

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.918.949 - RJ (2021/0026574-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : ANA MARIA FRANCISCO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RECORRIDO : CONDOMINIO PENT HOUSE
ADVOGADO : VERA LÚCIA DE PAULA PORTELA - RJ052089

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por ANA MARIA FRANCISCO, com base no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COM PEDIDO DE REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. DIREITO DE VOTO. POSSIBILIDADE DE PARTICIPAÇÃO. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO PERANTE O RGI. ARTIGO 1245, §1º DO CC. PROPRIEDADE DO BEM NÃO COMPROVADA. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS.

- Autora que adquiriu uma unidade do condomínio réu, através de escritura de compra e venda. Alega que seu direito de participar, opinar e votar em assembleia foi obstado, ao argumento de que não restou comprovada ser proprietária da referida unidade condominial.

- Certidão expedida pelo Registro Geral de imóveis, fls. 121/123, que não consta anotação referente a venda realizada pelos proprietários.

- Atas de assembleias que demonstram que foi solicitada a apresentação de documento que comprovasse a propriedade do bem, quando do edital, não tendo a autora adotado a providência pedida, deixando, inclusive, de exibir na oportunidade a escritura de compra e venda do bem.

- Propriedade do bem imóvel que é adquirida com o registro do título de transmissão, in casu, da escritura de compra e venda. Artigo 1245 e §1º do Código Civil.

- Autora que não comprovou a propriedade do bem nos moldes que a Lei Civil estabelece. Apesar da previsão legal de que o condômino possui o direito de votar, há outras peculiaridades que devem ser observadas, tais como estar em dia com o pagamento das cotas condominiais, além de ser comprovadamente o proprietário da unidade ou possuir procuração conferindo poderes para exercer o aludido direito de votar.

- Demandante que não foi obrigada a se retirar do local em que estava sendo realizada a assembleia, mas apenas não foi concedido a mesma o direito de votar. Não há que se cogitar em ilicitude da conduta praticada pelo réu, pelo que não restaram caracterizados danos morais passíveis de reparação pecuniária.

DESPROVIMENTO DO RECURSO, POR MAIORIA" (fl. 254 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 279-283 e-STJ).

Nas presentes razões (fls. 289-297 e-STJ), a recorrente aponta violação dos arts. 186, 927, 1.334, § 2º, 1.335, III e 1.345 do Código Civil de 2002.

Superior Tribunal de Justiça

Defende que o promissário comprador de imóvel localizado em condomínio tem o direito de participar e de votar na respectiva assembleia-geral.

Pondera que o pagamento das cotas condominiais é de responsabilidade do adquirente do imóvel, ou seja, daquele que compra o bem, expressão que não se confunde com proprietário. Assim, a relação entre condomínio e condômino independe do registro de escritura pública.

Acrescenta que *"a questão do registro da escritura (...) somente tem relevo como condição para instituir direito real oponível a terceiro no caso de alienação do bem e assegurar a plena disponibilidade da coisa imóvel"*(fl. 293 e-STJ).

Aduz que a legislação civil equipara os promissários compradores e cessionários de direitos aos proprietários, sem nenhuma menção ao registro de tais contratos de aquisição, motivo pelo qual reafirma o seu direito de voto nas deliberações do condomínio.

Destaca que foi imitada na posse do imóvel, conforme registro de fala do síndico em ata assemblear, e que o condomínio teve ciência da transação realizada. Em seguida, enfatiza a expedição das cobranças de cotas condominiais em seu nome.

Alega que, diante desses fatos, deve ser indenizada pelo abalo moral sofrido.

