



Thiago Nicolay: Decisão do STJ causa insegurança aos condomínios

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar um recurso repetitivo, firmou entendimento de que, no caso de compromisso de compra e venda não levado a registro, dependendo das circunstâncias, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador. No entanto, entenderam os ministros que caso seja constatado que o promissário comprador se imitiu na posse do imóvel e que houve a ciência inequívoca da transação por parte do condomínio, o comprador será responsável pelas despesas condominiais no período em que a posse foi exercida por ele, afastando a legitimidade do promitente vendedor para responder por elas.

Os fundamentos da referida decisão, em síntese, são de que, nesses casos, a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é definida pelo registro da promessa de compra e venda, mas sim pela relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão do promissário comprador na posse e pela ciência do condomínio acerca desta, bem como de que há, no Código Civil, dispositivo que determina que o adquirente de unidade responda pelos débitos do alienante em relação ao condomínio.

No entanto, o referido entendimento vai de encontro à legislação civil, afastando a garantia do condomínio de que, no caso de inadimplemento da obrigação de pagamento das despesas condominiais, o imóvel gerador do débito servirá para quitá-lo, a qual assegura que o condomínio jamais fique sem receber valores devidos para a conservação da coisa comum.

Esta garantia decorre do fato de que a obrigação de pagar as despesas de condomínio tem natureza *propter rem*, ou seja, a obrigação acompanha o imóvel, sendo o devedor o proprietário do imóvel, ainda que este o tenha adquirido posteriormente à constituição da dívida. Esta, nesse caso, não decorre de manifestação de vontade do devedor, mas sim em razão deste ser titular de um direito sobre uma coisa.

A crítica à referida decisão é com relação à insegurança causada ao condomínio em razão da impossibilidade deste se utilizar do imóvel gerador do débito para garantir o pagamento de dívida contraída durante o exercício da posse pelo promissário comprador em caso de rescisão do contrato de promessa de compra e venda.

Isto porque, no contrato de promessa de compra e venda o promissário comprador vai, pouco a pouco, adquirindo a propriedade do imóvel objeto do contrato, havendo, assim, a possibilidade de inadimplemento e conseqüente rescisão deste, hipótese em que o condomínio terá que cobrar as cotas referentes ao período em que foi exercida a posse do promissário comprador, que não será mais proprietário do imóvel, sem a garantia de que, no caso de insolvência, a unidade geradora da dívida será levada a leilão. Dessa forma, pode o condomínio ficar sem receber o valor devido.

O correto seria, respeitando o preceituado no artigo 1.345 do Código Civil, bem como a natureza *propter rem* da obrigação, que o responsável pelas despesas de condomínio fosse, sempre, o proprietário do imóvel, independentemente da existência e do registro do contrato de promessa de compra e venda ou de quem exerceu a posse no período em que foi contraída a dívida, sendo assegurado, no entanto, o direito de regresso do proprietário da unidade em face do promitente comprador para que este seja ressarcido do valor pago pelas despesas condominiais no período em que não exerceu a posse,



assim como ocorre nos casos de contrato de locação.

Date Created

17/07/2015