

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## MORTE DO PROMITENTE VENDEDOR

Recurso REsp 109.165/  
Tribunal STJ  
Relator Bueno de

### SE É NECESSÁRIO AVISO PRÉVIO AOS CONDÔMINOS

#### RESUMO

- O Condomínio recorrido ajuizou ação de cobrança alegando que a ré, recorrente, está um débito com o pagamento de sua parte nas despesas ordinárias e rateios extraordinários no montante de R\$36.232,37. A sentença julgou procedente, em parte, o pedido. O 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo proveu o apelo do autor para incluir unidade afastada pela sentença, ao argumento de que a "responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, em princípio, é daquele em nome de quem está registrado o imóvel no Cartório de Imóveis (obrigação "propter rem"), competindo ao adquirente "pagar as despesas condominiais de seu antecessor remisso a quem sucede na vida condominial, em razão da subsistência entre alienante e adquirente de uma relação de sub-rogação, atribuída pelo parágrafo único do art. 4º da Lei 4.591/64", que reproduz. Mas, aduz o Acórdão recorrido, "pelo que se extrai da leitura da referida norma, tal disposição não se aplica à incorporadora, leia-se empreendedora, quando aliena diretamente o bem, ato que não torna o adquirente sucessor de condômino algum", como no caso. Conclui o Acórdão recorrido: "Não bastasse, o auto de adjudicação da unidade nº 24 somente foi lavrado em fevereiro de 1996, ausente prova de registro no respectivo cartório, circunstância que, portanto, não tem o condão de desobrigar a empreendedora das despesas condominiais anteriores a tal ato. Em que pese a natureza "propter rem" das dívidas oriundas de despesas condominiais, se o bem foi adjudicado diretamente da incorporadora, então não há falar em exclusiva sucessão ou sub-rogação diante do parágrafo único do art. 4º da Lei 4.591/64, persistindo, na hipótese, a solidariedade de modo a impedir sua exclusão. Desta forma, a ré também detém legitimidade para a ação de cobrança e débitos nascidos antes do ato de adjudicação, embora não mais detenha o domínio da unidade condominial adjudicado terceiros." - O especial está ancorado em alegadas violações aos arts. 24, § 2º, da Lei 4.591/64, 284 e 295, VI, do CPC, em como em dissídio. - Quanto aos arts. 24, § 2º, da Lei 4.591/64 e 284 e 295 do CPC, o que se vai examinar é se o aviso do síndico aos oito dias subsequentes à assembléia, é condição para o ajuizamento da ação de cobrança. E, na minha compreensão, não é, oferecendo a sentença e o Acórdão recorrido a melhor interpretação do dispositivo de lei federal apontado como violado. O que está previsto é uma comunicação do síndico aos condôminos daquilo que foi deliberado, "inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a convenção previr". Não creio que tal comando legal esteja a impor que a juntada da comunicação seja indispensável para a propositura da ação de cobrança. Não vejo, portanto, fundamento para as alegadas violações. Anote-se, ademais, que a jurisprudência da Corte é no sentido de que a "falta de documentos a acompanharem a petição de propositura da demanda não constitui circunstância, "per si", de justificar o pronto indeferimento da exordial, sem que antes se faculte ao autor o devido suprimento" (REsp 109.165/PR, Rel. Min. Bueno de Souza, DJ de 19-10-98; no mesmo sentido: REsp :156.116/MG, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ de 08-06-98). Havendo dissídio, o recurso haverá de ser conhecido, mas improvido, nesta impugnação. - Quanto ao ponto da legitimidade para a ação de cobrança, necessário se faz um histórico do feito a partir da sentença. O Juiz considerou, especificamente, a unidade nº 24, excluindo-a porque é "incontroverso" que foi arrematada e adjudicada, respondendo os adquirentes pelos débitos, "ainda que anteriores a adjudicação". Afirmou a sentença que quanto "aos débitos das demais unidades, a parte ré impugna apenas o uso da TR, silenciando aos demais aspectos, surgindo daí a

presunção de veracidade aos valores nominais mencionados (art. 302, "caput", do CPC). Ao apelar, a empresa recorrente anotou ter sustentado, em preliminar, "a falta dos documentos indispensáveis à propositura da demanda e a ilegitimidade passiva "ad causam" para figurar na demanda" , e, no mérito, "sustentou que o apelado cobrava débitos condominiais de unidade autônoma que já não lhe pertencia, bem como que o fator de correção monetária utilizado pelo apelado, Taxa Referencial (TR), não podia ser aplicado aos cálculos na atualização de débitos judiciais, por remunerar o capital ao invés de simplesmente corrigi-lo". Na apelação, porém, a empresa recorrente limitou-se a enfrentar

#### **EMENTA**

O aviso a que se refere o art. 24, § 2º, da Lei 4.591/64 não é peça essencial ao ajuizamento da ação de cobrança de cotas condominiais.