

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

DESPESAS DE CONDOMÍNIO

Recurso apelação .
Tribunal STJ

COMPRA E VENDA — RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO - CONCEITUAÇÃO

RESUMO

- Condomínio recorrido ajuizou ação de cobrança de taxas condominiais contra Derli D.A. alegando débito no período compreendido entre maio a setembro de 1992; posteriormente, tendo havido adjudicação do imóvel pela credora hipotecária, a Caixa Econômica Federal, foi o feito deslocado para a Justiça Federal, emendada a inicial, que foi, então, citada. A sentença condenou os réus ao pagamento das despesas condominiais, de forma solidária, relativas ao período anterior a 14-04-93, e, apenas, a Caixa Econômica Federal relativas ao período iniciado em 14-04-93. O Tribunal Regional Federal da 4ª Região desproveu a apelação. Para o Acórdão recorrido a alteração do parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591/64 não significa que o adquirente ficou desobrigado de pagar pelos débitos pretéritos. O Tribunal de Origem considerou que no "caso específico de violação da norma do parágrafo único do art. 4º da Lei nº 4.591/64, a sanção adequada é permanecerem, alienante e adquirente, solidariamente obrigados pelos encargos condominiais, cujo pagamento a norma infringida buscava salvaguardar, até porque não podem os violadores da lei obter vantagem dessa violação. E não pode a CEF alegar, em sua defesa, a ignorância da lei, primeiro porque 'ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece': segundo porque teve expresso conhecimento da pendência dos débitos para com o condomínio, uma vez que o leiloeiro recebeu em tempo o ofício de fl., que lhe determinava que desse ciência aos representantes da Caixa Econômica Federal e demais interessados na compra do imóvel, ao iniciar-se o leilão, da existência daquele débito". E, arrematou: "Se tanto não bastasse, recorde-se que esse encargo seria, de qualquer forma, da apelante, pois deveria ter depositado o valor dos encargos condominiais para adjudicar o imóvel. Não o fazendo, apenas transferiu para o futuro o momento do pagamento". - O especial aponta violação ao art. 4º da Lei nº 4.591/64 com a redação dada pela Lei nº 7.182/84, com o que não caberia cogitar-se da imposição do ônus condominial a período anterior à adjudicação. O credor hipotecário, no caso, a recorrente, tornou-se titular do domínio após o registro da carta de adjudicação, não podendo responder por débitos anteriores. - A jurisprudência da Segunda Seção afirma que a "responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso" (REsp. nº 138.389 - MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13-09-99). - No presente feito, o débito refere-se ao período compreendido entre maio de 1992 e setembro de 1992, tendo sido a ação ajuizada, apenas, contra o proprietário Derli D.A.. O réu foi citado e não ofereceu resposta. Depois, foi o imóvel adjudicado para a Caixa e, então, o processo foi enviado para a Justiça Federal, quando foi citada. Antes da adjudicação, destacou o Acórdão recorrido, a recorrente teve conhecimento da existência do débito em cobrança, mediante ofício remetido pelo Juízo ao leiloeiro. Desse modo, para a efetivação da adjudicação, deveria ser depositado o valor dos encargos condominiais. - Ora, o art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, com a redação da Lei nº 7.182/84, estabelece que deverá ser feita a prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio, sendo certo que, no caso, foi a Caixa advertida desta circunstância. Tecnicamente, a meu sentir, a peculiaridade afasta a violação ao referido dispositivo. Ademais, o especial dela não cuidou. - Por outro lado, o precedente, que cuida de débito anterior, menciona que naquele caso "da escritura pública consta expressa declaração do alienante de não remanescência de encargos de tal natureza", o que não se afeiçoa ao feito sob julgamento, com base fática diversa. - Anoto, por fim, que há precedente desta Terceira Turma, Relator o Senhor Ministro Costa Leite, no sentido de que o

"adquirente da unidade responde perante o condomínio pelas cotas condominiais em atraso. O modo de aquisição não assume relevo" (REsp. nº 67.701 - RS, DJ de 16-06-97). - Com essas razões, eu não conheço do especial. Ac. de 18-12-2001 DJ de 01-04-2002 (Reg. nº 2001/0060286-9) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5518 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2003. Ano LV. Nº 657

EMENTA

A Segunda Seção decidiu que a "responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso.