

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONSTRUTOR PROMITENTE VENDEDOR

Recurso

REsp 40.263

QUOTAS EM ATRASO — COBRANÇA AO PROMITENTE-COMPRADOR - VALIDADE

RESUMO

- Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais, em que o réu alegou preliminar de ilegitimidade passiva, em razão de contrato de promessa de compra e venda celebrado com terceiro. A questão encontra-se pacificada nesta Corte (REsp's ns. 74.495, 185.652, 122.924, entre outros). Tenho que em bem resumida a controvérsia em voto proferido pelo Ministro CLÁUDIO SANTOS, por ocasião do julgamento do REsp n. 40.263: "Faland o parágrafo único do art. 4º em adquirente, parece, à primeira vista, que a lei se reporta apenas ao comprador. No entanto, um exame mais cuidadoso do art. 4º leva à conclusão de que a expressão é ampla e abrange igualmente o compromissário-comprador, o promitente-cessionário de direito à aquisição da unidade autônoma e até o permutante do terreno por apartamento do futuro edifício e o arrematante, pois o art. 4º refere-se à alienação e à transferência de direitos pertinentes à aquisição. De outra parte, pondere-se que a Lei n. 4.591 utiliza, em várias passagens, a palavra adquirente referindo-se a compromissário-comprador de fração ideal de terreno e da unidade a que ela se refere (cf. arts. 44 e 45)". - Ressalte-se que o art. 9º da Lei n. 4.591/64, ao dispor sobre a convenção de condomínio, estabelece que será elaborada pelos "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". Nenhuma referência à necessidade de registro das promessas ou da cessão dessas, o que também não consta do § 2º do mesmo dispositivo, ao tratar daqueles para quem é a convenção obrigatória. - Conheço do recurso e dou-lhe provimento para julgar improcedente a ação, invertidos os ônus da sucumbência. A hipótese é de improcedência, pois declarada inexistente a relação de direito material. Ac. de 07-07-1999 VOTO VENCIDO DO MINISTRO ARI PARGENDLER - O sujeito passivo, natural, na ação de cobrança de quotas condominiais é o proprietário da unidade predial, assim como registrado no Ofício Imobiliário. - Admito a legitimidade concorrente do promitente-comprador, ainda que não tenha título registrado. Mas o reconhecimento da legitimidade exclusiva do promitente-comprador se sobrepõe ao direito positivo, a cujo teor a obrigação é, sim, do condômino. - O promitente-comprador, enquanto possuidor, pode ser obrigado ao pagamento das quotas condominiais. A final, aproveita os serviços prestados pelo condomínio. Agora, essa legitimidade "ad causam", construída jurisprudencialmente, não exclui a do proprietário, que é o sujeito primeiro da obrigação. - Voto, por isso, no sentido de não conhecer do recurso especial. DJ de 29-11-1999 (Reg. nº 99.0032273-8) LEX - JSTJ e TRF - Vol. 127 - Pág. 199 EMFOR 635

EMENTA

A responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é do promitente-comprador e, não, do vendedor, nos termos do art. 4º da Lei n. 4.591/64.

NOTA DA REDAÇÃO

LEX