



Novo dono de imóvel deve pagar dívidas pendentes de condomínio

Novo proprietário de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das cotas devidas pelos antigos proprietários vendedores. O entendimento é do desembargador Luiz Fernando Boller, da 4ª Câmara de Direito Civil do Tribunal Justiça de Santa Catarina. Ele negou provimento ao Agravo de Instrumento interposto por Wanderlei de Liz Comel contra decisão da 4ª Vara Cível de Lages (SC). A ação de cobrança foi ajuizada pelo Condomínio Residencial Cacimba.

Invocando o preceito contido no artigo 1345 do Código Civil, Boller registrou em seu voto que "a ação de cobrança de cotas relativas ao condomínio, por se tratar de obrigação `propter rem', ou seja, vinculada ao bem, pode ser ajuizada contra o comprador do imóvel, mesmo que as dívidas sejam anteriores à sua aquisição". Ele destacou que "o adquirente do apartamento passa a ser também responsável pelas despesas condominiais que não foram satisfeitas pelo antigo proprietário".

Relativamente à intervenção de terceiros, no caso os vendedores, o desembargador relator salientou que "não é qualquer ação regressiva que enseja a denunciação da lide prevista no artigo 70, inc. III, do Código de Processo Civil, limitando-se o instituto àquelas hipóteses em que houver previsão contratual de uma ação em garantia, ou seja, quando a perda de ação movida contra um dos contratantes resultar automaticamente na responsabilização do outro".

O agravante pretendia ser excluído da lide, com o argumento de que adquiriu os apartamentos objeto da cobrança condominial somente em março de 2007, ao passo que as cotas condominiais exigidas teriam se acumulado no período compreendido entre 29/8/2004 e 28/2/2009, ou seja, espaço de tempo que compreende período anterior à sua aquisição, razão pela qual, invocando os termos do contrato de compra e venda, remeteu a responsabilidade pelo pagamento aos antigos proprietários.

A decisão foi unânime no colegiado. Segundo o relator, a decisão sinaliza aos adquirentes de unidades imobiliárias em condomínio a necessidade de diligenciar no sentido de constatar se pesam, ou não, débitos dessa natureza sobre o imóvel, a fim de que não venham a ser surpreendidos por uma demanda judicial que pode, até mesmo, culminar no leilão da propriedade. *Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-SC.*

Leia a decisão:

Agravo de Instrumento n. 2010.020571-1, de Lages

Relator: Des. Luiz Fernando Boller

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – QUOTAS CONDOMINIAIS – DECISÃO ATACADA QUE REJEITOU AS PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E DE DENUNCIÇÃO DA LIDE, ARGÜIDAS PELA AGRAVANTE – ALEGAÇÃO NO SENTIDO DE QUE OS DÉBITOS SÃO DEVIDOS PELOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS – DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS QUE INDICAVAM AO ADQUIRENTE A INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS – INSUBSISTÊNCIA – INAPLICABILIDADE DO INSTITUTO DA DENUNCIÇÃO DA LIDE – OBRIGAÇÃO DE NATUREZA *PROPTER REM* QUE



PODE SER EXIGIDA DIRETAMENTE DO ADQUIRENTE – EXPRESSA DISPOSIÇÃO LEGAL NESSE SENTIDO (ART. 1345 DO CC) – PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 2010.020571-1, da comarca de Lages (4ª Vara Cível), em que é agravante Wanderlei de Liz Comel, e agravado Condomínio Residencial Cacimba:

ACORDAM, em Quarta Câmara de Direito Civil, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento. Custas legais.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Wanderlei de Liz Comel, contra decisão proferida pelo juízo da 4ª Vara Cível da comarca de Lages, que nos autos da ação de Cobrança nº 039.09.004216-4, ajuizada pelo Condomínio Residencial Cacimba, rejeitou as preliminares de ilegitimidade passiva e denunciação da lide a Esquadrias e Estruturas Metálicas Nenê Ltda. e Volnei de Moliner (fl. 136).