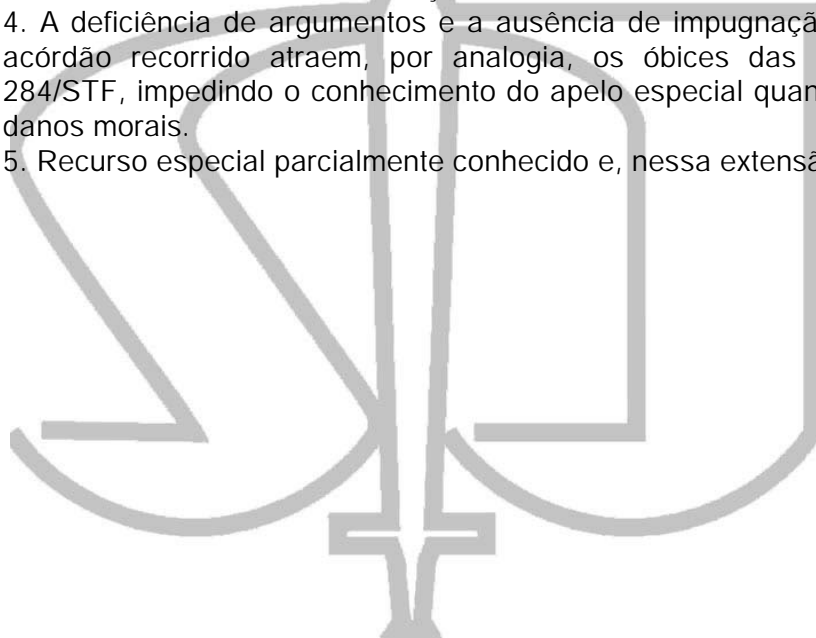
Sem as contrarrazões (fl. 302 e-STJ), a Terceira Vice-Presidência do Tribunal de origem admitiu o processamento do presente apelo (fls. 304-306.e-STJ).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.918.949 - RJ (2021/0026574-2)
EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. PROMITENTE COMPRADOR. DIREITO A VOTO. ASSEMBLEIA. CIÊNCIA DA ALIENAÇÃO. IMISSÃO NA POSSE. OCORRÊNCIA. DANO MORAL. SÚMULAS Nº 283 E 284/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a (i) definir se o adquirente de unidade imobiliária em condomínio, portador de promessa de compra e venda sem averbação no registro de imóveis, tem direito de voto na respectiva assembleia condominial e (ii) a verificar a existência de abalo moral e o direito à respectiva indenização.
3. Os promissários compradores têm legitimidade para participar das assembleias - ordinária ou extraordinária -, desde que tenha havido a imissão na posse da unidade imobiliária e a cientificação do condomínio acerca da transação.
4. A deficiência de argumentos e a ausência de impugnação de fundamento do acórdão recorrido atraem, por analogia, os óbices das Súmulas nºs 283 e 284/STF, impedindo o conhecimento do apelo especial quanto à indenização por danos morais.
5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.



VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação merece prosperar em parte.

Cinge-se a controvérsia a (i) definir se o adquirente de unidade imobiliária em condomínio, portador de promessa de compra e venda sem averbação no registro de imóveis, tem direito de voto na respectiva assembleia condominial e a (ii) verificar a existência de abalo moral e o direito à respectiva indenização.

Superior Tribunal de Justiça

1. Do histórico da demanda

Na origem, Ana Maria Francisco (recorrente) ajuizou ação declaratória cumulada com indenização por danos extrapatrimoniais contra Condomínio Pent House (recorrido) postulando o direito de participar, opinar e votar na respectiva assembleia condominial e o pagamento de reparação pelo abalo moral sofrido por ter sido impedida de exercer tais direitos (fls. 2-10 e-STJ).

O magistrado de piso julgou improcedentes os pedidos e, quanto ao aspecto declaratório da pretensão inicial, extinguiu o processo sem resolução de mérito por ausência de interesse de agir (fls. 201-204 e-STJ).

Irresignada, a ora recorrente interpôs recurso de apelação (fls. 226-229 e-STJ), que não foi provido pelo Tribunal local, conforme os seguintes fundamentos:

"(...)

De acordo com relato inicial, a autora adquiriu uma unidade do condomínio réu, através de escritura de compra e venda. Alega que seu direito de participar, opinar e votar em assembleia foi obstado, ao argumento de que não restou comprovada ser proprietária da referida unidade condominial. (...)

As respectivas escrituras públicas de inventário e sobrepartilha foram devidamente averbadas junto ao Registro Geral de Imóveis, não constando, posteriormente, que os proprietários Sergio Mac Cord e Ricardo Mac Cord tenham alienado o referido bem. (...)

Nota-se, portanto, que a aquisição da propriedade de um bem imóvel é adquirida com o registro do título de transmissão, in casu, da escritura de compra e venda. Não há notícia nos autos de que a escritura de compra e venda de fls. 124/125, na qual figurou como vendedores Sergio Mac Cord e Ricardo Mac Cord e como compradora a autora, tenha sido devidamente registrada no RGI, motivo pelo qual imperioso reconhecer que a autora, pelo que consta dos autos, até o momento não possui a propriedade do bem. Era de ciência dos condôminos e da síndica quem constava como proprietários junto ao RGI da unidade condominial em questão. Assim, a demandante, ao comparecer às assembleias condominiais realizadas, deveria portar a certidão do RGI do bem com a referida escritura de compra e venda devidamente registrada, com a finalidade de fazer valer todos os direitos que um proprietário possui ou uma procuração outorgada por Sergio Mac Cord e Ricardo Mac Cord. Na hipótese vertente, a autora não comprovou a propriedade do bem nos moldes que a Lei Civil estabelece. Assim, apesar da previsão legal de que o condômino possui o direito de votar, há outras peculiaridades que devem ser observadas, tais como estar em dia com o pagamento das cotas condominiais, além de ser comprovadamente o proprietário da unidade ou possuir procuração conferindo poderes para exercer o aludido direito de votar. (...)

