

# CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

---

### COTA DE CONDOMÍNIO — AÇÃO CONTRA O PROMITENTE VENDEDOR - QUANDO SE LEGITIMA

#### RESUMO

- Não obstante ciente o condomínio da posse e do compromisso de compra e venda onde a embargante figura como compromissária vendedora, inegável que a falta de registro dá insegurança ao credor e faz correta a cobrança contra quem ainda detém o domínio (RT 609/203 e 593/124). - Desse modo, a embargante, incorporadora, continua responsável pelas despesas condominiais, uma vez detentora do domínio, real condômina (cf. art. 624 do CC e art. 12, § 4º, da Lei 4.591, de 1964). Tem esta, assim, como os demais proprietários condôminos, interesse na conservação do edifício, cujas obrigações pelas despesas são de responsabilidade "de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades" (art. 12, § 4º, da Lei 4.591/64). - ORLANDO GOMES, aliás, ressalta que o dever de concorrer para as despesas com a administração do condomínio "é uma espécie de ônus que grava a propriedade do apartamento" (Direitos reais. 2. ed. t. 1º, p. 308). - Esse também, em caso semelhante, o entendimento jurisprudencial, onde se afirmou que essa obrigação "decorre da só existência do condomínio e da qualidade de condômino, do proprietário de uma das unidades condominiais, sem se cogitar do exercício ou não da posse" (JTACSP-Lex 140/650). Trata-se, pois de obrigação propter rem (cf. JTACSP-Lex 136/84; Idem ApSum 556.301-2, 1º TACivSP, 10ª Câmara, v.u., j. 15.03.1994, deste relator). - O pagamento dessas despesas, no entanto, possibilita venha a embargante postular ação regressiva contra o compromissário comprador, visando o

#### EMENTA

A ausência de registro do contrato de compromisso de compra e venda autoriza o condomínio a cobrar as despesas condominiais do detentor do domínio ou real condômino, no caso a incorporadora do empreendimento, conforme dispõe o art. 624 do CC e art. 12, § 4º, da Lei 4.591/64, assegurado o direito de regresso deste contra o compromissário comprador.

#### NOTA DA REDAÇÃO

RT