

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

MORTE DO PROMITENTE VENDEDOR

IMÓVEL ALIENADO MEDIANTE "CONTRATO DE GAVETA" — PAGAMENTO - RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO COM REGISTRO

RESUMO

- A sentença deu adequada solução à lide, não merecendo qualquer reparo, depois de devidamente consertada pelo provimento dos embargos de declaração. - A preliminar não procede, vez que a ação de cobrança de cotas condominiais se processa sob o rito do procedimento sumário, conforme art. 275, II, letra "b" do CPC. - Investem os réus, contudo, fazendo disso o cerne de sua defesa, que pactuaram, informalmente, a transferência do domínio e da posse do apartamento com terceiros, que ocupam o mesmo desde 1985. - Todos sabem da existência desses "contratos de gaveta", mas, mesmo que pudessem os réus comprovar (por inspeção pessoal do juiz ou por prova oral) a ocupação do apartamento por terceiros, o responsável legal, perante o Condomínio pelo rateio condominial, é do proprietário, vale dizer, aquele em cujo nome se acha registrado o imóvel no RGI. Trata-se de obrigação "propter rem" e os réus devem saber disso. - O agravo retido não tem nenhuma consistência jurídica, vez que o art. 280 do CPC impede a intervenção de terceiros no processo sumário. - É lógico que os prejuízos causados pelos terceiros aos réus podem ser ressarcidos por via própria, mas, nesta ação, os réus não têm nenhuma razão, não se comprovando o pagamento e a quitação das prestações condominiais em atraso. - Quanto à multa de 20%, estando ela prevista na Convenção, é devida, segundo aplicação do art. 12 da Lei nº 4.591/64, assim como os juros de 1% ao mês, não se aplicando nas relações condominiais, regidas pela lei especial, as normas protetoras do Código de Defesa do Consumidor, sobretudo por não se tratar de relação de consumo. - Assim, rejeita-se a preliminar e nega-se provimento ao apelo. Ac. de 27-06-2000 DJ de 30-06-2000 (Reg. nº 2000.001.06149) Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 4626 EMENTÁRIO FORENSE. Abril, 2003. Ano LV. Nº 653

EMENTA: - O arrematante do imóvel hipotecado, que registrou, no Registro Geral de Imóveis, a respectiva Carta de Arrematação é titular de direito real oponível "erga omnes" e tem, como proprietário o direito de usar, gozar e dispor do seu bem e de reavê-lo "do poder de quem quer que injustamente o possua" (Código Civil, artigo 524).

RESUMO DO ACÓRDÃO: - Como é sabença comum, o litisconsórcio é necessário em dois casos: a) quando expressamente determinado pela lei (litisconsórcio necessário "ex vi legis"); b) fora daí, quando houver comunhão, no direito ou na obrigação, nos limites da demanda. - Já o litisconsórcio unitário é aquele em que a decisão de mérito obrigatoriamente terá de ser do mesmo teor para todos aqueles que figuram no mesmo pólo da relação processual. - Ora, lei alguma estabelece que, nos casos como o dos autos, a ação de imissão na posse tenha que ser obrigatoriamente proposta em face do mutuário e do eventual ocupante do imóvel arrematado. - Por outro lado, é de clareza meridiana, que na situação figurada, o mutuário e o ocupante, não são, em face do mutuante, titulares de direitos ou de obrigações comuns. - O caso não é, portanto, de litisconsórcio necessário. - Também não é caso de litisconsórcio unitário, porque não pode existir risco de decisões não uniformes, em face de uma pluralidade de demandantes e de demandados, se a ação foi proposta por um único autor em face de um único réu. - A outro ângulo impede registrar que, tendo adquirido o domínio do imóvel em causa, através de Carta de Arrematação registrada no Registro Geral de Imóveis - fls. - a agravada, como titular de direito real oponível "erga omnes", tem, como proprietário o direito de usar, gozar e dispor do seu bem e de revê-lo "do poder de quem quer que injustamente os possua" (Código Civil, artigo 524). - Desse modo, pode manejar, contra quem quer que esteja ocupando o imóvel arrematado, a ação do § 2º do artigo 37 do Decreto-lei nº 70, de 21-11-66, que assim dispõe, "in verbis": "Uma vez transcrito, no Registro Geral de Imóveis, a Carta de Arrematação, poderá o adquirente requerer ao juízo competente imissão de posse do imóvel, que lhe será concedida

liminarmente, após decorridas as 48 horas mencionadas no parágrafo 3º desde artigo." - Os outros argumentos apresentados pela agravante, com vistas à reforma da decisão agravada, são, igualmente, improcedentes. - Assim: a) A decisão agravada apresenta-se com fundamentação suficiente, atendendo, perfeitamente, às exigências do artigo 93, IX, da Constituição Federal e 165, "fine", do Código de Processo Civil. b) Irrelevante, para os fins em vista, é o fato de a recorrente ser ou não devedora da soma c

EMENTA

Tendo a natureza de obrigação "propter rem", não cabe ao condomínio, em cujo nome se acha registrado o imóvel no RGI, opor ao Condomínio a transferência de responsabilidade pelo pagamento do rateio condominial ao ocupante, mero detentor da posse, adquirida por contrato informal celebrado com os proprietários, chamado "contrato de gaveta". Responsável pelo pagamento das quotas perante o Condomínio é o proprietário, em nome de quem o imóvel se acha transcrito.