

Recurso REsp 7.128/
Tribunal STJ

RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE**RESUMO**

DO RELATÓRIO - O Condomínio ... ajuizou ação de cobrança contra a "Caixa Econômica Federal", visando ao recebimento das cotas condominiais relativas aos meses 6/95 a 10/99, 12/99 e 4/00 a 6/00, não pagas pela ré. - Contestando o feito, a empresa pública arguiu, em preliminar, a suspensão do processo em razão da propriedade do imóvel estar sendo discutida em ação ordinária movida por E.F.P.M. e seu marido, J.L.T.M.. No mérito, afirmou haver adquirido o imóvel em data posterior à inadimplência (22.3.2000 - data da averbação da carta de adjudicação), devendo pois, a responsabilidade recair sobre os antigos proprietários do imóvel. - O MM. Juiz Federal julgou procedente o pedido, para condenar a instituição financeira ao pagamento dos valores referentes à contribuições condominiais dos meses requeridos na inicial, bem como daquelas vencidas no curso do processo e não pagas, acrescidas de multa e juros moratórios de 1% ao mês (contados do vencimento de cada parcela), atualizadas monetariamente. - A Quarta Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por unanimidade, negou provimento ao apelo do Banco, em Acórdão que registra a seguinte ementa: "Civil. Adjudicação de imóvel, cobrança de taxas condominiais. multa convencional e juros moratórios. 1. A prestação condominial trata-se de obrigação "propter rem" de natureza real, de sorte que o proprietário tem a obrigação de prestá-las, ainda que no momento da adjudicação existam parcelas em atraso. 2. Não se aplica o CDC para regular multa decorrente de inadimplemento de obrigação condominial, tendo em vista que não há relação de consumo caracterizada. 3. Multa convencional e juros moratórios decorrentes de inadimplemento condominial, são devidos integralmente, inclusive sobre prestações em atraso, desde a data da transmissão do bem, pois se caracterizam como acessórios de uma obrigação real" (fl.). - Inconformada, a "Caixa Econômica Federal" manifestou este recurso especial com fulcro na alínea "c" do permissivo constitucional apontando dissídio interpretativo com o REsp nº 7.128/SP, Relator Ministro Eduardo Ribeiro. Sustentou, em síntese, que o alienante não fica desonerado de débitos anteriores à alienação do bem. - Sem as contra-razões, o apelo extremo foi admitido na origem, subindo os autos a esta Corte. - É o relatório. DO VOTO - O dissídio pretoriano não se acha demonstrado. - Primeiro, porque o aresto paradigma versa sobre a não-exoneração do alienante do imóvel em relação a débitos seus, se o adquirente vier a solvê-los. O voto condutor do referido precedente (REsp nº 7.128-SP) refere-se exatamente ao direito de regresso que poderá ser exercido pelo adquirente contra o alienante. Depois, em última análise, o Acórdão paradigma trazido à colação corrobora a tese de que, em se tratando de obrigação propter rem, ela vincula o adquirente ao imóvel, a quem fica assegurado, como dito acima, o direito de regresso contra o alienante. - Nessa linha, por sinal, a jurisprudência pacífica desta Corte: AgRg no Ag nº 305.718-RS, Relator Carlos Alberto Menezes Direito; REsp nº 506.183-RJ, Relator Ministro Fernando Gonçalves. Incide, pois, o verbete sumular nº 83-STJ. - Do quanto foi exposto, não conheço do recurso. - É o meu voto. Ac. de 10-02-2004 DJ de 03-05-2004, pág. 174 (Reg. nº 2003/0083715-3) Arquivo do EMFOR, STJ/N 6511 EMENTÁRIO FORENSE. Outubro, 2005. Ano LVII. Nº 683

EMENTA

O adquirente de unidade condominial responde pelos encargos existentes junto ao condomínio, mesmo que anteriores à aquisição.