

ATO ADMINISTRATIVO

CONTROLE DO PODER JUDICIÁRIO

QUOTAS CONDOMINIAIS — SUA NATUREZA "PROPTER REM" - RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE

RESUMO

: - Realmente, pelo que se observa dos autos, o imóvel em questão foi alienado ao Sr. Luiz Octávio Souza de Abreu, em 29-05-91 - consoante a cópia da Escritura de Compra e Venda lavrada perante o 15º Ofício de Notas (fls.), com quitação das responsabilidades condominiais até abril de 1991, tendo sido transmitida ao adquirente o domínio e a posse precária da unidade. - Tem-se como condômino, na definição da Lei nº 4.591 de 16-12-64, em seu art. 9º - "os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas". - Ante a existência de escritura pública de compra e venda da unidade residencial em foco, a só ausência de transcrição no registro imobiliário, "data venia", é irrelevante, visto que, pela evolução do princípio da obrigação "propter rem", responde pela contribuição de condomínio não o proprietário alienante, mas aquele que adquiriu a unidade e que efetivamente exerce os direitos e obrigações de condômino. - Logo, no caso dos autos, ao contrário do que entendeu o douto voto vencido, está configurada a ilegitimidade do ora embargado, BANCO BRADESCO S/A, para figurar no pólo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada pelo Condomínio Edifício Andrea, ora embargante. - Desse modo, merece ser mantido o v. acórdão embargado, nos seus exatos termos. - A conta de tais fundamentos por maioria, nega-se provimento aos embargos infringentes. Ac. de 29-09-1999 VENCIDO O DESEMBARGADOR MURILO ANDRADE DE CARVALHO Revista de Direito, TJRJ - Julho/Setembro - Vol. 44 - Pag. 163 EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 2001. Ano LIII. Nº 626

EMENTA

; - Pelo princípio da obrigação "propter rem", responde pelo pagamento das cotas condominiais o promitente-comprador da unidade ou o adquirente a qualquer título. - Em tais hipóteses, não é relevante a ausência de registro da escritura pública de compra e venda, visto que, pela evolução do princípio da obrigação "propter rem", responde não o proprietário alienante, mas aquele que adquiriu o imóvel e que efetivamente exerce os direitos e obrigações de condômino.