

PETIÇÃO (MOD) CONSUMIDOR

DECL DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO

Relator

Horácio dos

QUOTAS DO VENDEDOR PAGAS PELO COMPRADOR DO IMÓVEL — DEVER DE INDENIZAR

EMENTA

565 - CONDOMÍNIO - QUOTAS CONDOMINIAIS PAGAS PELO COMPRADOR ANTES DA AQUISIÇÃO - DEVER DE INDENIZAR. Se o adquirente de unidade habitacional paga cotas condominiais vencidas antes da aquisição, por elas responde o vendedor, devendo indenizar ao comprador. Recurso a que nega provimento. Na exordial, sustenta o autor que, para realizar a escritura e obter as chaves, pagou cotas condominiais vencidas e em aberto de responsabilidade da recorrente. Requer a condenação da ré e da administradora no ressarcimento da quantia com a dobra, indenizando-lhe ainda os danos morais. A r. sentença de fl. 54 julgou extinto o feito sem apreciação do mérito em face da administradora na forma do artigo 267, VI, CPC. A r. sentença de fl. 55/57 acolheu apenas o pedido de indenização das cotas pagas, afastando o de compensação pelos danos morais. Recorre a cooperativa a fl. 111/114. Afirma ainda que o autor é responsável subsidiariamente pelas cotas e que o autor tinha ciência de que o valor das cotas era objeto de ação de consignação, não havendo mora sua. Requer o provimento do recurso para julgar-se improcedente o pedido. Foram apresentadas contra-razões. É o relatório. Voto: O recurso é adequado, tempestivo e regularmente preparado. Voto por seu conhecimento. Não assiste razão à recorrente, como reiteradamente já tenho votado. A uma, porque temerária a atitude da recorrente de desfechar meses antes da assinatura das escrituras de compra e venda uma ação de consignação em pagamento em face do condomínio. Era inquestionável que ocorreria o que se deu, ou seja, o condomínio não expediria a declaração de quitação e o comprador, para fazer a escritura, acabaria por quitar as cotas em atraso recebendo, assim, as chaves. Houve flagrante abuso do direito de ação por parte da cooperativa. A duas, sendo as cotas vencidas antes da escritura, a responsabilidade de pagá-las é da cooperativa. Se o autor as pegou para fazer a escritura, e outra conduta não lhe era exigível, sob pena de nunca assinar a escritura e receber as chaves de sua casa própria, cumpre à cooperativa reembolsá-lo, sem prejuízo de cobrar do condomínio se excessiva a cobrança. O que não pode é a cooperativa pretender jogar sobre os ombros do cooperativado, ávido por sua casa própria, obrigação que é sua. A declaração assinada pelo outro não tem relevância, não sendo expressão de sua livre vontade. Volta-se ao ponto: se o autor não pagasse as cotas vencidas, não assinaria a escritura e não teria as chaves do apartamento. Não estão presentes os requisitos para a responsabilidade subsidiária do cooperativado, não havendo prova da insolvência da cooperativa. Não há ainda qualquer violação aos dispositivos invocados, não tendo a recorrente sequer efetivado uma análise das alegadas infrações. Isto posto, voto pelo conhecimento e desprovimento do recurso, condenando a recorrente nas custas processuais e em honorários advocatícios de 10% do valor da condenação. Processo nº 2002.700.022046-0. Conselho Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais da Comarca da Capital. Relator: Juiz Horácio dos Santos Ribeiro Neto. Julgamento: 27/02/2003. Cadernos de Jurisprudência. Juizados Especiais. Editora Espaço Jurídico. Março de 2005. Vol. 12. Pág. 37. EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2005. Ano LVII. Nº 685