

RESPONSABILIDADE CIVIL

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso

REsp 52.156

Tribunal

STJ

EXECUÇÃO POR FALTA DE PAGAMENTO — IMÓVEL COMPROMISSADO À VENDA POR INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA - POSSIBILIDADE

RESUMO

- Trata-se de embargos de terceiro opostos pelo Instituto de Previdência do Estado de São Paulo, na qualidade de promitente vendedor de imóvel penhorado por dívida condominial dos promissários compradores. - O recurso especial, aviado pela letra "a" do permissor constitucional, aponta ofensa ao artigo 1º e parágrafo do Decreto-lei nº 7.379/45, que reza: "Art. 1º - Os imóveis financiados pelos Institutos e Caixas de Aposentadoria e Pensões, de acordo com plano destinado especialmente aos seus segurados ou associados, desde que o financiamento seja superior a 2/3 do valor do imóvel na data da transação, ficam onerados com a cláusula de inalienabilidade em vida dos mesmos segurados ou associados, seus cônjuges, se casado pelo regime de comunhão de bens, ou filhos até 18 anos de idade, sendo isentos de execução por dívidas de qualquer espécie, salvo as decorrentes do próprio contrato de financiamento. Parágrafo único - Excetua-se do princípio geral estabelecido neste artigo, unicamente a transferência dos referidos imóveis, entre segurados ou associados das instituições, a qual dependerá, entretanto, de prévia aprovação do Instituto ou Caixa financiador, que poderá negá-la sempre que verificar a existência de finalidade exclusivamente especulativa na operação." - O acórdão estadual conduzido pelo voto do eminente Juiz Adail Moreira, diz o seguinte (fls.): "Em se cuidando de Ação de Cobrança de despesas condominiais, a obrigação "propter rem", vinculante do imóvel, autoriza a penhora dos direitos inerentes ao compromisso de compra e venda da unidade condominial, ainda que o promitente vendedor seja o IPESP, sem ofensa ao Decreto-Lei Federal nº 7.379, de 13-03-45. É que a solvência do Condomínio, no cumprimento das obrigações, sem que haja locupletamento ilícito do condômino inadimplente à custa dos demais condôminos pontuais, assim, o exige em preito à Justiça. Não pode o condômino, faltoso com as obrigações, sem a contraprestação devida, usufruir dos serviços e das "benesses", ofertados pelo Condomínio. Por isso, com correção, anotou a R. sentença, que remanesce por seus próprios e jurídicos fundamentos, que "a obrigação em questão é "propter rem", ou seja, está vinculada ao imóvel" e que, destarte, "nem mesmo o embargante, em consequência, pode alegar a impenhorabilidade dos direitos de compromissária compradora" (fls.). A obrigação "propter rem" é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a uma determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade", (Cfr. SÍLVIO RODRIGUES, "Direito Civil - Parte Geral das Obrigações", Ed. Saraiva, 23ª ed., 1995, vol. 2, pág. 99-105, nº 50 a 52). Nem vinga o argumento de se tratar, analogicamente, de bem de família, por ser esta alegação privativa do devedor, como anotou a R. sentença (fls.) e por, assim, já ser decidido o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, enfatizando "verbis": Bem de Família - O inciso IV do artigo 3º da Lei nº 8.009/90 não compreende as despesas ordinárias de condomínio. Recurso Especial atendido em parte. Unânime." (REsp. 52.156 - SP - 4ª. T. do STJ, j. 23-08-94, Relator Fontes de Alencar, in Bol. AASP 2.023, pág. 313-1)." - A decisão não merece reparo algum. - De efeito, a unidade residencial é indissociável do condomínio, de sorte que não se pode conceber possa ela ficar, em razão da natureza de um contrato celebrad o com terceiros, isenta de pagar as despesas, à medida em que, retirada a força coercitiva da cobrança judicial, cai por terra, indiretamente, a obrigação de pagar, e pagar por cota que representa a sua manutenção, já que sem a do todo, ela se deteriora conjuntamente. - Note-se que nem mesmo a proteção dada ao bem de família, pela Lei nº 8.009/90, impede a execução e penhora da unidade condominial (artigo

3º., IV). - Examinando hipótese semelhante, essa Turma entendeu que: "EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA INCIDENTE SOBRE DIREITOS DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. PRETENSÃO DE DESCONSTITUIR O ATO CONSTITUTIVO SOB A ALEGAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (UNIDADE HABITACIONAL DESTINADA À MORADIA DE PESSOAS DE BAIXA RENDA). DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPENHORABILIDADE AFASTADA. O ordenamento jurídico não impede a penhora de imóvel financiado e hipotecado pelo Sistema Financeiro da Habitação para garantir o pagamento de despesas condominiais. Precedente do STJ. Hipótese em que, ademais, o ato constitutivo não recaiu sobre o imóvel em si, mas sobre os direitos que exerce o compr

EMENTA

Inaplicável a vedação à penhora contida no artigo 3º do Decreto-lei nº 7.379/45 relativamente à dívida condominial, ainda que o imóvel se encontre compromissado à venda por instituto de previdência, em plano habitacional, posto tratar-se de obrigação diretamente vinculada ao bem e à sua própria manutenção, como integrante do todo, que não pode ficar privado do recebimento da respectiva quota-parte.