

# SEGURO OBRIGATÓRIO

## AÇÃO DIRETA CONTRA O SEGURADOR

Recurso REsp .  
Tribunal STJ

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

#### RESUMO

- A empresa recorrida, D. Assessoria e Cobranças S/C Ltda., ajuizou ação de cobrança alegando que na qualidade de contratada por meio de contrato de garantia integral de antecipação de cotas condominiais, antecipou ao Condomínio as cotas referentes a todos os condôminos nos termos contratuais, sendo a requerida, CP Construtora e Incorporadora Ltda., ora recorrente, proprietária de um dos apartamentos, permanecendo inadimplente no valor de R\$1.414,49. Na contestação, a empresa ré afirmou que construiu e incorporou o edifício e em 24 de maio de 1995, por escritura pública, vendeu vários apartamentos, dentre os quais o de nº 804, objeto desta ação, esclarecendo, ainda, que em junho de 1995, a proprietária do apartamento assinou termo de recebimento do imóvel, "subrogando-se nas obrigações pelas despesas com o imóvel, dentre elas as taxas de condomínio", nele residindo, honrando sempre os pagamentos devidos, salvo no período de novembro de 96 a abril de 97. A sentença julgou procedente o pedido. O Tribunal de Alçada do Paraná manteve o julgado. Para o Acórdão recorrido não procede a alegação de ilegitimidade passiva porque trata-se de dívida "propter rem", não havendo lugar "para direcionar a ação contra o ocupante, seja qual for o título pelo qual o faz, mesmo escritura pública de compra e venda irrevogável e quitada". - Tem razão a empresa recorrente. - Esta Turma consolidou o seu entendimento de que a responsabilidade do promitente comprador não é afastada pelo fato de o contrato não haver sido registrado (REsp. nº 153.157/SP, da minha relatoria, DJ de 26-04-99; REsp. nº 174.737/SP, Relator o Senhor Ministro Waldemar Zveiter, DJ de 29-11 -99; REsp. nº 210.193/SP, Relator o Senhor Ministro Eduardo Ribeiro, DJ de 29-11-99). E é disso que realmente se cuida na presente ação. Não se admite a tese de que o fato de não estar registrada a escritura afasta a responsabilidade do promitente comprador que assinou termo de recebimento do imóvel para uso. A tese do Acórdão recorrido sobre a impossibilidade do promitente comprador ser considerado condômino, mesmo ocupando o bem com escritura pública de compra e venda irrevogável e quitada, não prevalece. Desse modo, se existe o contrato de compra e venda e o recibo de entrega do imóvel, não é a empresa ré responsável pelo pagamento das cotas condominiais. - Eu conheço do especial e dou-lhe provimento para acolher a preliminar de ilegitimidade passiva e extinguir o processo, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI, do Código de Processo Civil. Custas e honorários pela parte vencida de 10% sobre o valor da causa. Ac. de 15-12-2000 DJ de 05-03-2001 (Reg. nº 2000/14915-2 - 10.792) Arquivo do EMFOR, STJ/N 4560 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2003. Ano LV. Nº 653 EMENTA: - Indeferimento da instauração do incidente com base em motivo ponderável. Inexistência de ilegalidade. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que facultativo o procedimento, a critério do julgador. Ressalva do relator. RESUMO DO ACÓRDÃO: - Primeiro tema do recurso diz com o incidente de uniformização da jurisprudência que ora recorrente requereu fosse instaurado, pretensão não acolhida pelo Tribunal que julgou a apelação. Sustenta-se que violado o disposto nos artigos 477 e 478 do Código de Processo Civil. - Inclino-me, pessoalmente, por entender que, requerendo a parte à instauração do incidente e demonstrando, em petição fundamentada, tal exige o parágrafo único do artigo 476 do Código de Processo Civil, que existe a divergência, o pedido só poderá ser indeferido se para isso concorrer razão séria, a mostrar a inconveniência ou inutilidade de se procurar a uniformização. Não me parece se trate de decisão informada por completa discricionariedade, de tal modo que se possa deferir ou não o requerido, sem

que para isso se aponte motivo relevante. - No caso, negou-se a instauração do incidente com base em que não estaria sedimentada a existência de posições antagônicas. Admite não se trate de razão particularmente forte, mas não é também despicienda. Pode-se aceitar que não se deva cogitar de uniformização enquanto a questão não se ache mais longamente debatida nos órgãos fracionários. - De qualquer sorte, cumpre reconhecer, a jurisprudência deste Tribunal tem-se orientado no sentido de que a uniformização não constitui procedimento obrigatório, inserindo-se entre as faculdades do julgador. Assim foi decidido nos seguintes recursos especiais: 3.835 (DJ de 22-10-90), 71.978 (DJ de 18-12-95), 54.

#### **EMENTA**

Não prevalece na jurisprudência a tese do Acórdão recorrido de que o comprador, ocupante do imóvel, com escritura pública de compra e venda irrevogável e quitada, apenas sem o devido registro imobiliário, não é responsável pelo pagamento das cotas condominiais.