Não tendo a demandante registrado a escritura de compra e venda, e não portando procuração dos proprietários que constam na certidão de fls. 121/123, agiu o réu no exercício regular do direito ao obstar o pretenso direito de voto da autora" (fls. 256-258 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 279-283 e-STJ).

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise do presente recurso.

2. Do direito ao voto em assembleia condominial

A recorrente defende que o promissário comprador de imóvel localizado em condomínio tem o direito de participar e de votar nas respectivas assembleias.

O art. 1.335 do Código Civil de 2002 estabelece o direito do condômino de usar, fruir e livremente dispor da sua unidade imobiliária, de utilizar-se das partes comuns e de votar nas deliberações das assembleias. Para a última hipótese, exige-se que esteja adimplente com o pagamento das despesas condominiais.

Nesse contexto, não há dúvidas de que o proprietário da unidade imobiliária pode exercer o direito de voto, permitindo-lhe que constitua procurador com poderes específicos para representá-lo na assembleia condominial.

A par disso, o art. 9º da Lei nº 4.591/1964 prescreve que "*os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio (...)*".

Ademais, o art. 1.334 do CC/2002, ao disciplinar as cláusulas obrigatórias da convenção condominial, também dispõe que são "*equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.*"

Com base nos referidos dispositivos, verifica-se que os promissários compradores têm, em regra, legitimidade para participar das assembleias - ordinária ou extraordinária -, haja vista que são equiparados aos respectivos proprietários. Por mais que não tenham efetivamente a propriedade do bem, que somente ocorrerá com o registro imobiliário da escritura pública, detêm um título que, a princípio, obriga as partes negociantes em relação a determinada unidade imobiliária.

Francisco Eduardo Loureiro destaca que "*o inciso III reza ser direito do condômino votar nas deliberações da assembleia e dela participar, estando quite. Mais uma vez o termo 'condômino' abrange promissário compradores e cessionários de direito*" (Código civil comentado: doutrina e jurisprudência - Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Coord. Cezar Peluso. Barueri-SP: Manole, 2013, pág. 1.351).

Na mesma linha, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald lecionam que "*o condômino é o proprietário da unidade e, a despeito do elastério do art. 1.334, § 2º, do Código*

Superior Tribunal de Justiça

Civil - para considerar com tal também o promissário comprador e o cessionário"(Curso de direito civil: direitos reais. Salvador: JusPodivm, 2021, pág. 832).

Para tanto, importa inicialmente que seja estabelecida a relação jurídica de direito material entre as partes em relação ao imóvel, com a celebração do compromisso de compra e venda que confirme a obrigação e a intenção de alienar o referido bem.

Todavia, para que o promissário comprador tenha a legitimidade de votar em assembleia condominial, também há a necessidade de imissão na posse do imóvel, visto que é partir desse momento que ele também terá o dever de arcar com as despesas condominiais, instituindo, assim, a referida relação jurídica entre condômino e condomínio.

Ou seja, o compromisso de compra e venda firma a mera vinculação negocial entre as partes contratantes, mas é somente a partir da imissão na posse na unidade imobiliária que será concretizada a relação do promissário comprador com o condomínio, independentemente de o contrato estar registrado Cartório de Imóveis.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. REVOLVIMENTO DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. A ausência de averbação da promessa de compra e venda no registro imobiliário não obsta a responsabilização do promitente comprador pelas despesas condominiais, desde que preenchidos dois requisitos: tenha havido a sua imissão na posse e o condomínio tenha sido cientificado acerca da transação (Tema 886).

2. A alteração da conclusão alcançada na origem, no sentido de que a agravante é possuidor do imóvel, demandaria o reexame do acervo fático-probatório, o que é obstado pela Súmula 7 do STJ".

(AgInt no REsp 1.902.862/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/8/2021, DJe 19/8/2021 - grifou-se)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PELOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO DO CONDOMÍNIO DA TRANSAÇÃO REALIZADA. RECONHECIMENTO, IN CASU. PENHORA DO BEM GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações

Superior Tribunal de Justiça

condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Na espécie, o condomínio não teve ciência da compra e venda realizada, razão pela qual a unidade responde pelos débitos condominiais, mesmo estando em nome do promitente-vendedor, devendo ser considerada, ainda, a natureza propter rem da obrigação.

