



Comprador de imóvel só deve pagar condomínio após imissão na posse

O comprador de imóvel apenas passa a ser responsável pelo pagamento das cotas de condomínio após a imissão na posse do bem. É a partir daí que ele passa a exercer o domínio direto sobre o imóvel, usufruindo dos serviços prestados pelo condomínio, o que justificaria sua contribuição. Até então, pagar a taxa é obrigação do vendedor.

A tese foi aplicada por unanimidade pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça no julgamento de um Recurso Especial em ação que discutiu de quem é a responsabilidade pelo pagamento ao condomínio durante o período que antecedeu a imissão na posse, entre novembro de 1998 e julho de 1999: do atual proprietário, à época promitente comprador do bem, ou do antigo dono.

A peculiaridade do caso é que o compromisso de compra e venda tinha uma cláusula que atribuía ao comprador a responsabilidade pelo pagamento das cotas, desde sua assinatura. Ainda assim, a ministra Nancy Andrichi, relatora, entendeu que o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso, mas a relação jurídica material com o imóvel.

Não tendo havido a imissão na posse do compromissário comprador, o vendedor continua a exercer, portanto, o domínio direto sobre o imóvel, usufruindo dos serviços prestados pelo condomínio, os quais justificam a sua contribuição. “Embora o registro do compromisso firmado em caráter irrevogável e irretratável na matrícula do imóvel seja apto a constituir o direito real à aquisição do bem, no entendimento desta corte ele não implica necessariamente a obrigação de prestação condominial”, disse a ministra.

O colegiado concordou com o entendimento da ministra e manteve decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que já havia declarado o antigo proprietário como responsável pelas cotas de condomínio no período questionado. No caso analisado, o condomínio havia ajuizado duas ações de cobrança: uma contra o comprador e outra contra o antigo proprietário do imóvel. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão.

REsp 1.297.239

Date Created

08/05/2014