
RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE — NATUREZA "PROPTER REM" DOS DÉBITOS**RESUMO**

- A questão dos autos está em saber se o adquirente da unidade condominial responde pelas respectivas taxas, anteriores à aquisição. É tradicional em nosso direito o entendimento no sentido de que as taxas condominiais constituem obrigações "propter rem", transferindo-se juntamente com o imóvel, de forma que o adquirente por elas responde. A apelante afirma, no entanto, que a alteração introduzida no art. 4.º da Lei 4.591, de 16.12.1964, pela Lei 7.182, de 27.03.1984, teria transformado aquelas obrigações em pessoais, não mais se transferindo aos adquirentes. - A redação original do art. 4.º da Lei 4.591/64 era a seguinte: "Art. 4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos. Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas." - Com as alterações introduzidas pela Lei 7.182, de 27.03.1984, sua redação ficou assim: "Art.4.º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos. Parágrafo único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio." - Como se vê, a alteração foi unicamente do par. ún. do art. 4.º que, originalmente, consignava de forma categórica que o adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas, enquanto, com a nova redação, foi condicionada a alienação ou transferência da unidade à prova de quitação das obrigações do alienante. Houve, portanto, uma modificação de fato relevante, mas que está a desafiar interpretação adequada, não sendo razoável afirmar-se, simploriamente, que o adquirente ficou desobrigado, desde então, de responder pelos débitos pretéritos. - O que se há de entender é que a Lei 7.182/84 não veio alterar a natureza dos débitos condominiais, que continuam a ser "propter rem", e sim reforçar as garantias da administração do condomínio, cuidando para que não cessem as contribuições dos condôminos para suas despesas. Se antes as dívidas apenas se transferiam para o novo proprietário, a partir da Lei 7.182/84 elas devem ser quitadas para que ocorra a alienação ou transferência. - Indaga-se, então: se essa norma for descumprida, operando-se a alienação ou a transferência sem estarem quitados os débitos condominiais, qual a sanção para essa afronta à lei? A resposta mais simples seria: o ato é nulo, pois praticado com violência à lei, sem observância de requisito que a lei tem como essencial. Mas nem sempre a violação de uma prescrição legal importa em nulidade, como observa CARVALHO SANTOS: "Em regra, a violação da lei proibitiva importa em nulidade do ato, o que acontece, por exemplo, quando a lei usa de expressões como estas: 'Não pode', 'não é lícito', 'não é permitido', 'só poderá', 'é proibido'. Mas, como exceção, a simples proibição de praticar determinados atos ou praticá-los de determinado modo importa na impossibilidade de fazer-se validamente o que está em oposição àquela proibição. E nem sempre, por conseguinte, isso acarretará, ainda que de modo indireto, a nulidade do ato. Porque, em muitos casos, a lei se contenta em impor uma penalidade que não a nulidade, como a responsabilidade civil ou penal. A violação das normas preceptivas ou imperativas, como, por exemplo, quando a lei usa de expressões como estas: 'Fará', 'prestará', 'deverá', 'responderá', 'é obrigado' e outras semelhantes, pode igualmente importar em nulidade, ainda aí, como simples regra, que comporta muitas exceções. Cabe, em qualquer hipótese, à interpretação declarar o fim da lei, a força absolutamente obrigatória contida no seu preceito, e fixar, em falta de expressa sanção de nulidade, se e em que medida esta é de necessidade contida na razão da norma. Não basta, portanto, somente a expressão proibitiva ou imperativa, se bem que seu emprego faça surgir uma presunção que o intérprete esclarecerá,

confirmando-a, com as pesquisas ou despojando-a de sua virtude aparente" (cf. CHIRONI e ABELLO, Trattato , cit., p. 75. Código Civil brasileiro interpretado , 11. ed., Freitas Bastos, v. 3, p. 250). - No caso específico de violação da norma do par. ún. do a

EMENTA

A alteração do par. ún. do art. 4.º da Lei 4.591/64 pela Lei 7.182/84 não descaracterizou a natureza "propter rem" dos débitos condominiais, que se transferem ao adquirente com o domínio da respectiva unidade. Essa alteração veio apenas reforçar as garantias desses débitos, impondo seu pagamento como condição para a transferência ou alienação da unidade. Descumprida a norma do par. ún. do art. 4.º da Lei 4.591/64, o adquirente fica responsável pelo pagamento dos débitos pretéritos, mesmo porque não se poderia beneficiar da violação da lei .