

## Proprietário que retoma imóvel deve pagar despesas

O proprietário que desfaz o contrato de compra e venda e retoma a posse do imóvel responde pelas despesas condominiais deixadas em atraso pelo ex-proprietário. O entendimento, por unanimidade, é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. O STJ acolheu recurso de um condomínio do Rio de Janeiro contra uma empresa de engenharia.

A empresa havia retomado a posse de um apartamento no edifício e se negou a pagar as cotas condominiais deixadas pelos ex-donos da unidade. O condomínio recorreu à Justiça com ação de cobrança.

De acordo com a ação, as cobranças do período de maio de 1997 a julho de 1998 estariam atrasadas com dívida superior a R\$ 3 mil. A empresa contestou a ação. Alegou que a cobrança deveria ser feita contra os ex-donos que teriam ocupado o imóvel de outubro de 1982 até julho de 1998.

A empresa informou que teria retomado a posse do imóvel apenas em setembro de 1998. Por isso, só a partir dessa data seria obrigada a arcar com as despesas de condomínio.

A primeira instância acolheu a ação determinando que a empresa pagasse as taxas condominiais atrasadas. A empresa apelou e o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro modificou a sentença. O condomínio entrou com um recurso especial no STJ.

O ministro Ruy Rosado de Aguiar acolheu o recurso. Assim, a empresa pagará todas as despesas condominiais atrasadas pelo antigo proprietário.

Segundo o relator, a empresa responde pelas despesas “porque é a proprietária, desfez o negócio de promessa de venda, reintegrou-se no imóvel e, com isso, assumiu as despesas que acompanham o bem, pois constituem obrigação ‘propter rem’ (obrigações que são próprias do bem)”.

Processo: RESP 327699

### **Date Created**

06/12/2001