

# CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Recurso REsp 30.117/  
Tribunal STJ

### AÇÃO DE COBRANÇA — SUJEITO PASSIVO

#### RESUMO

- O interesse prevalente na relação obrigacional "propter rem" que se estabelece entre o condomínio e o titular do apartamento, certamente é o do credor no recebimento das despesas que desembolsou em benefício do todo e de cada um dos condôminos. Diante dos encargos obrigatórios que se renovam todos os meses, para manutenção dos serviços de um edifício de apartamentos (água, luz, gás, elevadores, conservação, jardinagem, limpeza etc.), é indispensável que todos colaborem prontamente com recursos suficientes, sob pena de ser inviabilizado o local como morada de seus habitantes ou onerados excessivamente os que cumprem com seus encargos e assumem as quotas da responsabilidade de outros.

- A pretensão de crédito deve ser dirigida, em princípio, contra aquele em nome de quem está o imóvel registrado, que é o seu proprietário e presumidamente quem se beneficia com o apartamento e responde pelas dívidas que dele decorrem. - É o que está firmado em acórdão desta Quarta Turma, no REsp n. 30.117/RJ, da relatoria do em. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO: "A ação de que dispõe o condomínio para buscar o valor de cotas condominiais em atraso deve ser proposta, em princípio, contra quem figure no álbum imobiliário como proprietário, promissário-comprador, cessionário ou como locatário da unidade autônoma em relação à qual exista débito em aberto". - Porém, quando essa identidade não se realiza, estando o imóvel registrado em nome de um e a posse com outro, em razão de contrato de promessa de compra e venda não registrado, a responsabilidade também passa a ser deste, não por ser o proprietário, mas por ser quem tem interesse jurídico sobre o bem e por isso se torna responsável pelas despesas decorrentes. - É o que ficou dito, em mais de uma oportunidade: "CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. COTAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. TITULARIDADE DO COMPRADOR DO IMÓVEL PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO DA DEMANDA. - A cobrança de cotas condominiais deve recair sobre o comprador da unidade adquirida em condomínio, sendo irrelevante o fato da escritura de compra e venda não estar inscrita no cartório de imóveis" (REsp n. 40.263/RJ, Terceira Turma, Rel. em. Min. CLÁUDIO SANTOS, DJ 12.09.94). "CONDOMÍNIO. COTAS. - Não elide a responsabilidade do promitente-comprador a circunstância de o contrato não haver sido registrado" (REsp n. 74.495/RJ, Segunda Seção, Rel. em. Min. EDUARDO RIBEIRO, DJ 03.06.96). - A questão proposta neste recurso está em que a ação foi ajuizada contra as proprietárias do imóvel, quando se sabe que o apartamento fora prometido vender a Nelson O. A., hoje falecido, residindo seus filhos em outro lugar. - Se for o caso de exigir-se que a ação de cobrança seja proposta unicamente contra os herdeiros do promissário-comprador, pode acontecer que já tenham eles transferido seus direitos a outros, resultando infrutífera a iniciativa. Além disso, a execução contra terceiros não proprietários não poderá atingir o imóvel que originou o débito porque registrado em nome de titular que não foi parte na ação. Por aí se vê que o condomínio, detentor do interesse prevalente, fica sem segurança, seja na definição do réu contra quem poderá litigar, seja na garantia de que poderá cobrar-se sobre o bem. - De outra parte, muitas vezes, o promissário-comprador é o único com endereço conhecido, aquele que realmente mantém vínculos com o imóvel, nele residindo ou dele de algum modo se beneficiando. Nesse caso, desonerá-lo da responsabilidade apenas porque não foi feita a alteração no registro imobiliário significaria privilegiá-lo contra o interesse comum, deixando ao condomínio o encargo de buscar difícil e, às vezes, impossível solução junto ao titular do domínio. - Com isso estou dizendo que o crédito do condomínio, pelas despesas feitas em benefício das unidades condominiais, pode ser cobrado tanto do titular do domínio

dessa unidade, como daquele que mantém relação com o imóvel em razão de contrato de cessão ou de promessa de compra e venda, conforme for mais adequado às circunstâncias e no interesse da garantia da cobrança do crédito. - No caso dos autos, dirigida a ação contra as proprietárias, o que pareceu mais conveniente nas circunstâncias, pois o primitivo comprador faleceu e deixou herdeiros que sequer residem no imóvel, a ação pode prosseguir contra aquelas às quais se reserva o direito de agir contra os herdeiros do promissário-comprador. Deve ser dito que essa situação foi criada pelas proprietárias ao deixarem de concluir o negócio de compra

#### **EMENTA**

A ação de cobrança pode ser dirigida tanto contra aquele em nome de quem está o imóvel registrado no Ofício Imobiliário, como contra o promissário-comprador sem registro, conforme o que for mais adequado, nas circunstâncias peculiares do caso.