



Novo proprietário paga condomínios atrasados, diz STJ

14/03/2007

As despesas condominiais em atraso devem ser pagas por quem comprou o imóvel e não pelo antigo proprietário, mesmo que o contrato ainda não tenha sido registrado no Cartório de Registro Imobiliário. O entendimento é do ministro Carlos Alberto Menezes Direito da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. Ele negou recurso apresentado pelo conjunto residencial Villagio di Sardegna, que queria que a CGN Construtora pagasse os condomínios atrasados referentes a um antigo imóvel de sua propriedade.

O condomínio ajuizou ação de cobrança contra a construtora para receber cotas e encargos condominiais. Em primeira instância, o processo foi extinto sem o julgamento do mérito. O juiz considerou que a empresa não tem legitimidade para responder à ação judicial diante do contrato de promessa de compra e venda que celebrou com a ocupante do imóvel.

A 36ª Câmara da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo também negou o pedido. Para o colegiado, a ação deve ser proposta contra o comprador. O condomínio recorreu ao STJ. Argumentou que o contrato particular de promessa de compra e venda não registrado é válido apenas entre as partes e não pode vincular terceiro que não tinha conhecimento da operação.

O ministro Carlos Alberto de Menezes Direito destacou que, na linha do que já vem decidindo o STJ, as despesas e cotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário. O ministro sustentou que isso, no entanto, só será possível se o condomínio tiver ciência da alienação.

Leia a decisão:

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 893.960 - SP (2006/0222794-5)

RELATOR : MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

RECORRENTE : CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAGIO DI SARDEGNA

ADVOGADO : SÉRGIO EMÍLIO JAFET E OUTROS

RECORRIDO : CGN CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : JOÃO FARIA E OUTRO

DECISÃO

Vistos.

Conjunto Residencial Villagio di Sardegna interpõe recurso especial, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão da Trigésima Sexta Câmara da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Cobrança de condomínio. Imóvel alienado por compromisso de compra e venda quitado. Ilegitimidade do alienante e titular do domínio. Condomínio que dirigia as cobranças à compromissária-compradora. Recurso não provido” (fl. 140).

O recorrente assevera que o contrato particular de promessa de compra e venda não registrado é válido apenas entre as partes, não podendo vincular terceiro que não tinha conhecimento da referida operação.

O acórdão recorrido, entendendo de modo diverso, teria violado os artigos 237 da Lei nº 6.015/73, 12 da Lei nº 4.591/64 e 1.315 do Código Civil, e divergido da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça.

Sem contra-razões (fl. 193), o recurso especial foi admitido (fls. 194/195).

Decido.

O condomínio recorrente ajuizou ação de cobrança em face da construtora proprietária do imóvel visando a receber cotas e encargos condominiais. A sentença julgou extinto o processo sem julgamento de mérito afirmando a ilegitimidade passiva da empresa ré diante do contrato de promessa de compra e venda que esta celebrara com a ocupante do imóvel (fls. 103/104).

O Tribunal de origem, em grau de apelação, negou provimento ao recurso repetindo que, em casos como o presente, a ação deve ser proposta em face do promitente comprador.

A respeito do tema verifico que, na linha dos precedentes desta Corte, as despesas e cotas condominiais devem, de fato, ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente. Isso, no entanto, só será possível se o condomínio tiver ciência da alienação.

Nesse sentido:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. PECULIARIDADES DE FATO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I – A responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto.

II – Em face das peculiaridades fáticas dos arestos trazidos a confronto, em relação ao acórdão embargado, não se conhece dos embargos de divergência” (REsp nº 138.389/MG, Segunda Seção, Relator o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99). “Cotas de condomínio. Precedentes da Corte.



1. No estágio atual da jurisprudência da Corte, a 'responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso' (REsp nº 138.389/MG, Relator o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99).

2. No presente caso, havendo prova de que os recibos

foram emitidos pelo condomínio contra o atual ocupante, com isso mostrando ter pleno conhecimento do fato, não tem a empresa responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, sendo insuficiente a simples ausência de registro.

