

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DESPESAS DE CONDOMÍNIO

Tribunal

STJ

CONVENÇÃO — REGISTRO POSTERIOR A COMPRA - QUANDO NÃO RESPONDE O ADQUIRENTE

RESUMO

- Os autos dão conta de que, em 28 de julho de 1986, João Fortes Engenharia S/A, Nelson M.C.R.C. e Haroldo P.M.M.F., "na qualidade de co-proprietárias" (fl.), celebraram "escritura de convenção e discriminação do Condomínio "Quadra das Enseadas", composto pelos Edifícios "Enseada das Canoas (Bloco 1)", "Enseada Atlântica (Bloco 2)" e "Enseada das Gaivotas (Bloco 3)", situado à rua ..." (fl.). - A aludida Convenção denominou o conjunto desses prédios, mais o de lotes unifamiliares, de "Bairro Mandala", neste previstos a instalação de uma estação de tratamento de esgoto e de um clube náutico, obrigando os adquirentes das respectivas unidades residenciais e comerciais a arcar com os ônus decorrentes de sua manutenção (cláusula décima quinta, alínea "d", fl. 13 - verso e 14, 1º vol.), administrada pela Sociedade Civil Mandala, cujo objeto consiste em "representar os interesses da comunidade junto aos órgãos públicos, zelar pela conservação e aprimoramento de todas as benfeitorias de que goza o loteamento denominado "Mandala", situado ..., nomeadamente: a) a pavimentação das ruas e meio-fios; b) pavimentação das calçadas e passagens de pedestres; c) ajardinamento e arborização de todas as partes de uso comum; d) rede de drenagem individual; e) rede de esgotos sanitários; f) rede pública de iluminação; g) rede pública de telefones; h) estação de tratamento de esgotos; q) clube náutico" (fl.). - A cláusula quadragésima nona, alínea "h", da Convenção considera "despesas ordinárias do condomínio e, portanto, de responsabilidade de todos os condôminos" (fl.), as "despesas extraordinárias e orçamentárias aprovadas pela Sociedade Civil referida na cláusula 64ª para o "Bairro Mandala" e para o Clube Náutico" (fl.). - A cláusula sexagésima quarta obriga os condôminos a se vincular à Sociedade Civil Mandala como sócios, recolhendo as respectivas contribuições por meio de seus condomínios (fl.). - O casal de Roberto S. é proprietário do apartamento ... Condomínio do Edifício Quadra das Enseadas (Bloco 3), e não pagou as "taxas" devidas à Sociedade Civil Mandala no período de dezembro/88 a fevereiro/91 (fl.). - Daí a presente ação, proposta, em 13 de junho de 1991, pelo Condomínio do Edifício Quadra das Enseadas e pela Sociedade Civil Mandala, visando à cobrança das prestações vencidas e vincendas (fl.) -

..... - Artigos 267, VI, 275, II, "c" e 329 do Código de Processo Civil; Artigo 12, § 2º da Lei nº 4.591, de 1964. - Legitimidade "ad causam". "A ação de que se cuida" - está dito nas razões do recurso especial interposto pelo casal de Roberto S. - "é a ação de responsabilidade pelo pagamento, no caso, de despesas de administração de prédio em condomínio, nos termos do art. 275, II, "c", do CPC, com a redação então vigente, com base no qual foi proposta a ação, fl.. É, portanto, inquestionável, mesmo diante da atual redação daquela norma processual, que o responsável pelo pagamento é o condômino (devedor); que o legitimado pela lei para exigir judicialmente tal pagamento é, exclusivamente, o Condomínio (credor) - qualidade que a 2ª Autora não ostenta - e, finalmente, que as despesas de administração são aquelas referentes, como é óbvio, à conservação, manutenção e administração de prédio em condomínio, ou seja, aquele em relação ao qual o condômino inquinado de devedor é titular do domínio de fração ideal do terreno e partes comuns do mesmo, na hipótese, aquele do qual os réus, ora recorrentes, são condôminos, fl., caracterizado na Convenção, fl.. - Os créditos que ambos os Suplicantes reclamam, mas que cabe somente à sociedade autora, ora recorrida, como afirmado na inicial, conquanto se destine a atender ao pagamento de despesas com a manutenção de um "bairro" e "um clube", é postulado em juízo como sendo de natureza condominial, nos termos do pedido e da norma processual em que se funda a ação de

cobrança. Ocorre, entretanto, que a 2ª Suplicante não é Condomínio, mas, sim, uma Sociedade Civil. Logo, é indiscutível que "a ação de que se cuida" não é a ação própria para a cobrança de tal crédito pela mesma, posto que a ação de cobrança de quantias devidas por condôminos ao Condomínio só é dada pela lei ao Condomínio (CPC, art. 275, II, "c" e Lei nº 4.591/64, art. 12, § 2º). Em não sendo condomínio, não pode a 2ª Suplicante, ora recorrida, "ser credora" de cotas condominiais, pelo que não pode, de modo algum, vir a juízo cobrá-las - ainda que se trate de parcelas das mesmas - com base na r

EMENTA

Se a convenção de condomínio foi registrada depois da compra e venda do apartamento, sem que, à época do negócio, o adquirente tivesse conhecimento de seus termos, ele não responde pelas despesas resultantes da manutenção de clube náutico e de estação de tratamento de água e esgotos, bem assim daquelas decorrentes da prestação de serviços extraordinários, que excedem o que usualmente se inclui entre os gastos de um condomínio.