

Recurso recurso especial .
Tribunal STJ

OBRIGAÇÃO DE PAGAR AS QUOTAS EM DÉBITO — A QUEM INCUMBE**RESUMO**

- Trata-se de ação de cobrança de quotas condominiais, proposta pelo condomínio contra o proprietário do imóvel que, durante todo o desenrolar do processo, vem alegando a sua ilegitimidade "ad causam", por entender que parte legítima é única e exclusivamente o promitente comprador. - Tanto a sentença de primeiro grau quanto o acórdão proferido na apelação cível decidiram pela legitimidade do promitente vendedor. Foram opostos embargos de declaração a fim de prequestionar o fato de que o condomínio teve ciência inequívoca da transferência do imóvel. No entanto, o Tribunal "a quo" limitou-se a rejeitar o recurso, sem fazer qualquer menção à essa circunstância - e as razões do recurso especial não alegaram violação ao artigo 535 do Código de Processo Civil. - À minguada de prequestionamento da referida questão, o acórdão atacado pelo recurso especial merece ser mantido, ainda que por fundamentos diversos. - O sujeito passivo, natural, na ação de cobrança de quotas condominiais é o proprietário da unidade predial, assim como registrado no Ofício Imobiliário. - O promitente comprador tem legitimidade concorrente, ainda que seu título não esteja registrado. - Quer dizer, o promitente comprador pode ser obrigado ao pagamento das quotas condominiais. A final, aproveita os serviços prestados pelo condomínio. Mas para isso, é preciso que o condomínio tenha ciência da alienação, ou que, pelo menos, o Tribunal "a quo" tenha identificado a posse do promitente comprador. - Nessa linha, voto no sentido de não conhecer do recurso especial. Ac. de 20-04-2001 DJ de 04-06-2001 (Reg. nº 2000/0130087-3) Arquivo do EMFOR, STJ/N 4531 EMENTÁRIO FORENSE. Feve

EMENTA

O proprietário de unidade sujeita a regime de condomínio só se exime da responsabilidade de pagar as quotas respectivas, se provar que o condomínio teve ciência da venda do imóvel ou que o adquirente dele tem a posse.