

RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO — QUANDO RECAI SOBRE AQUELE EM CUJO NOME ESTIVER REGISTRADO O IMÓVEL**RESUMO**

- Não há falar em afronta ao art. 535 do CPC, eis que a decisão recorrida apreciou a questão jurídica que se lhe submeteu, com os argumentos que lhe pareceram pertinentes. Nem tampouco é passível aí de configurar-se o dissídio interpretativo, até mesmo porque não cuidou o v. Acórdão do aspecto relativo à exigência do prequestionamento. - O tema de fundo ventilado no apelo especial diz respeito à legitimidade do proprietário do imóvel para figurar no pólo passivo da ação de cobrança de encargos condominiais, quando o mesmo - segundo suas alegações - já o tenha transferido a terceiro. O REsp., nesse particular, vem a lume tão-só pela alínea "c" do admissor constitucional, fundamento este que se encontra na espécie "quantum satis" preenchido em face dos arestos coligidos pelo recorrente, oriundos desta Casa, sobretudo o REsp. nº 247288 - MG, de que foi relator o Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. Enquanto o decisório ora combatido reputou irrelevante a discussão em torno do registro do título translativo, bastando a simples ocupação pelo adquirente do imóvel, o aresto paradigma assentou que a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o compromissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto; uma vez evidenciada a posse e uso do imóvel pelo compromissário comprador a ele compete arcar com os encargos condominiais, independentemente do registro da promessa de compra e venda no cartório imobiliário. Não releva aqui a circunstância de que o recorrente se li mitou a transcrever a ementa do aludido julgado-modelo: trata-se, com efeito, de matéria amplamente conhecida deste Tribunal, havendo sido já submetida inclusive ao crivo da Eg. Segunda Seção.

- Em situação normal, operada a transferência da posse da unidade ao compromissário comprador, sendo este fato de conhecimento do condomínio, a jurisprudência desta Corte realmente se orienta no sentido de que a legitimidade de parte na ação de cobrança das taxas condominiais passa a ser do adquirente. - Entretanto, dependendo dos aspectos peculiares do caso concreto, o entendimento pode ser diverso, conferindo-se àquele que figura no álbum imobiliário como o detentor do domínio a legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda. Conforme já se deixou salientado, "a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto" (Embargos de Divergência no REsp. nº 138.389 - MG, relator o Sr. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira). Essa linha de pensamento tem prevalecido nesta Eg. Quarta Turma consoante precedentes, de que são exemplos o REsp. nº 247.288 - MG, acima mencionado, e o REsp. nº 161.354 - SP, por mim relatado. - A espécie presente insere-se entre as exceções, tantos são os pontos duvidosos e discutíveis acerca do polêmico tema relativo àquele que deve responder pelo débito exigido. Para estabelecer o "Grupo OK" como o verdadeiro devedor das despesas aqui cobradas, o Acórdão recorrido reportou-se ao documento de fls. 201, o qual, todavia, não passa de uma simples comunicação feita pela ré à MK - Empreendimentos Imobiliários Ltda. no sentido de que, a partir do mês de abril/94, as despesas correspondentes às lojas ali citadas passariam a cargo do mesmo Grupo. Tal documento - bem se vê - não demonstra a cessão daquelas unidades ao "Grupo OK - Construções e Incorporações S.A", nem tampouco a transmissão da posse a ele feita pela suplicada - ora recorrida - ao mesmo Grupo. - Uma vez conhecido o apelo excepcional (alínea "c"), cabe a este Tribunal julgar a causa, aplicando o direito à espécie, nos termos do que reza o art. 257 do Regimento Interno. Indo-se à leitura da peça contestatória e dos

documentos que a instruem, constata-se que o "Grupo OK" prometeu ceder à ré direitos relativos a frações ideais de terreno e vender as benfeitorias ali erguidas. Na cláusula 7º da escritura pública, estipulou-se que o promitente cedente e promitente vendedor se responsabilizavam pela comercialização dos imóveis de propriedade da promissária cessionária e promissária compradora. No parágrafo segundo dessa mesma cláusula, a compromissária cessionária e compromissária compradora ajustou vender a terceiros, pelo promitente cedente e promitente vendedor indicados e a este próprio, os imóveis discriminados no parágrafo anterior. - Dos elementos trazidos à colação pela ré e diante de suas

EMENTA

A responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair sobre aquele em cujo nome estiver registrado o bem imóvel, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. - Hipótese em que, a par da dúvida acerca da efetiva cessão de direitos, inexistem elementos que permitam aferir-se a transferência da posse a terceiro, bem como o conhecimento do fato ao Condomínio.