

Recurso recurso especial .
Tribunal STJ
Relator RELATÓRIO EXMO

CONDOMÍNIO — COBRANÇA DE QUOTAS - LEI 4.591/64, ART 12

EMENTA

ACÓRDÃO: EMENTA OFICIAL: Civil. Condomínio. Cobrança de quotas. Abandono do imóvel pelo promitente comprador, que está em local incerto e não sabido. Responsabilidade da promitente vendedora, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo COHAB/SP, pelo pagamento das quotas condominiais. Recurso especial não conhecido. Rec. Esp. 175.018 - SP (1998/0037873-1) - Rel.: Min. Ari Pargendler - Recte.: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP - Adv.: Joseli Silva Giron Barbosa e outros - Recdo.: Condomínio Conjunto Habitacional Bresser II - Adv.: Mirian Carvalho Salem e outros - J. em 22/10/2001 - DJ 04/02/2002 - 3ª T. - STJ. Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da 3ª TURMA do STJ, por unanimidade, não conhecer do recurso especial. Os Srs. Mins. Carlos Alberto Menezes Direito e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Min. Antônio de Pádua Ribeiro. Ausente, justificadamente, o Sr. Min. Castro Filho. Brasília, 22 de outubro de 2001 (data do julgamento). MINISTRO ARI PARGENDLER, Presidente e Relator. RELATÓRIO EXMO. SR. MIN. ARI PARGENDLER (Relator): - Condomínio Conjunto Habitacional Bresser II propôs ação de cobrança de cotas condominiais contra José R. Lellis Vieira Filho (fl. 03/05). O autor, todavia, atravessou petição nos autos requerendo que fosse «excluído do pólo passivo da ação o Sr. José R. Lellis Vieira Filho» (fl. 45) e incluída a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP pedido deferido pelo MM. Juiz de Direito Dr. Virgílio de Oliveira Júnior (fl. 50). A ação foi julgada procedente pelo MM. Juiz de Direito Dr. Francisco Carlos Inouye Shintate (fl. 102/105). A Egrégia 11ª Câmara do 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, Relator o eminente Juiz Clovis Castelo, manteve a sentença, nos termos do acórdão assim ementado: «DESPESAS CONDOMINIAIS - DÍVIDA «PROPTER REM» - Não estando o instrumento de compromisso de venda e compra registrado no álbum imobiliário, responde o titular do domínio da unidade condominial pelo pagamento das despesas condominiais. Inteligência do art. 12 da Lei 4.591/69» (fl. 139). Opostos embargos de declaração (fl. 142/144), foram rejeitados à base da seguinte ementa: «EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Inexistindo obscuridade ou omissão no acórdão embargado, rejeitam-se os embargos declaratórios. O responsável pelo pagamento das taxas condominiais é o titular da unidade condominial» (fl. 152). Daí o presente recurso especial, interposto pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo COHAB/SP, com base no art. 105, III, «a», por violação aos arts. 9º e 12 da Lei 4.591/64 e aos arts. 267, VI e 295 do CPC (fl. 155/161). VOTO EXMO. SR. MIN. ARI PARGENDLER (Relator): - O Tribunal «a quo» decidiu a causa à base dos seguintes fundamentos: «Deflui das provas dos autos que a Apelante é proprietária da unidade condominial - Condomínio do Conjunto Habitacional Bresser II unidade 92 - e, embora tenha compromissado referida unidade a José Raimundo Lellis Vieira Filho em 01/09/90, continua responsável pelo pagamento das despesas condominiais, não havendo demonstração de que o aludido instrumento esteja registrado. A ação de cobrança de despesas condominiais deve ser ajuizada, em princípio, contra o titular do domínio, «ex vi» do art. 12 da Lei 4.591/64 e, excepcionalmente, contra eventuais compromissários compradores, desde que o instrumento esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Sendo o Apelante titular do domínio, vez que o compromisso de venda e compra não está registrado no álbum imobiliário, é o responsável legal pela quitação das despesas condominiais, por tratar-se de obrigação «propter rem». Como o imóvel fora ocupado

pelo promitente-comprador José Raimundo Lellis Vieira Filho, no período objeto da cobrança (março/94 a abril/96), assegura-se ao Apelante o ressarcimento dos valores pagos, através da ação regressiva» (fl. 140). Nas circunstâncias do caso, a legitimidade é, mesmo, da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP. Voto, por isso, no sentido de não conhecer do recurso especial. CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA Reg.: 1998/0037873-1 - Rec. Esp. 175.018/SP - PAUTA: 14/08/2001 - JULGADO: 22/10/2001 - Rel.: Min. ARI PARGENDLER - Presidente da Sessão: Min. ARI PARGENDLER - Subprocuradora-Geral da República: Dr^a. ARMANDA SOARES FIGUEIREDO - Secretária: Bela. SOLANGE ROSA DOS SANTOS VELOSO. CERTIDÃO Certif