3. Recurso especial conhecido e provido" (REsp nº 579.943/RS, Terceira Turma, da minha relatoria, DJ de 16/11/04).

"Taxa de condomínio. Legitimidade passiva. Conhecimento pelo condomínio da cessão. Precedentes da Corte.

1. A Segunda Seção assentou que a 'responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto' (REsp nº 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99).

2. No caso, havendo no acórdão recorrido informação de que o condomínio não tinha conhecimento da cessão, não há falar em ilegitimidade passiva.

3. Recurso especial não conhecido" (REsp nº 541.878/DF, Terceira Turma, da minha relatoria, DJ de 29/3/04).

"CIVIL - CONDOMÍNIO - COBRANÇA DE DESPESAS - MATÉRIA DE FATO.

I - Se o condomínio efetivamente conhecia a alienação, emitindo os avisos de cobrança aos cuidados do promissário-comprador, nada justifica a propositura da demanda contra a proprietária primitiva, sem legitimidade passiva ad causam.

II - Matéria de fato (Súmula 07 - STJ).

III - Recurso não conhecido" (REsp nº 239.819/SP, Terceira Turma, Relator o Ministro Waldemar Zweiter, DJ de 18/9/2000).

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CONDOMÍNIO - TAXAS

CONDOMINIAIS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - LEGITIMIDADE PASSIVA DO RÉU - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO - POSSIBILIDADE - ALEGAÇÃO DE NÃO COMPROVAÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - REEXAME DE PROVAS - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - SÚMULA 83/STJ.

1 - Na linha da orientação adotada por este Tribunal, não ofende a lei decisão que reconhece a legitimidade passiva de réu, proprietário do imóvel em contenda, para responder pelas despesas condominiais, ainda que tenha alegado a existência de contrato de compra e venda em



relação ao bem, porquanto ausente a comprovação inequívoca do condomínio quanto ao referido documento, e tendo em vista, sobretudo, a natureza propter rem das cotas condominiais.

2 - Tendo o Tribunal a quo reconhecido a existência do débito junto ao condomínio e que as despesas foram aprovadas em assembléia, sua desconstituição enseja o reexame fático, o que é inviável nesta Corte (Súmula 07/STJ).

3 - Recurso não conhecido" (REsp nº 535.570/SP, Quarta Turma, Relator o Ministro Jorge Scartezzini, DJ de 20/11/06).

"DESPESAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE DE PARTE PASSIVA. PROMITENTE CEDENTE OU COMPROMISSÁRIO-CESSIONÁRIO. PECULIARIDADES DE FATO.

- A responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair sobre aquele em cujo nome estiver registrado o bem imóvel, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. Hipótese em que, a par da dúvida acerca da efetiva cessão de direitos, inexistem elementos que permitam aferir-se a transferência da posse a terceiro, bem como o conhecimento do fato ao Condomínio.

- Recurso especial conhecido e provido para afastar a extinção do processo" (REsp nº 327.429/DF, Quarta Turma, Relator o Ministro Barros Monteiro, DJ de 19/11/01).

No caso dos autos, extrai-se da sentença a seguinte passagem:

"Ademais reconheceu o autor ter conhecimento da fruição do imóvel pela adquirente, de que, pela sua administradora, cobrou e recebeu o pagamento das despesas de condomínio anteriores ao período de inadimplência denunciado" (fl. 104).

O acórdão recorrido, a seu turno, assinalou:

"Acresce que, instado pelo magistrado, o condomínio Autor admitiu que vinha dirigindo as cobranças à compromissária compradora, fato que, aliado à circunstância de ter sido ela emitida na posse em 1996, autoriza concluir que era reconhecida como condômina, única de quem se podia exigir o pagamento das contraprestações" (fl. 145).

Ante o exposto, nos termos do art. 557, caput, do Código de Processo Civil, nego seguimento ao recurso especial.

Intime-se.

Brasília (DF), 13 de fevereiro de 2007.

MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

Relator

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2007-mar-14/proprietario_paga_condominios_atrasados_stj/