

A RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR PELOS ENCARGOS CONDOMINIAIS EM RAZÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL

Karen Ribeiro Pinheiro¹

RESUMO: O objetivo deste artigo é demonstrar de maneira prática a quem se destina a responsabilidade pelos débitos condominiais do promitente vendedor e do promitente comprador pela ótica da teoria e dos entendimentos jurisprudenciais. A metodologia utilizada foi o método qualitativo, baseado nos estudos bibliográficos dos autores e dos magistrados que julgaram o Recurso Especial nº 1.288.890 PR abordando o tema principal do presente trabalho, o qual irão proporcionar o melhor entendimento da matéria. Conclui-se que cada caso referente a resolução de contrato e os débitos deixados, devem ser analisados individualmente, ainda que em regra as taxas devem ser pagas pelo proprietário do bem, conforme menciona o Código Civil Brasileiro. Recomenda-se aos indivíduos que desejam comprar um imóvel, verificar todas as informações referentes ao bem, visando sobretudo a proteção mediante os contratos de adesão que imputam cláusulas abusivas propostas de forma unilateral, portanto é fundamental o acompanhamento de um advogado especializado para que o consumidor tenha seus direitos e garantias preservados.

Palavras-chave: Taxas. Condomínio. Resolução. Responsabilidade Civil.

ABSTRACT: The objective of this article is to demonstrate in a practical way who is responsible for the condominium debts of the promisor seller and the promisor buyer from the perspective of theory and jurisprudence. The methodology used was the qualitative method, based on bibliographical studies of the authors and judges who judged Special Appeal No. 1.288.890 PR, addressing the main theme of the present work, which will provide a better understanding of the matter. It is concluded that each case regarding the termination of the contract and the debts left must be analyzed individually, although as a rule the fees must be paid by the owner of the asset, as mentioned in the Brazilian Civil Code. It is recommended that individuals who wish to purchase a property check all the information relating to the property, particularly with a view to protection through adhesion contracts that include unilaterally proposed abusive clauses, therefore it is essential to be accompanied by a specialized lawyer so that the consumer have your rights and guarantees preserved.

Keywords: Fees. Condominium. Resolution. Civil responsibility.

1 INTRODUÇÃO

A pretensão pelo convívio em condomínio fechado surgiu o Brasil aproximadamente na década de 1960, conquistando o interesse da sociedade. Esse crescimento se tornou contínuo, proporcionando a implantação de dispositivos legais, que resultaram em direitos e obrigações das partes envolvidas pela compra do imóvel. Assim, surgiram as regras condominiais, regidas pela Lei 4.591/1964.

¹Graduanda do Curso de Direito do Centro Universitário Fаметro; ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-2601-9003>.

No entanto, essa lei sofreu alterações trazidas agora pela nova Lei nº 14.382/22 oriunda da MP nº 1085/21 que dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) que inclui o art. 251-A na Lei 6.015/73 que admite a rescisão do contrato registrado, sem a necessidade de ser recorrer ao Poder Judiciário, não apenas nos casos de loteamentos, mas em todo os casos de promessa de venda de imóveis cujas prestações não sejam pagas, o que tem ligação direta com entendimento dos tribunais em relação a responsabilidade do promitente vendedor.

Na pesquisa, buscou-se compreender quem é o titular da obrigação pelo pagamento pelas despesas condominiais uma vez que o promitente comprador usufruiu do bem e não adimpliu as taxas enquanto estava na posse. O ponto de maior destaque se dá pelo fato de que o vendedor de forma unilateral decidiu pela retomada da posse, desistindo da venda e rompendo o contrato de promessa de compra e venda.

Desse modo, o estudo está baseado em responder a problemática da situação: O promitente vendedor pode ou não ser responsabilizado pelos débitos condominiais, no período em que o promitente comprador esteve na posse? De quem é a responsabilidade?

O presente será dividido em 7 seções que responderão a dúvida supracitada. No primeiro tópico será abordado a parte histórica do surgimento do condomínio edilício e a lei que aborda sobre as taxas condominiais, culminando com as conceituações amparadas por lei.

5330

Em seguida, serão contemplados os tópicos que introduzem a posse e os direitos reais das coisas para que o leitor compreenda a funcionalidade dos seus direitos, explicitando o conceito geral e o específico dessa matéria, além da visão dos doutrinadores sobre o tema.

No quarto e quinto tópico serão abordados a parte estrutural de um contrato e suas seguranças jurídicas assim como as consequências do inadimplemento daqueles que descumprem as cláusulas, o que é o tema central desse artigo no que refere ao promitente vendedor e comprador.

