

# RESPONSABILIDADE DO ESTADO

## INTERVENÇÃO CIRÚRGICA

Recurso                      RESP 162.223  
Tribunal                     STJ

### LOTEAMENTO — QUOTAS CONDOMINIAIS - DESPESAS DE MANUTENÇÃO - RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO

#### RESUMO

- Entendeu o ilustre sentenciante que não há lei que obrigue os Apelados ao pagamento das despesas oriundas da manutenção e vigilância de uma área que não se enquadra no conceito de condomínio e que a liberdade de associação é direito fundamental, não se podendo exigir a sua associação - artigo 5º., XX, da Constituição Federal. - Todavia, estamos diante de condomínio devidamente registrado e os Apelados usufruem dos benefícios oriundos da administração condominial. - Apreciando o RESP 162.223 - SP, DJ de 08-10-2001, pág. 218, decidiu a egrégia Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, relator o eminente Ministro CÉSAR ASFOR ROCHA, em julgamento de 21-06-2001: "CIVIL - CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO NÃO REGISTRADA - OBRIGAÇÃO DOS CONDÔMINOS. Ainda que não registrada, a convenção de condomínio devidamente aprovada vincula os condôminos que não podem, por este fundamento, recusarem-se ao seu cumprimento. Recurso conhecido mas desprovido." - Portanto, ainda que a convenção de condomínio não estivesse registrada, responderiam os Apelados pelas despesas. - O egrégio Superior Tribunal de Justiça admite até que um conjunto de casas de vila regularize sua situação e se organize em condomínio horizontal, podendo ser citada a decisão de sua Terceira Turma, quando apreciou o REsp nº. 40.774.5-RJ - 93/0031946-9, sendo relator o íncrito Ministro COSTA LEITE: "CONDOMÍNIO HORIZONTAL. VILA DE CASAS. RUA PARTICULAR. Conjunto de casas de vila, com acesso por rua particular, pode regularizar sua situação e organizar-se em condomínio horizontal, com aplicação do artigo 8º., da lei nº. 4.591. Precedentes. Recurso não conhecido." - Julgando o RECURSO ESPECIAL nº. 67.701-7 - RS, em que foi relator o íncrito Ministro COSTA LEITE, a egrégia Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu no sentido de que o adquirente da unidade responde perante o condomínio pelas cotas condominiais em atraso. O modo de aquisição não assume relevo - RSTJ 96/252: Condomínio. Cotas Condominiais. O adquirente da unidade responde perante o condomínio pelas cotas condominiais em atraso. O modo de aquisição não assume relevo. Recurso conhecido pelo dissídio, mas não provido. - Em decisão de 04.09.2003 a colenda Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, apreciando o RESP 139.359 - SP, DJ de 24/11/2003, pág. 307, no qual foi relator o insigne Ministro BARROS MONTEIRO, decidiu: LOTEAMENTO - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - DESPESAS COMUNS - RECURSO ESPECIAL COM BASE NA ALÍNEA "C". Não cumprimento das exigências previstas nos artigos 541, parágrafo único, do CPC, e 255, parágrafo 2º., do RJSTJ. Dissonância interpretativa indemonstrada. Cabe ao proprietário de imóvel integrante de loteamento administrado por entidade que presta serviços no interesse da comunidade contribuir para as despesas comuns, sob pena de enriquecimento injusto. Precedentes do STJ. Recurso especial não conhecido. - Colhem-se do venerando votou seguintes lições: (...) a orientação desta Corte já se firmou no mesmo sentido da decisão impugnada (Súmula nº. 83-STJ). Assim tem entendido, com efeito, ambas as Turmas que compõem a Segunda Seção desta arte: Resp. nº. 180.238 - SP, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito: REsp nº. 139.952 - SP, Relator Ministro Waldemar Zveiter; AgRg no REsp nº. 490.419 - SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi; e REsp. nº. 439.661 - RJ e 261.892 - SP, ambos de relatoria do Ministro Ruy Rosado de Aguiar. Deste último colhe-se a seguinte e expressiva ementa: "... Deve contribuir para as despesas comuns o proprietário de imóvel integrante de loteamento administrado p or entidade que presta diversos serviços no interesse da comunidade (distribuição de água, conservação do

calçamento, portaria, segurança, etc.), sob pena de enriquecimento injusto. Recurso não conhecido." Do quanto foi exposto, não conheço do recurso. É o meu voto. - Semelhante entendimento já havia sido consagrado no julgamento do RESP 425.425 - SP, DJ de 28.10.2003, onde a mesma colenda Turma, sendo relator o mesmo e insigne Ministro, abraçou o princípio de que nem a ausência de registro da promessa de venda e compra no Ofício Imobiliário descaracteriza a obrigação do promissário-comprador perante o condomínio. - Meu voto é no sentido de que se dê provimento ao recurso, a fim de que respondam os Réus pelo pagamento das quotas condominiais vencidas e vincendas até a execução da presente, cujos valores deverão ser corrigidos a partir dos respectivos vencimentos. Ac. de 15-09-2004 DJ de (omisso) (Proc.

#### **EMENTA**

Cabe ao proprietário de imóvel integrante de loteamento administrado por entidade que presta serviços no interesse da comunidade contribuir para as despesas comuns, sob pena de enriquecimento injusto.