Malcontente, o agravante asseverou ser parte ilegítima para figurar no pólo passivo da demanda, sustentando que adquiriu os apartamentos objeto da cobrança condominial somente em março/2007, ao passo que as quotas condominiais exigidas derivam do período compreendido entre 29/08/2004 e 28/02/2009, ou seja, espaço de tempo que compreende período anterior à sua aquisição, o que remete à responsabilidade dos antigos proprietários (fl. 04 vº).

Destacou, ainda, que no contrato de compra e venda de tais imóveis, restou consignado que o recorrente estaria isento de qualquer pagamento "*de tributos anteriores à compra e de aportes ou chamadas de capital*" (fl. 05), e, ainda, "*das obrigações assumidas pelos condôminos e pelo promitente vendedor quando do contrato de incorporação, administração e construção do edifício*", razão pela qual, insatisfeito, pugnou pelo conhecimento e provimento do reclamo, com a reforma integral da decisão prolatada pelo magistrado de 1º Grau (fls. 02/06 vº).

Admitido o processamento do recurso, e denegado o almejado efeito suspensivo (fls. 144/147), certificou-se que o agravado – conquanto intimado -, deixou de apresentar contrarrazões (fl. 150).

Redistribuído o agravo ao Desembargador Souza Varella, os autos foram em seguida encaminhados ao Desembargador Substituto Carlos Adilson Silva, vindo-me às mãos em razão de superveniente assento nesta Quarta Câmara de Direito Civil.

É o relatório.

VOTO

Superada a fase de análise dos pressupostos de admissibilidade, passo à aferição da juridicidade da tese recursal, destacando que, na espécie, o agravante atribui a responsabilidade pelo pagamento das quotas condominiais aos antigos proprietários dos imóveis por ele adquiridos.

Num primeiro momento, convém registrar que, na condição de integrante da Câmara Civil Especial



deste Tribunal – antes de passar a compor este órgão julgador fracionário -, tive a oportunidade de conhecer deste procedimento recursal quando da sua interposição, analisando o pleito de liminar.

Já naquela ocasião, constatei o acerto da solução aplicada pelo magistrado de 1º Grau no tocante ao afastamento das preliminares de ilegitimidade passiva e de denunciação da lide argüidas pelo agravante.

Pela pertinência do respectivo decisório, transcrevo o seguinte excerto (fls. 145/147):

No presente caso, o agravante sustenta sua ilegitimidade passiva, uma vez que adquiriu os apartamentos nºs 1501 e 1301, localizados no condomínio agravado, em 19/03/2007 e 20/03/2007, respectivamente, enquanto que a dívida objeto do litígio é referente ao período de 29/08/2004 até a presente data.

Analisando o contrato de compra e venda do apartamento nº 1301, depreende-se que a cláusula quinta estabelece que:

"A partir da data da assinatura do presente contrato, o comprador passará a exercer a livre e plena posse do bem imóvel, objeto deste compromisso, bem como, passará a responder pelos tributos incidentes sobre o mesmo, exceto aqueles cujo fato gerador seja anterior a esta data, tais como HABITE-SE, IPTU, ISQN, FGTS, INSS e eventuais encargos trabalhistas, sendo que o mesmo está livre de quaisquer cobranças de prestações, aportes ou chamadas de capital das áreas externas até o término da obra".

Já a cláusula terceira do contrato relativo ao apartamento nº 1501, dispõe que:

"[...] o promitente comprador não está sujeito às obrigações assumidas pelos condôminos e pelo promitente vendedor quando do contrato de incorporação, administração e construção do edifício, isto é, o promitente comprador adquire o imóvel totalmente livre destes encargos, pelo preço total certo e ajustado conforme cláusula segunda".

