

Comprador pode votar em assembleia se houver imissão na posse

15/01/2022

Os promissários compradores têm legitimidade para participar das assembleias condominiais — ordinária ou extraordinária —, desde que tenha havido a imissão na posse da unidade imobiliária e a cientificação do condomínio acerca da transação.

123RF



Promissários compradores podem votar porque se equiparam a proprietários
123RF

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso especial de uma mulher que adquiriu uma unidade do condomínio por meio de escritura de compra e venda, mas foi impedida de participar, opinar e votar na assembleia condominial.

À época, ela já possuía a escritura pública sem registro e inclusive pagava as cotas condominiais. O condomínio, no entanto, entendeu que isso não comprovava que ela já era a dona da unidade, já que escritura sem registro não transfere a propriedade.

Relator, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva observou que o Código Civil e a Lei 4.591/1964 indicam que os promissários compradores têm, em regra, legitimidade para participar das assembleias, pois se equiparam aos proprietários, ainda que não tenham ainda a propriedade do bem — o que só ocorre com o registro da escritura pública.

É preciso cumprir alguns requisitos, no entanto.

Para que o promissário comprador tenha a legitimidade de votar em assembleia condominial, deve haver a imissão na posse do imóvel. É a partir desse momento que ele também terá o dever de arcar com as despesas condominiais, instituindo, assim, a referida relação jurídica entre condômino e condomínio.

"Ou seja, o compromisso de compra e venda firma a mera vinculação negocial entre as partes contratantes, mas é somente a partir da imissão na posse na unidade imobiliária que será concretizada a relação do promissário comprador com o condomínio, independentemente de o contrato estar registrado Cartório de Imóveis", explicou o relator.

Ele defendeu, ainda, que o condomínio precisa ser cientificado da transação e da imissão na posse, com vistas a cumprir a vontade formalizada pelas partes.

"Dessa forma, o promissário comprador, a partir da ciência do condomínio acerca do compromisso de compra e venda e da imissão na posse da unidade imobiliária, tem o direito de participar e de votar na assembleia", disse o ministro Villas Bôas Cueva



No caso concreto, os requisitos foram cumpridas pela compradora. O provimento ao recurso garante que ela tenha direito de voto nas assembleias do condomínio. A conclusão foi unânime, conforme a posição do relator.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.918.949**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jan-15/comprador-votar-assembleia-houver-imissao-posse/>