

# SEGURO DE ACIDENTES PESSOAIS

## SUICÍDIO INVOLUNTÁRIO

Recurso                      Apelação Cível 20.079/99  
Julgado em                28/09/1999

### OBRIGAÇÃO PROPTER REM — COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - ILEGITIMIDADE PASSIVA

#### EMENTA

ACÓRDÃO: Ação de cobrança de cotas condominiais dirigida contra a proprietária. Comprovada a transferência do imóvel, ainda que a transação ainda não tenha sido registrada, respondem os promitentes compradores pelo pagamento por já se encontrarem na posse do apartamento. Provimento, por maioria. Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 20.079/99, em que é Apelante Companhia Estadual de Habitação CEHAB/RJ e Apelado Condomínio do Núcleo Habitacional Nilo Peçanha Bloco 3. Acordam os Desembargadores que integram a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por maioria de votos, em dar provimento ao recurso, vencido o Des. REINALDO PINTO. Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo condomínio do Núcleo Habitacional Nilo Peçanha, Bloco 3, em face da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro - CEHAB/RJ em que foi julgado procedente o pedido em face da ré, que figura no registro imobiliário como proprietária. Sustentou a apelante que, pelo disposto no parágrafo 4º do art. 12 da Lei Especial, é responsável pelo pagamento "não só o proprietário, como o titular do direito à aquisição de unidades"; efetivamente, tendo o imóvel sido transacionado, com imissão na posse, ainda que não haja sido efetuado o registro no Cartório competente, respondem os promitentes compradores pelo pagamento do débito, em contrapartida, por estarem dele usufruindo, como vem sendo reconhecido jurisprudencialmente: "Embargos Infringentes. Cobrança de cotas condominiais. Ilegitimidade passiva do alienante. Princípio da obrigação propter rem. Recurso improvido. Voto vencido. 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. (SCK) Ementa do voto vencido do Des. Murilo Andrade de Carvalho: "Voto vencido. Embargos Infringentes. Sumária. Cobrança de cotas condominiais. Responsabilidade pelo pagamento. É do titular dos direitos sobre a unidade autônoma o dever jurídico de solvimento das obrigações frente ao condomínio, independentemente do registro do título aquisitivo no RGI, desde que haja estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. Adquirente que recebeu posse precária, objeto de disputas judiciais, com renúncia da evicção, que jamais posicionou-se como titular de um dos pólos da relação jurídica frente ao condomínio. Prevalência da regra do art. 9, da Lei nº 4.591/64, para estabelecer como responsável pelo solvimento da obrigação aquele que figura como proprietário no RGI. Obs.: Apelação Cível nº 12.472/98." Embargos infringentes na Apelação Cível nº 339/99. Segundo Grupo de Câmaras Cíveis. Des. ANTONIO EDUARDO F. DUARTE. julgado em 29/09/1999. "Processo Civil. Apelação Cível. Ação Sumária de cobrança de Cotas Condominiais. Promessa de Compra e Venda. Promitente comprador, emitido na posse do imóvel, é parte legítima passiva para a cobrança do condomínio, não importando que o Registro Geral de Imóveis ainda consta em nome do proprietário anterior. Da mesma forma, o adquirente a qualquer título, tem legitimidade para integrar o pólo passivo nas ações de cobrança de cotas condominiais, sobretudo quando o respectivo instrumento de aquisição expressamente lhe impõe a responsabilidade por essa obrigação Recurso desprovido. (MGS)," Apelação Cível nº 3665/99. Décima Oitava Câmara Cível, Des. JORGE LUIZ HABIB, julgado em 13/04/99. "Cobrança de cotas condominiais.

Deve recair sobre o comprador. Expressão ampla que também abrange o compromissório comprador. Da unidade imobiliária em condomínio, sendo irrelevante o fato da escritura não estar inscrita no cartório de imóveis. Ilegitimidade passiva do promitente vendedor, que não mais é condômino, já que transmitiu a posse do bem ao compromissório comprador. Provimento do recurso. (LCR)". Apelação Cível Nº14136/99. Décima Quinta Câmara Cível. JDS. Des. ADRIANO GUIMARÃES. Julgado em 20/10/99. "Cobrança de cotas condominiais. Promessa de compra e venda não levada a registro. O promitente vendedor não responde pelas despesas condominiais após a alienação do imóvel, ainda que o compromisso de compra e venda, feito em caráter irre