

AGRAVO DE INSTRUMENTO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal

STJ

QUOTA DE CONDÔMINO INADIMPLENTE — FALTA DE PREVISÃO CONTRATUAL

RESUMO

- ..., verifico que a controvérsia gira em torno da interpretação do artigo 63, caput e § 1º, da Lei nº 5.491/64, que diz o seguinte: "É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída, adicionada na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato. § 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato prever, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção." - Como se pode verificar na transcrição supra, a Lei nº 4.591/64, que rege os condomínios e incorporações imobiliárias, prevê esse sistema peculiar de penalização ao adquirente inadimplente com a possibilidade de promoção, pela Comissão de Representantes, de leilão extrajudicial da sua fração ideal do terreno e da parte construída, a fim de evitar solução de continuidade na obra. O motivo da inclusão deste dispositivo na Legislação é a proteção dos interesses dos demais adquirentes, que têm de arcar com todos os custos da construção para não vê-la parada ou em ritmo lento e, assim, acabam como os maiores prejudicados. - Na espécie, o autor encontra-se inadimplente, mesmo não reconhecendo os valores que lhe são cobrados, contudo, sustenta que não foi acordada a forma de leilão entre os condôminos. - As instâncias ordinárias acolheram a tese da Ré de que é possível a efetivação do leilão extrajudicial, mesmo se não houver previsão contratual nesse sentido. - Entretanto, esta não é a interpretação correta do texto legal. - A redação do texto legal é de clareza solar ao afirmar que é lícito estipular no contrato a técnica das vendas em leilão, por autoridade da Comissão de Representantes. Ou seja a Lei nº 4.591/64 facultou às partes - construtor, incorporador e adquirentes - diante das características do acordo, a possibilidade de convencionar tal procedimento como meio eficaz de prevenir a mora ou punir o moroso. - O cuidado do legislador com a necessidade de convenção expressa tem a ver com a extrema restrição de direitos que sofrerá a parte inadimplente, pois, não liquidado o débito no prazo de 10 dias após a notificação pessoal, a Comissão de Representantes fica investida de poderes para efetivar "todas as fases de operação de venda, desde a fixação de preço até a transmissão de domínio ao arrematante, acrescentando que o mandato assim outorgado é irrevogável" (PEREIRA, CAIO MÁRIO DA SILVA, Condomínio e Incorporações; 7ª ed., Rio de Janeiro, Forense, 1993). - Como se vê, a cautela é justificada, pois uma vez iniciado o processo a Comissão de Representantes terá total autonomia para alienar a quota-parte do inadimplente, tendo em vista somente os interesses dos demais adquirentes. - Assim, é razoável e justo que seja oportunizado às partes contratantes, tendo em vista as circunstâncias do ato volitivo, que escolham a forma de sanção a ser aplicada ao que não honrar com as obrigações assumidas. De vontade própria os contratantes assumirão os riscos, pois estarão cientes das graves consequências de sua eventual inadimplência. - O que não se pode admitir é a possibilidade de a Comissão de Representantes desenvolver atos restritivos desta natureza a "manu militare", unilateralmente. - Aliás, o trecho citado pelo acórdão recorrido da obra Condomínio e Incorporações de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA foi utilizado equivocadamente, pois versa apenas sobre

os poderes especiais de que fica automaticamente investida a Comissão de Representantes para efetivação do leilão extrajudicial. O lapso se torna evidente com a leitura do parágrafo seguinte, "verbis" (pág. 327): "Cumpre, entretanto, salientar que o sistema instituído na Lei nº 4.591/64, minudenciado acima, não funciona de pleno direito. Ao contrário, requer convenção expressa. É o que se infere do disposto no art. 63, que admite seja estipulada

EMENTA

Não é possível a realização de leilão extrajudicial da quota-parte do condômino inadimplente se não há previsão contratual, conforme exegese do artigo 63 da Lei n.º 4.591/64.