Por fim, no sexto tópico será analisado os entendimentos dos magistrados através das jurisprudências nos casos concretos, respeitando a individualidade de cada caso, verificando de quem é a responsabilidade dos débitos deixados antes e pós posse do promitente comprador, sendo o sétimo tópico a conclusão, abordando sobre o entendimento do tema enfrentado, a fim de fornecer uma solução ao problema exposto e por último as considerações finais.

2 BREVE HISTÓRICO SOBRE A INSERÇÃO DO CONDOMÍNIO NA SOCIEDADE

Conforme Jordana (2014), a propriedade horizontal, denominada também de condomínio edilício, é um fenômeno expansivo que se desenvolveu com força na modernidade, impulsionado

pela ideia de um maior aproveitamento do solo decorrente da urbanização das áreas habitáveis, o que gerou o gradativo aumento do número de construção de grandes edifícios, de forma a otimizar a propriedade e baratear bens e atividades passíveis de compartilhamento com os demais proprietários, facilitando, assim, a possibilidade de uma vivência marcada pelo conforto e, simultaneamente, a promoção de um custo de vida razoável. Em um apanhado histórico, há sinais de que “(...) dois mil anos antes de Cristo, na Babilônia, havia construções em pavimentos que, posteriormente, foram adotadas na Palestina e no Egito” (NADER, 2013, p. 232).

O avanço da sociedade brasileira no século XX foi decisivo para a alteração da legislação que versa a respeito do condomínio, especialmente no que diz respeito direitos e deveres dos condôminos. O Código Civil atual que teve sua vigência a partir do dia 11 de janeiro de 2003, trata em dois capítulos a respeito do assunto, os capítulos VI e VII que, respectivamente, discorrem sobre Condomínio Geral e Condomínio Edifício.

Anos depois, em 1964, foi promulgada a Lei n. 4.591, conhecida como Lei de Condomínio e Incorporações, com alterações promovidas pela Lei n. 4.864/65, que disciplinava adequadamente a propriedade horizontal, chamada de modo específico de condomínio em edifícios, e também as incorporações. Salienta-se, todavia, que a lei, “como o próprio nome revela, disciplina dois institutos jurídicos que se interligam, mas que possuem personalidade própria, tanto que o condomínio edilício ⁵³³¹ pode ser instituído sem a figura do incorporador” (NADER, 2013, p. 233). A Lei de Condomínio e Incorporações trouxe diversos tópicos inovadores, como a permissão do condomínio em prédios de um pavimento; a determinação da obrigatoriedade da convenção condominial e de um regulamento; a instituição da figura do síndico; a necessidade de saída do prédio para via pública, bem como demais regramentos específicos até então ignorados.

Arnaldo Rizzardo (2013, p. 123) demonstra com detalhes como deve ser feito o rateamento das despesas:

No caso, em função da soma da metragem de área ideal de todos os condôminos, calcula-se a participação da contribuição. Divide-se a quantidade das despesas pelo total da área, encontrando-se um valor por metro unitário, que será multiplicado pela área de cada proprietário. [...]. Em relação às despesas comuns, não mensuráveis por aparelhos, a convenção tem autonomia para estabelecer critério diferente que o do cálculo em razão da área ideal de cada titular.

Atualmente, as taxas condominiais são objeto de tratamento contínuo pela doutrina e pela jurisprudência, o que se mostra compreensível diante da existência de diversos casos práticos envolvendo o tema, demandando, assim, que diversos juristas se debrucem sobre a matéria para solucionar os problemas que assolam de modo contínuo os condomínios em geral.

Segundo Venosa (2003) O novo Código Civil passa a disciplinar integralmente o condomínio edilício, revogando essa matéria na Lei nº 4.591/64, a qual trata também das incorporações, cujos dispositivos continuarão em vigor. A Lei nº 4.591/1964, que trata da figura do condomínio edilício passou a ser uma disciplina bem detalhada no ordenamento jurídico brasileiro, e agora atual Lei nº 14.382/2022 trouxe novos dispositivos, conhecida como o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) que trouxe mudanças nos artigos 43, 44, 50 e 68 da Lei de Condomínio e Incorporações.

3 DA POSSE DO PROMITENTE VENDEDOR A LUZ DO DIREITO REAL DAS COISAS

De acordo com o art. 1.196 do CC, a posse pode ser definida como o exercício de fato, pleno ou não de um ou alguns dos poderes inerentes à propriedade. Para Melo (2009), a posse é um fato e um direito, pois todo fato com relevância jurídica é direito e todo direito nasce de um fato. Assim, sendo a posse como exercício de fato, antecede o direito real de propriedade, no sentido de usufruir, utilizar a coisa.

Menciona Lôbo (2015), que na doutrina portuguesa, José de Oliveira Ascensão (1973, p. 296), afirma que posse “é um direito verdadeiro e próprio”, porque a situação do possuidor não é apenas um reflexo da defesa da legalidade por parte dos órgãos públicos, é ela própria autonomamente protegida. Há outros autores brasileiros que sustentaram a tese da posse real, a exemplo de Orlando ⁵³³² Gomes (2004, p.42) e San Tiago Dantas (1979, p.22).

