

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

MORA DO PROMITENTE COMPRADOR

Recurso REsp .
Tribunal STJ

DÉBITO POSTERIOR À COMPRA — OBRIGAÇÃO DO COMPRADOR - FALTA DE REGISTRO - IRRELEVÂNCIA

RESUMO

- Discute-se no presente recurso especial sobre a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais, em face de alienação do imóvel, porém sem que se operasse o registro da escritura de compra e venda, pelo que o condomínio autor optou pelo ajuizamento de ação pelo procedimento sumário, contra o titular do domínio, G. G. Comércio e Incorporações de Imóveis Ltda., e não em desfavor do novo adquirente. - Destaco, inicialmente, que é incontroverso nos autos que a unidade autônoma nº ..., Bloco II - edifício Córsega, situado no Condomínio Residencial Mediterrâneo à Rua Sócrates, ..., Jardim Marajoara, se acha registrado em nome do recorrido, e que os valores cobrados referem-se no período de dezembro de 1994 a janeiro de 1996, posterior à imissão na posse do imóvel do compromissário comprador, Saulo S. e sua mulher, em novembro de 1994, em nome de quem eram feitas as cobranças (fls.). - A questão, portanto, resume-se a aplicar o direito cabível em relação aos fatos firmados nos autos pelas decisões de 1º e 2º graus, nada além. - Quanto à admissibilidade do recurso pela alínea "c", do dispositivo constitucional, ela não merece prosperar. É que não basta a mera indicação do repositório oficial em que se encontra publicado o suposto paradigma, porque não atende às formalidades prescritas no Código de Processo Civil e no Regimento Interno desta corte. - Contudo, no tocante à letra "a" do permissivo constitucional, presente o prequestionamento das normas legais ventiladas no recurso especial, merece exame o recurso. - Superada a admissibilidade, no mérito a razão está, entendo eu, com o recorrido. - De efeito, 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 nº 4.591/63 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. nº 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 12-09-94). - 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 AUTORA - 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 nº 7 desta Corte." (4ª Turma, REsp. nº 136.562 - DF, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU de 01-03-99) "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

EMENTA

Inexistência de registro do título aquisitivo da unidade residencial não afasta a responsabilidade dos novos adquirentes pelo pagamento das cotas condominiais relativamente ao período posterior à compra, sendo indevida a cobrança feita ao antigo condômino.