

EMBARGOS DE TERCEIRO

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Recurso Apelação .
Tribunal STJ
Relator Carlos Alberto Menezes Direito

COBRANÇA — CONDOMÍNIO - EMBARGOS DE TERCEIRO - CONTRA-RAZÕES DE APELAÇÃO - ART. 284/CPC, PARÁGRAFO ÚNICO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DESTA CAPITAL ..., situado na Rua ..., nº... - ..., nesta Capital, por intermédio de seu procurador judicial infra-assinado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, nos autos de ação de EMBARGOS DE TERCEIRO, sob nº ..., que lhe move ..., perante esse respeitável Juízo, na forma do disposto nos artigos 513 e seguintes do Código de Processo Civil, apresentar CONTRA-RAZÕES À APELAÇÃO, para o Egrégio Tribunal de Justiça do ... e após processadas, sejam encaminhadas àquela Superior Instância, prosseguindo nos demais termos da lei. Requer também, que se digne determinar a juntada do substabelecimento, em anexo, bem como que o nome da signatária seja incluído nas publicações a serem realizadas no Diário da Justiça. Nestes termos, Pede Deferimento. ..., ... de ... de Advogado EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ... Ação: EMBARGOS DE TERCEIRO Embargante:... Embargado: ... Comarca de ... - ...ª Vara Cível Autos nº... CONTRA-RAZÕES ao Recurso de Apelação pelo Embargado CONDOMÍNIO CONJUNTO ... Eméritos Julgadores: A respeitável decisão de fls..., que julgou inepta a inicial, eis que contém pedido incompatíveis entre si, impedindo o regular processamento do feito e pelo descumprimento de despacho de fls., com esteio no artigo 284, § único, do Código de Processo Civil Brasileiro, julgando extinto o processo, sem julgamento do mérito, deve ser integralmente confirmada. DOS FATOS O Apelado Condomínio ... ingressou com ação Sumária de Cobrança, visando o recebimento das taxas condominiais no período de ... a ..., relativas ao apartamento nº 11, do bloco 17. A ré citada, não contestou o feito. A ação foi julgada procedente e a ré foi citada para efetuar o pagamento do "quantum" devido, não o fazendo. Sendo assim, o apartamento que deu causa às taxas de condomínio em débito foi penhorado. A Embargante ..., inconformada com a respeitável decisão de fls. ..., dos autos de Embargos de Terceiro, movida contra o credor Embargado Condomínio ..., interpôs recurso de Apelação. Alega a Embargante-devedora de forma a ser declarada, a possibilidade da interposição dos Embargos na forma como foram propostos, com a determinação do levantamento da penhora sobre o imóvel constrito, declarando-a ineficaz ou o reconhecimento do excesso de execução. As razões do recurso de apelação não podem ser acolhidas, pois vão de encontro com o entendimento dos tribunais. DAS RAZÕES DO APELADO Em que pesem os argumentos lançados pelo douto procurador da Apelante, no recurso interposto, esse não merece acolhida, não possuindo outro cunho que meramente protelatório. DÍVIDA "PROPTER REM" Segundo reza o artigo 1.345 do Novo Código Civil: "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Mesmo antes do advento do Novo Código Civil, a jurisprudência pátria já tinha firmado entendimento de que o adquirente responde pelos débitos condominiais anteriores a sua aquisição, o que fez com que o legislador editasse o artigo 1.345 supra citado. AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL NÃO ADMITIDO - COTAS CONDOMINIAIS - 1... 2. O entendimento desta Corte também é tranqüilo no sentido de que os encargos de condomínio configuram modalidade de ônus real, devendo o adquirente do imóvel responder por eventual débito existente. Trata-se de obrigação propter rem. Precedentes. 3. Agravo regimental improvido. (STJ - AGA 305718 - RS - 3ª T. - Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito - DJU 16.10.2000 - p. 311) APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA DE CONDOMÍNIO - IMÓVEL ALIENADO MEDIANTE CONTRATO DE COMPRA E

VENDA NÃO REGISTRADO NO OFÍCIO IMOBILIÁRIO - VALORES RELATIVOS A PERÍODO POSTERIOR À VENDA - DÍVIDA "PROPTER REM" RESPONSABILIDADE DOS ATUAIS CONDÔMINOS - ILEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR - LEI N 4.591/64 - ARTS. 4, 9 E 12, NA REDAÇÃO DA LEI N 7.182/84 - SENTENÇA MONOCRÁTICA ESCORREITA - RECURSO DESPROVIDO - "Condomínio - Despesas condominiais - Compra e venda ausência de transcrição no registro de imóveis - Obrigação que incumbe ao adquirente possuidor. Por se tratar de obrigação "propter rem", o pagamento das despesas condominiais compete àquele que adquiriu o imóvel, independentemente de não haver sido transcrita a escritura de venda em cartório de registro de imóveis, pois como possuidor passou a usufruir dos benefícios advindos do custeio de despesas comuns. TARJ, ap. 9.663/96 - 5 Cam. J - Em 27.11.1996, rel. Juiz Luiz Roldão de Freitas Gomes - DORJ 25.03.97