

Condomínio não indenizará por cobrar cota após desistência de compra

12/02/2021

Se o interessado não comunica o condomínio sobre a rescisão do compromisso de compra e venda que o vinculava à unidade, não há ilícito culposo na cobrança de despesas condominiais e nem dever de indenizar. O entendimento é da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Marcelo Camargo/Agência Brasil



Agência Brasil **Condomínio pode cobrar cota de quem não informa desistência de compra**

Consta dos autos que o autor desistiu da compra de um apartamento, mas não comunicou o fato à administração do prédio. Assim, houve cobrança de cotas condominiais. Como o autor não efetuou o pagamento, teve seu nome incluído em cadastros de inadimplentes. Por isso, ajuizou a ação pedindo indenização por danos morais do condomínio.

O pedido foi negado em primeiro e segundo graus. O relator, desembargador Celso Pimentel, disse que a questão consiste em saber se há ilícito do condomínio no ajuizamento da execução do título extrajudicial (despesas condominiais), contra quem, em decorrência da rescisão do compromisso de compra e venda que o vinculava ao imóvel, deixou de se obrigar pela dívida.

"Intuitiva, a resposta deu-a a respeitável sentença, como a dera a do acolhimento dos embargos do ora autor à execução: se o condomínio não teve ciência da rescisão do compromisso de compra e venda, e não importa se houve ou não imissão na posse, não agiu com culpa e não responde pelas consequências do registro da distribuição judicial e da anotação em cadastro restritivo de crédito", disse.

Segundo o magistrado, não se trata de obrigação, mas sim de um ônus de comunicar ao condomínio sobre a desistência da compra do imóvel. Ele citou entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que a responsabilidade pelas obrigações condominiais despreza o registro do compromisso de compra e venda e se fixa na relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

"Em suma, como o autor deixou de cientificar o condomínio da rescisão do compromisso de compra e venda, não há obrigação de indenizar, o decreto de improcedência da demanda fica mantido", finalizou o desembargador. A decisão se deu por unanimidade.

Processo 1013639-28.2019.8.26.0576

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2021-fev-12/condominio-nao-indenizara-cobrar-cota-desistencia-compra/>