3. Agravo interno a que se nega provimento".

(Aglnt no REsp 1721281/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020 - grifou-se)

Portanto, para a jurisprudência desta Corte, inclusive firmada no julgamento de recurso especial repetitivo (Tema nº 886), o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015).

Além disso, o condomínio precisa ser cientificado da transação e da imissão na posse, com vistas a cumprir a vontade formalizada pelas partes. Se tal comunicação for feita pelo promissário comprador, nada impede que o condomínio notifique o promitente vendedor se houver dúvida razoável acerca do contrato ou simplesmente para confirmar a realização do negócio.

Dessa forma, o promissário comprador, a partir da ciência do condomínio acerca do compromisso de compra e venda e da imissão na posse da unidade imobiliária, tem o direito de participar e de votar na assembleia.

No caso dos autos, a sentença de piso destacou que a autora que possui a escritura pública de compra e venda sem registro, estando inclusive pagando as cotas condominiais. Por oportuno, transcreve-se o seguinte excerto da referida fundamentação:

"(...)

Em que pese a rejeição da preliminar, no mérito nenhuma razão assiste à Autora, na medida em que efetivamente a transferência da propriedade de um imóvel ocorre com a transferência da titularidade junto ao RGI e o fato de possuir a autora um ato notarial qual seja uma escritura de compra e venda sem registro e/ou o fato de estar a autora contribuído com as cotas condominiais não a torna proprietária da unidade 302 do bloco 03 do Condomínio réu, vez que a escritura sem registro não transfere a propriedade e a dívida condominial é dívida propter rem" (fl. 203 e-STJ).

O acórdão do julgamento da apelação também apresentou idêntica conclusão:

"(...)

Superior Tribunal de Justiça

Nota-se, portanto, que a aquisição da propriedade de um bem imóvel é adquirida com o registro do título de transmissão, in casu, da escritura de compra e venda.

Não há notícia nos autos de que a escritura de compra e venda de fls. 124/125, na qual figurou como vendedores Sergio Mac Cord e Ricardo Mac Cord e como compradora a autora, tenha sido devidamente registrada no RGI, motivo pelo qual imperioso reconhecer que a autora, pelo que consta dos autos, até o momento não possui a propriedade do bem. (...)

Não tendo a demandante registrado a escritura de compra e venda, e não portando procuração dos proprietários que constam na certidão de fls. 121/123, agiu o réu no exercício regular do direito ao obstar o pretense direito de voto da autora (fls. 258-259 e-STJ - grifou-se).

Ademais, as atas de assembleias condominiais, transcritas no aresto impugnado, sempre fazem referência à recorrente na condição de moradora do Apartamento nº 302 do Bloco B, permitindo concluir que a autora estava na posse direta do imóvel. Registre-se, ainda, que o condomínio foi cientificado da alienação do imóvel, apenas se recusando a conceder o direito de voto pela ausência do registro da escritura.

Com efeito, é nítido o direito da recorrente de votar em assembleia, haja vista que o condomínio foi cientificado acerca da alienação do imóvel, aliado ao fato de que a autora tem a responsabilidade de pagar as despesas condominiais.

3. Da indenização por danos morais

A recorrente, em apenas um parágrafo, defende que *"o Condomínio recorrido não agiu no exercício regular de seu direito, e suas ações causaram os danos morais aduzidos na inicial, merecendo a devida reparação"* (fl. 296 e-STJ).

Nesse contexto, as razões recursais apresentam deficiência de argumentação, pois não demonstram as circunstâncias ensejadoras do abalo moral sofrido e da alegada ofensa aos arts. 186 e 927 do CC/2002, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/STF.

Ademais, o acórdão recorrido destacou que *"a demandante não foi obrigada a retirar do local em que estava sendo realizada a assembleia, mas apenas não foi concedido a mesma o direito de votar, eis que, como já elucidado, sua propriedade não restou comprovada"* (fl. 259 e-STJ - grifou-se). Todavia, a recorrente deixou de impugnar tal fundamento, o que enseja a aplicação da Súmula nº 283/STF.

4. Do dispositivo

Superior Tribunal de Justiça

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou provimento ao apelo para julgar parcialmente procedente os pedidos e reconhecer o direito de voto em assembleias realizadas pelo condomínio recorrido.

Havendo sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das despesas processuais. Quanto aos honorários, fixo em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa, devendo cada parte pagar a metade do valor aos seus respectivos advogados, observando o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.