Ocorre que, não obstante o teor das cláusulas dos contratos acima mencionados, a ação de cobrança de cotas relativas ao condomínio, por se tratar de obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada ao bem, pode ser ajuizada contra o comprador do imóvel, mesmo que as dívidas sejam anteriores à sua aquisição.

Ou seja, o adquirente do apartamento passa a ser também responsável pelas despesas condominiais que não foram satisfeitas pelo antigo proprietário.

Portanto, considerando o acima exposto, compreendo, ao menos a princípio, que as razões do presente reclamo não são verossímeis, sendo mais consentânea à situação jurídica subjacente a manutenção dos termos da decisão combatida.



Neste sentido, colhe-se do entendimento do STJ, que:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. O acórdão recorrido aplicou regularmente a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a cobrança de cotas condominiais, por se tratar de obrigação propter rem, pode ser proposta tanto contra o promitente vendedor quanto o promissário comprador. Agravo regimental improvido (AgRg no Resp nº 657386 de SP. Rel. Min. Luís Felipe Salomão, julgado em 20/11/2008).

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL – CONDOMÍNIO – TAXAS CONDOMINIAIS – LEGITIMIDADE PASSIVA – ADJUDICAÇÃO – ADQUIRENTE – RECURSO NÃO CONHECIDO. 1 – Na linha da orientação adotada por esta Corte, o adquirente, em adjudicação, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel adjudicado, tendo em vista a natureza propter rem das cotas condominiais. 2 – Recurso não conhecido (Resp nº 829312 do RS. Rel. Min. Jorge Scartezini, julgado em 30/05/2006).

E, ainda:

CONDOMÍNIO. DESPESAS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. – O adquirente de unidade condominial responde pelos encargos existentes junto ao condomínio, mesmo que anteriores à aquisição. Incidência da Súmula nº 83-STJ. Recurso especial não conhecido. (Resp nº 536005 do RS. Rel. Min. Barros Monteiro, julgado em 10/02/2004).

Processado o recurso – agora apto para julgamento -, não vislumbro terem sido trazidos novos elementos de convicção com força a impor a alteração da conclusão suso referida.

Isto porque – demais da fundamentação citada acima -, necessário esclarecer que decorre da própria lei a obrigação do adquirente do imóvel ao pagamento dos débitos condominiais devidos pelo alienante, consoante se extrai do art. 1.345 do Código Civil:

O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Nesse sentido, não tendo o normativo supra referido feito ressalva quanto à responsabilização do adquirente segundo livre disposição da matéria pelas partes, entendo que a existência de cláusula contratual nesse sentido não pode ser oposta ao condomínio, viabilizando – única e tão somente -, eventual ação regressiva do agravante contra os antigos proprietários.

A propósito – consoante bem delineou o magistrado *a quo* -, não é qualquer ação regressiva que enseja a denunciação da lide prevista no art. 70, inc. III, do Código de Processo Civil, limitando-se o instituto àquelas hipóteses em que houver previsão contratual de uma ação em garantia, ou seja, quando a perda de ação movida contra um dos contratantes resultar automaticamente na responsabilização do outro.



À respeito, muito embora os contratos de fls. 89/94 contenham disposições indicando ao adquirente a inexistência de débitos tributários e condominiais dos imóveis adquiridos, não se verifica a existência de qualquer cláusula nos moldes suso descritos.

Ante o exposto, ratificando os termos da decisão combatida, voto no sentido de se conhecer e negar provimento ao recurso.

DECISÃO

Nos termos do voto do relator, decide a Quarta Câmara de Direito Civil, por votação unânime, conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

O julgamento, realizado nesta data, foi presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Eládio Torret Rocha, com voto, e dele participou o Excelentíssimo Senhor Desembargador Victor Ferreira. Funcionou como Representante do Ministério Público, o Excelentíssimo Senhor Doutor Ricardo Francisco da Silveira.

Florianópolis, 1º de setembro de 2011.

Luiz Fernando Boller

Relator

Date Created

13/09/2011