

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

LUCROS CESSANTES

Recurso

Recurso Especial 1.656

Tribunal

STJ

QUANDO RESPONDEM OS CONDÔMINOS

RESUMO

DO RELATÓRIO - ... ajuizaram embargos de terceiros, visando a desconstituir a penhora que incidiu sobre vaga de garagem que adquiriram em edifício em condomínio. Julgados procedentes, a sentença foi mantida em segundo grau. - O acórdão considerou que não relevava a circunstância de o título não se encontrar registrado. Entendeu, também, que não poderiam ser penhorados bens pessoais dos condôminos em execução movida contra o condomínio. - Os vencidos apresentaram recurso especial, mencionando o artigo 624 do Código Civil e afirmando haver dissídio com julgado preferido pela colenda 4ª Turma deste Tribunal. - Em contra-razões, salientaram os recorridos que na execução não figurava o condomínio, sendo movimentada contra a Associação dos Condôminos do Edifício Versalhes Louvre e da Comissão de Representantes. - Recurso admitido. - É o relatório. DO VOTO - O acórdão recorrido considerou que não seria possível a penhora de bens do condômino em execução movida contra o condomínio. Apenas os bens comuns a isso se sujeitavam. - Como seguidamente mencionado nos autos, inclusive na própria decisão ora impugnada, existe precedente da egrégia 4ª Turma deste Tribunal em que consagrado entendimento diverso. Trata-se do Recurso Especial 1.656, de que foi relator o eminente Ministro Sálvio de Figueiredo (DJ 05-03-90). É a seguinte a sua ementa: "Processo Civil Execução. Condomínio condenado. Penhora de bens de condôminos. Possibilidade. - O condômino, em face da obrigação "propter rem", pode ter sua unidade penhorada para satisfazer execução movida contra o condomínio. - Os condôminos suportam, na propriedade horizontal, e na proporção da respectiva quota-parte, as consequências decorrentes de obrigações do condomínio inadimplente". - Considero que foi aí acolhida a melhor doutrina, malgrado a ela se possam registrar muitas resistências. - O Código Civil, em seu artigo 624, estabelece que "o condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suportar na mesma razão os ônus, a que estiver sujeita". Embora aí se cogite do condomínio em sua modalidade tradicional e não daquele com unidades autônomas, como é o caso dos autos, o princípio a ser aplicado é o mesmo. - A Lei nº 4.591/64, que regula o condomínio de que aqui se cuida, trata dos deveres dos condôminos, no que diz com os gastos relativos à coisa comum, em seu artigo 12. Induvidosa a obrigação de concorrerem para as despesas do condomínio. Assim sendo, caso não efetue esse o pagamento de débitos, os credores poderão voltar-se contra os condôminos, observado o que lhes seja devido em sua razão de sua cota-parte. Nem seria razoável pretender-se que deveriam aguardar providência do condomínio, no sentido de recolher as importâncias devidas, para em seguida repassá-las. Assim fosse, possivelmente corresse o risco de jamais receba o que lhes seria devido, ainda que os condôminos, verdadeiros responsáveis, dispusessem de significativo patrimônio. - Sustentaram os embargantes que o executado, na hipótese em exame, não seria o condomínio, mas uma Associação dos Condôminos e da Comissão de Representantes. - O acórdão não mencionou sequer essa circunstância. O que se verifica é que dita associação foi quem assumiu a construção do edifício e vendeu as unidades. Os embargados, adquirentes de uma delas, tiveram seu direito alienado irregularmente. Daí a ação de indenização, de que se originou o crédito ora em execução. Dita associação nada mais é, obviamente, que o próprio condomínio. E todos os condôminos haverão de responder pelos débitos. - Tenho como certo, em vista do exposto, que dos embargantes é dado exigir-se o pagamento de importância que em rateio lhes couber, e apenas isso. Não existe solidariedade, a propiciar a cobrança integral de um dos condôminos. De

qualquer sorte, alguma parcela o pode ser, o que basta para inviabilizar os embargos. - Conheço do recurso e dou-lhe provimento para julgar improcedentes os embargos. Custas e honorários pelos embargantes, arbitrados estes em dez por cento sobre o valor do débito por que responsáveis. Ac. de 22-04-1996 DJ de 03-06-1996 (Reg. nº 94.0007957-5) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5425 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2003. Ano LV. Nº 657

EMENTA

Os condôminos, ainda no condomínio por unidades autônomas, são responsáveis pelos pagamentos dos débitos daquele, consoante lhes couber por rateio, na proporção das respectivas frações ideais do terreno.