

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

Recurso                    ap. ....  
Tribunal                    STF

ENCARGOS CONDOMINIAIS — COBRANÇA - ILEGITIMIDADE PASSIVA - ART. 267/CPC - DENUNCIÇÃO À LIDE - ART. 70/CPC - MORA

### EMENTA

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ..... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ..... AUTOS N.º ..... e ....., brasileiros, casados entre si, ele gerente financeiro, portador da Carteira de Identidade n.º ..... e inscrito no CPF/MF sob n.º ....., ela do comércio, portadora da Carteira de Identidade n.º ..... e inscrita no CPF/MF sob n.º ....., residentes e domiciliados na rua ....., n.º ....., ap. ....., ....., nesta Capital, por intermédio de seu procurador abaixo assinado, ....., brasileiro, solteiro, advogado regularmente inscrito na OAB-.... sob n.º ....., com escritório profissional na rua ....., n.º ....., nesta Capital, onde recebe intimações e notificações, vem com o devido respeito e acatamento diante de V. Exa., com fundamento nos artigos 70, inciso III, e 278 do Código de Processo Civil, apresentar **C O N T E S T A Ç Ã O** à Ação Sumária de Cobrança proposta por CONJUNTO ....., já qualificado, passando, para tanto, a expender as seguintes razões de fato e de direito: 1. Preliminarmente: 1.1. Ilegitimidade passiva "ad causam" (CPC - art. 267, VI): Conforme atesta a matrícula em anexo (doc. ....), os Requeridos adquiriram, em ..... de ..... de ....., através de escritura pública de compra e venda, a Casa n.º ....., do Bloco ....., do Conjunto Residencial ....., com as características e confrontações lá constantes. A partir de então passaram a efetuar o pagamento dos encargos condominiais correspondentes. Em ..... de ..... de ....., por força de contrato particular de compromisso de compra e venda (doc. ...), o imóvel foi vendido à Sra. ....., que a partir de ..... de ..... do mesmo ano passou a nele residir (doc. ...), encontrando-se, desde então, obrigada ao pagamento das taxas de condomínio e do IPTU (Cláusula Quinta e Décima Primeira). A mora da promissória compradora acima indicada em relação ao pagamento dos encargos condominiais, assim como no tocante às prestações junto à Caixa Econômica Federal, estas previstas na cláusula terceira, vem maculando o bom o nome dos Requeridos que sempre honraram os compromissos relativos ao imóvel enquanto dele eram proprietários. Não por outro motivo, promoveram a notificação judicial da promissória compradora perante a ...ª Vara Cível (doc. ...) e, na seqüência, ação de rescisão de contrato perante a ...ª Vara Cível (doc. ....), ambas desta Capital. De qualquer sorte, o bem já não mais pertence aos Requeridos desde ..... de ..... de ....., pois receberam o preço estipulado no contrato de compra e venda, como se observa dos documentos já citados, e entregaram-no a Sra. ...., na ocasião, livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Portanto, sendo esta a proprietária do imóvel ao tempo dos inadimplementos noticiados na inicial, sobre ela repousa a legitimidade passiva. A propósito, se o Autor somente tem letigimidade para propor ação se é titular do direito a ser tutelado, de outro lado, somente pode ser demandado "o titular do interesse afirmado na pretensão." (SANTOS, Moacyr Amaral. Primeiras Linhas de Direito Processual Civil. São Paulo; Saraiva, 1º vol., 16ª ed., 1993, p. 167). Portanto, é a presente preliminar para requerer, com fulcro no artigo 267, inciso VI do Código de Processo Civil, seja reconhecida e ilegítimidade passiva dos Requeridos, extinguindo-se o processo sem julgamento de mérito. 1.2. Denúnciação da Lide (CPC - art. 70, III): A cláusula nona do instrumento particular, celebrado entre os Requeridos e a Sra. ...., é clara ao estabelecer a responsabilidade pelo pagamento dos encargos condominiais, verbis: "Os promitentes vendedores, se obrigam e se comprometem a entregar o imóvel a promissária compradora, inteiramente desocupado, no dia .../.../..., livre de impostos, taxas, condomínio, IPTU, luz, água, prestações do financiamento, e sendo que daquela data em diante, as despesas se rão de

responsabilidade da promissária compradora, que se obriga e se compromete a pagar em seus respectivos vencimentos, ocasião em que os promitentes vendedores receberão o saldo constante neste contrato." (grifos nossos). Extrai-se desta cláusula que, a partir de ..... de ..... de ..... a promissária compradora assumiria o pagamento das taxas de condomínio e demais despesas incidentes sobre o bem. Ocorre que, conforme dito no item 1.2., a Sra. .... passou a residir no imóvel em ..... de ..... daquele ano, como demonstra o recibo de quitação firmado