A orientação majoritária no Brasil da posse como poder de fato que o direito reconhece ao titular da posse, é influenciada pela opção centenária do projeto do Código Beviláqua, enunciado no art. 485 do Código Civil de 1916 e mantido, quase integralmente, no art. 1.196 do Código Civil de 2002, de seguinte teor: “Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

No Brasil o direito das coisas abrange a disciplina normativa da posse, da propriedade e dos demais direitos reais. Como a posse é poder de fato sobre a coisa, ainda que tutelada pelo direito, a denominação mais adequada para a disciplina é “direito das coisas” e não direito sobre as coisas. Para os que entendem que a posse é direito sobre as coisas, tal como ocorre com o direito de propriedade, a denominação apropriada seria direitos reais (Lôbo, 2023).

Sobre o tema Melo (2023) ressalta que por primeiro, releva comentar que as expressões *direito das coisas* e *direitos reais* são usados comumente como sinônimos. Aliás no antigo Direito Romano denominava-se “direito das coisas”. Depois Savigny teria cunhado a expressão “direitos reais”, que vem sendo aceita pela doutrina e adotada por alguns Códigos.

Segundo a doutrina de Aquino (2009), em relação a virtude dos conflitos entre promitente comprador e promitente vendedor, o Estado passou a interferir nesse tipo de contrato para assegurar os direitos reais daquelas pessoas humildes e inexperientes que investiam todo o recurso financeiro que dispunha e, posteriormente, perdiam, tanto o montante investido, quanto o sonhado imóvel próprio.

Desta forma, cabe lembrar a observação de Rizzardo, (2004), ao dizer que o contrato de promessa de compra e venda ou compromisso de compra e venda é um verdadeiro contrato, regulado por leis especiais, que tem por objeto uma prestação de fazer, prestação esta consistente na celebração de outro contrato, o definitivo. Portanto, sendo a promessa de compra e venda um direito pessoal, ou seja, um contrato, necessário se faz abordar a sua consideração como direito real, do compromitente-comprador, caso haja sido registrado o referido contrato.

4 DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E AS ESPECIFICAÇÕES NA RELAÇÃO ENTRE O PROMITENTE COMPRADOR E O VENDEDOR

Para Venosa (2019), os contratos de promessa de compra e venda firmados por incorporadora e construtoras são celebrados na modalidade de contrato de adesão. Nesse caso, uma das partes (no caso, o promitente vendedor) apresenta o contrato com todas as cláusulas predispostas, sendo que a ⁵³³³ outra parte (promitente comprador), ou aderente, não tem alternativa de opinar sobre as cláusulas e sim só dar o aceite ou não do contrato.

Para Azevedo (2005), o texto legal mostra que foi mantida a tradição do direito brasileiro, inserido no sistema romano-germânico de transmissão do direito da propriedade, “ou seja, o contrato, por si só, não transmite a propriedade da coisa, apenas cria a obrigação de transferir no futuro após quitado os valores acordados, ficando a transferência do direito “na dependência de outro fato: a tradição, para os móveis, e o registro do contrato, para os imóveis.

A compra e venda é considerada um contrato sinalagmático, ou bilateral perfeito, “porque o comprador e o vendedor se obrigam reciprocamente um para com o outro, de forma tal que ambas as obrigações são essenciais e igualmente relevantes para o negócio jurídico” Azevedo (2005), sendo que “esta característica faz com que as obrigações se entrelacem de tal modo que a execução da prestação de um dos contraentes é causa do adimplemento da do outro” (Gonçalves, 2010).

Azevedo (2005), é oneroso, pois ambas as partes desfrutam das vantagens que correspondem a um sacrifício, seja daquele que está entregando a coisa, ou daquele que paga pelo preço acordado. Em regra, é comutativo, “pois as prestações de ambas as partes devem equilibradas”.

4.1 Das Cláusulas Especiais de Compra e Venda e sua importância na Resolução Contratual

As cláusulas especiais dos contratos estão previstas nos artigos 505 ao 532 do Código Civil, onde está estabelecido cinco espécies de cláusulas especiais que podem se fazer presentes no contrato de compra e venda. Uma delas é cláusula de retrovenda, prevista nos artigos 505 e 508 que dispõe: “em que o vendedor se reserva o direito de reaver, em certo prazo, o imóvel alienado, restituindo ao comprador o preço, mais as despesas por ele realizadas, inclusive as empregadas no melhoramento do imóvel” (Cassetari, 2011, p. 208).

