

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONSTRUTOR PROMITENTE VENDEDOR

Recurso REsp 40.263/
Relator SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA

QUOTAS EM ATRASO — IMÓVEL ALIENADO MEDIANTE CONTRATO NÃO REGISTRADO - RESPONSABILIDADE DOS ATUAIS CONDÔMINOS

RESUMO

- ..., a exigência de se efetivar o registro da escritura de compra e venda não tem o condão de afastar a relação obrigacional que se instaura, de imediato, entre o Condomínio e os novos adquirentes, pela manutenção das partes comuns e o funcionamento, de modo geral, do edifício onde os últimos passam a habitar. - O art. 4º da Lei n. 4.591/64 fala em "adquirente", ou seja, quem compra, expressão que não se confunde exatamente com "proprietário", que é o titular do domínio devidamente registrado no Ofício competente. - Pertinente a observação do eminente Ministro CLÁUDIO SANTOS, no REsp n. 40.263/RJ, "litteris": "Na verdade, a questão do registro da escritura no Cartório de Imóveis somente tem relevo como condição para instituir direito real oponível a terceiro no caso de alienação do bem e assegura a plena disponibilidade da coisa imóvel. A formalidade do registro destina-se a resguardar direito do promitente-comprador na eventualidade do promitente-vendedor alienar o imóvel a outrem, hipótese diversa da versada nos autos" (3ª Turma, unânime, DJU de 12.09.1994). - De outra parte, o condomínio também pode ser constituído por "promitentes-compradores, cessionários ou promitentes-cessionários" por expressa previsão do art. 9º do mesmo diploma legal, de sorte que não necessariamente por detentores do domínio. E se condôminos podem ser e são, compete a eles a responsabilidade pelo pagamento das despesas, "ex vi" do art. 12. - Apreciando hipóteses semelhantes, tanto esta Turma como a Colenda 3ª Turma já decidiram que: "PROCESSO CIVIL. DIREITO PROBATÓRIO. FATOS ALEGADOS POR UMA PARTE E ADMITIDOS PELA OUTRA. DESNECESSIDADE DE PROVA. ART. 334, CPC. COMPROMISSO AINDA NÃO REGISTRADO. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. VALORAÇÃO DA PROVA. CONDOMÍNIO. DESPESAS. PROMITENTE-COMPRADOR. RESPONSABILIDADE. I - Segundo princípio probatório consagrado no sistema do Código de Processo Civil em vigor, art. 334, os fatos alegados por uma parte e admitidos pela outra independem de prova, restando violada essa norma pelo julgado que deixa de considerar provados os fatos assim postos nos autos. II - O promissário-comprador, investido na posse do imóvel, responde pelas despesas de condomínio, independentemente de ainda não ter sido feito o registro. III - A valoração da prova, presente na espécie, diz respeito a um princípio ou a uma regra no campo probatório, não incidindo nas restrições do Enunciado Sumular n. 7 desta Corte" (4ª Turma, REsp n. 136.562/DF, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJU de 01.03.1999). - "CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COTAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. TITULARIDADE DO COMPRADOR DO IMÓVEL PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO DA DEMANDA. I - A cobrança de cotas condominiais deve recair sobre o comprador da unidade adquirida em condomínio, sendo irrelevante o fato da escritura de compra e venda não estar inscrita no Cartório de Imóveis. II - Recurso conhecido e provido" (3ª Turma, REsp n. 122.924/RJ, Rel. Min. WALDEMAR ZVEITER, unânime, DJU de 30.03.1998). - "CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO SUMARÍSSIMA. COTAS EM ATRASO. COBRANÇA FEITA AO ANTIGO CONDÔMINO. IMÓVEL ALIENADO POR ESCRITURA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA. VALORES RELATIVOS A PERÍODO POSTERIOR. RESPONSABILIDADE DOS ATUAIS CONDÔMINOS. LEI N. 4.591/64, ARTS. 4º, 9º E 12, NA REDAÇÃO DA LEI N. 7.182/84. I - O antigo condômino, que alienou o imóvel mediante celebração de escritura definitiva de compra e venda, ainda que não registrada, não responde pelas dívidas do condomínio relativas a período posterior, que devem ser

cobradas dos novos adquirentes, contra os quais vinham, inclusive, sendo emitidas as guias de pagamento. II - Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. III - Recurso conhecido e provido. Ação improcedente" (4ª Turma, REsp n. 58.165/RJ, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, unânime, DJU de 04.10.1999). - Ante o exposto, nego provimento ao recurso. - É como voto. Ac. de 08-02-2000 DJ de 10-04-2000 (Reg. nº 1998.0050161-4) VENCIDO O MINISTRO RUY ROSADO DE AGUIAR LEX - JSTJ e TRF - Vol. 132 - Pág. 156 EMFOR 635

EMENTA

A inexistência de registro do título aquisitivo da unidade residencial não afasta a responsabilidade da nova adquirente pelo pagamento das cotas condominiais relativamente ao período posterior à compra, sendo indevida a cobrança feita à antiga condômina.

NOTA DA REDAÇÃO

LEX