

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

CONTRATO NÃO REGISTRADO — SE DESVINCULA O PROMISSÁRIO-VENDEDOR DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO

RESUMO

- O art. 12 da Lei 4.591/64 diz que: "Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio". - Condômino é a pessoa que figura no registro imobiliário como proprietário da unidade autônoma do prédio em condomínio. - A alienação da unidade autônoma por compromisso particular de compra e venda não levado ao registro imobiliário não tem o condão de convolar o promissário-comprador em condômino, continuando, por isso, aquele cujo nome consta do registro imobiliário como o responsável pelo pagamento das despesas condominiais da unidade condominial. Tal interpretação decorre do que estabelece também o art. 32, § 2.o, da Lei de Condomínios: "Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo". - Neste sentido há diversos precedentes jurisprudenciais. Confira-se: "Ilegitimidade ad causam. Condomínio. Despesas condominiais. Cobrança de despesas ordinárias. Instrumento particular de alienação de unidade condominial não registrado. Inoperância de seus efeitos perante terceiros. Permanência como proprietário do bem o condômino, ora apelante, por ainda constar seu nome no registro imobiliário. Legitimidade passiva reconhecida. Denúnciação da lide inadmitida. Recurso improvido" (JTACSP-Lex 155/140). - Da mesma forma, incabível a denúnciação da lide, também pleiteada na contestação a teor do que estabelece o art. 280, inc. I, do CPC. 3. Por tais motivos, pelo meu voto, nego provimento ao agravo. Ac. de 26-02-1997 Revista dos Tribunais

EMENTA

Condômino é a pessoa que figura no registro imobiliário como proprietário, portanto, o compromisso particular de compra e venda não registrado não desvincula o promissário-vendedor da responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais.

NOTA DA REDAÇÃO

Lex