



Sem registro, vendedor e comprador de imóvel respondem por taxas

Caso o contrato de promessa de compra e venda não seja registrado em cartório, tanto o vendedor quanto o comprador podem responder pela dívida de taxas de condomínio posteriores à posse do imóvel pelo último. Este foi o entendimento firmado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

No julgamento, os ministros adequaram a interpretação de tese firmada pela 2ª Seção em Recurso Repetitivo (REsp 1.345.331), segundo a qual a imissão na posse estabelece a responsabilidade do promitente comprador pelas despesas condominiais surgidas após esse momento. O tema foi cadastrado no sistema dos repetitivos sob o número 886.

Para a 3ª Turma, há legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança dos débitos condominiais posteriores à imissão na posse.

Penhora

O relator do recurso mais recente, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, observou que no outro caso julgado não se desconstituiu a penhora sobre o imóvel, que ainda constava como propriedade do promitente vendedor. Isso poderia aparentar uma contradição, já que a conclusão foi pela responsabilidade do comprador.

Para o ministro, essa suposta contradição é resolvida à luz da teoria da dualidade da obrigação. “O promitente comprador não é titular do direito real de propriedade, tendo apenas direito real de aquisição caso registrado o contrato de promessa de compra e venda”, afirmou. Dessa forma, acrescentou, o condomínio ficaria impossibilitado de penhorar o imóvel, e restariam à execução apenas os bens pessoais do promitente comprador, se existissem.

Sanseverino entende que esse resultado não está de acordo com a natureza e a finalidade da obrigação *propter rem* — aquela que recai sobre a pessoa por causa da titularidade do direito real em relação ao bem. Sanseverino afirmou que a simples promessa de compra e venda não é suficiente para extinguir a responsabilidade do proprietário pelo pagamento das despesas de condomínio, pois a fonte da obrigação *propter rem* é a situação jurídica de direito real, não a manifestação de vontade.

Caso se desconstituísse a penhora sobre o imóvel, a finalidade do instituto (*propter rem*), que é a conservação do objeto, seria comprometida, pois o condomínio passaria a “dependar da incerta possibilidade de encontrar bens penhoráveis no patrimônio do promitente comprador”, alertou Sanseverino. O ministro também salientou que a penhora do imóvel tem o efeito psicológico de desestimular a inadimplência.

Dualidade

Aplicando a teoria da dualidade da obrigação, o relator ressaltou que o débito deve ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio — no caso, o promitente comprador. Porém, o vendedor não se desvincula da obrigação, mantendo-se na condição de responsável pelo pagamento da dívida enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.



“Essa separação entre débito e responsabilidade permite uma solução mais adequada para a controvérsia, preservando-se a essência da obrigação *propter rem*”, assinalou o ministro.

Além disso, Sanseverino advertiu que “entre o risco de o condômino inadimplente perder o imóvel e o risco de a comunidade de condôminos ter de arcar com as despesas da unidade inadimplente, deve-se privilegiar o interesse coletivo dessa comunidade em detrimento do interesse individual do condômino inadimplente”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

REsp 1.442.840

Date Created

01/09/2015