

ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE

LEI 8.069 DE 13-07-1990

Recurso REsp 80.602
Tribunal STJ

PROMITENTE COMPRADOR — DÍVIDA POSTERIOR AO CONTRATO - SUA RESPONSABILIDADE

RESUMO

- Em se tratando de divergência jurisprudencial notória, como é o caso, dispensa-se o cotejo analítico entre as hipóteses dissidentes, conforme exemplificam os EREsp. 80.602 - SP (DJ de 01-03-99), assim ementados, no particular: "II - A transcrição de trechos dos acórdãos paradigmas e o cotejo entre eles e o aresto impugnado são dispensáveis se notório o dissídio que se pretende configurar, notadamente quando o confronto é com precedentes deste Tribunal". - A jurisprudência desta Corte inclina-se no sentido dos quatro acórdãos trazidos a confronto, REsps 119.624 (DJ de 02-08-99) e 164.774 - SP (DJ de 08-06-98), da relatoria do Ministro Eduardo Ribeiro, e 136.562 - DF (DJ de 01/03/99) e 201.871 - SP (DJ de 02-08-99), de que fui relator, com estas ementas, no que interessam, respectivamente: "CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMITENTE COMPRADOR. COMPROMISSO NÃO REGISTRADO. É o promitente comprador responsável pelo pagamento de despesas condominiais, mesmo que não registrado cartório de imóveis o compromisso de compra e venda. Recurso especial conhecido e provido". "CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. É o promitente comprador parte legítima para figurar no pólo passivo de ação de cobrança de despesas condominiais, mesmo que não registrado no Cartório de Imóveis o compromisso de compra e venda. Recurso especial conhecido e provido." "II - O promissário comprador, investido na posse do imóvel, responde pelas despesas de condomínio, independentemente de ainda não ter sido feito o registro." "I - O promitente comprador é parte legítima para responder pelas despesas condominiais se a dívida se refere a período posterior à celebração do contrato de promessa de compra e venda, ainda que não registrado, havendo legitimidade do promitente vendedor somente se o débito cobrado se referir a data anterior à do contrato." - Na espécie, as recorrentes prometeram vender as lojas e transmitiram a posse dos imóveis anteriormente ao período do débito das cotas de condomínio, tomando aplicável a sólida orientação desta Corte, exemplificada pelos arestos apresentados como paradigmas. - Ante o exposto, conheço do recurso especial, pela alínea "c" do permissor constitucional, e dou-lhe provimento para julgar extinto o processo, sem julgamento do mérito, por ilegitimidade passiva das rés. Ac. de 15-08-2000 DJ de 25-09-2000 (Reg. nº 2000/0044269-0) Arquivo do EMFOR, STJ/N 5533 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2003. Ano LV. Nº 657

EMENTA

O promitente comprador é parte legítima para responder pelas despesas condominiais se a dívida se refere a período posterior à celebração do contrato de promessa de compra e venda, ainda que não registrado, havendo legitimidade do promitente vendedor somente se o débito cobrado se referir a data anterior à do contrato.