

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL**EMBARGOS DE RETENÇÃO P/BENFEITORIAS**

Recurso re -
Julgado em 05/04/1978

RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE — SE A REGRA É APLICÁVEL AO ARREMATANTE**RESUMO**

- ... De acordo com o art. 4, par. único da Lei nº 5.491 de 1964, o adquirente de cada unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas. Tal regra nada mais faz que explicitar, para o condomínio "pro diviso", conhecido princípio em matéria de despesas de condomínio em geral. "A obrigação que exsurge do dever de concorrer, em proporção, ou segundo adjeção, para as despesas, é obrigação "propter rem". Quem quer que adquira a coisa adquire-a com a obrigação pela despesa necessária. O sucessor do condômino sucede nos direitos e nos deveres, nas pretensões e nas obrigações; a eficácia "propter rem" das obrigações de que cogita o art. 624 dispensa pensar-se em sucessão na obrigação: tem-se a obrigação porque a obrigação toca ao que é, "pro parte", proprietário da coisa. Se o condômino não paga a obra feita e aliena a parte, a ação é contra o sucessor, desde o momento em que se dá a transferência, salvo se o alienante se declarou devedor, com o assentimento dos outros condôminos (PONTES DE MIRANDA, T. de Dir. Privado, 2ª ed. 12, 77 e 78, "passim"). - Justamente porque se trata de obrigação "propter rem", verdadeiro ônus instituído pela lei a bem da mais pronta satisfação do crédito condominial, a forma pela qual se verifica a aquisição deixa de apresentar maior relevância. Não se leva em conta, primordialmente, a relação entre alienante e adquirente, pois o que mais importa é a própria aquisição da coisa, sobre a qual recai o ônus. Daí a amplitude do enunciado do parágrafo único do art. 4 da Lei nº 5.491, que não distingue entre as diversas modalidades de aquisição da propriedade imobiliária. - Não se pode, por isso o mesmo, excluir o arrematante da incidência da aludida regra, Tornando-se proprietário em condomínio, torna-se "ipso facto" sujeito do ônus, respondendo pelo débito existente anteriormente à arrematação não por força de sucessão, no sentido próprio, e sim por força de lei. É responsável por ser o proprietário atual. - Do que acaba de ser dito decorre a irrelevância do fato de ter sido decretada a falência da anterior proprietária da vaga. Se o crédito do condomínio contra aquela estava sujeito aos efeitos jurídicos da decretação da quebra, o mesmo não sucede a o seu crédito contra o proprietário de agora, que não decorre de transmissão e sim da relação com a coisa em que este veio a colocar. -

..... - Negado provimento ao recurso. Julgado em 06-04-1978 Arquivo do Ementário Forense, TA/203 EMENTÁRIO FORENSE, Novembro, 1979 - ANO XXXI - Nº 373

EMENTA

Inteligência do art. 4, parágrafo único da Lei nº 5.491, de 1984. - O adquirente de unidade autônoma em condomínio "pro divisa" responde pelos débitos do alienante, inclusive as multas, não sendo exceção à regra o arrematante em leilão judicial.