Segundo Tartuce, (2016) conforme o magistério de Maria Helena Diniz, “o contrato de compra e venda, desde que as partes o consistam, vem, muitas vezes, acompanhado de cláusula especiais, que embora não lhe retire os seus caracteres essenciais, alteram sua fisionomia, exigindo a observância de normas particulares, visto que esses pactos subordinam os efeitos de contrato e evento futuro e incerto, tornando condicional o negócio” (Curso..., 2005, p.206). Essas cláusulas especiais, também chamadas de *pacto adjetos*, previstas pela qual codificação privada, são as seguintes:

- a) Cláusula de retrovenda (art. 505 a 508 do CC).
- b) Cláusula de venda a contento e cláusula de venda sujeita a prova (arts. 509 a 512 do CC).
- c) Cláusula de preempção ou preferência (arts. 513 a 520 do CC).
- d) Cláusula de venda com reserva de domínio (arts. 521 a 528 do CC).
- e) Cláusula de venda sobre documentos (arts. 529 a 532 do CC).

5334

As cláusulas especiais, para valerem e terem eficácia, devem constar expressamente do instrumento, ponto que as diferencia das regras especiais, antes estudadas. Repita-se que justamente por serem presumidas em alguns contratos é que a venda a contento e a venda sujeita a prova foram elencadas como *regras especiais*, para fins didáticos. De qualquer modo, alertamos, mais uma vez, que tais figuras jurídicas são tratadas como *cláusulas especiais*. (Tartuce, 2016).

5 DA RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR NA RESOLUÇÃO CONTRATUAL

Cumprido destacar salientar acerca dos termos utilizados para designar a extinção do contrato, como a rescisão, resolução, resilição e distrato. Segundo Rizzardo, (2009, p.202) a rescisão é um termo com vários significados, muitas vezes empregado como forma genérica de extinção do contrato, porém trata-se a rescisão ou resolução quando o contrato tem a sua formação nula, iníqua ou anulável. Ou seja, é aquele contrato que não observou os requisitos subjetivos, objetivos e formais para a sua formação, ainda segundo o entendimento do autor, o termo resolução é apropriado para os casos de falta de cumprimento contratual, ou seja, quando há o inadimplemento de uma das partes.

O direito das obrigações impõe deveres e condutas, que resultam um dever gera para as partes. O contrato hoje, é um mecanismo funcional e instrumental da sociedade e das empresas. Nos contratos imobiliários de compra e venda, mútuo e locação fica claro os direitos e deveres do comprador e devedor, mutuante e mutuário, locador e locatário, porém surgem situações em que a existência do contrato não é tão clara, (Venosa, 2009).

Nos casos onde o inadimplemento se manifesta pelo comprador, pode-se observar como consequências a possibilidade de rescisão contratual, a perda do sinal pago, a perda da posse sobre o imóvel, através de ordem judicial, bem como a responsabilidade pelos encargos incidentes sobre o imóvel no tempo em que o ocupou, incluindo um valor a título de aluguel, na hipótese de efetivada a rescisão do contrato (Valença, 2012).

Sobre a cláusula que possibilita o arrependimento, Santos (2006), defende a seguinte posição: “A cláusula de arrependimento, ainda que importe na perda das arras ou na sua devolução em dobro, não nos parece merecer aplausos, pois na verdade, somente enfraquece o vínculo contratual. A regra, com efeito, deveria ser a da irretratabilidade das convenções”.

Infelizmente como a situação econômica vivida em nosso país, há muitas demandas de rescisão ou resolução contratual. Em decorrência disso a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 543, que regulamenta como deve ser a decisão judicial sobre a rescisão nos contratos 5335 de compra e venda de imóveis.

Súmula 543: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/ construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

A ementa abaixo mostra o caso de devolução de valores pagos por promitentes compradores, validando ainda mais a divergência dos tribunais:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESILIÇÃO UNILATERAL DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. CONTRATOS FIRMADOS ANTES DA LEI N. 13.786/2018. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABATIMENTO. VIABILIDADE, CASO EXISTA CLARA PREVISÃO CONTRATUAL. TESE SUFRAGADA EM RECURSO REPETITIVO. ART. 42 DO CDC. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM ABATIDA. INVIABILIDADE, POR AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. TAXA ADMINISTRATIVA EM VALOR RAZOÁVEL PARA OBTENÇÃO DE CERTIDÕES, DOCUMENTOS DIVERSOS E ELABORAÇÃO DE DOSSIÊ PARA PROPICIAR O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CABIMENTO. TAXA POR CESSÃO DE DIREITOS, FIXADA TENDO POR BASE O VALOR DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. (STJ, REsp 1947698 / MS RECURSO ESPECIAL 2018/0126496-8; RELATOR: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO; ÓRGÃO JULGADOR: T4 - QUARTA TURMA; DATA DO JULGAMENTO: 08/03/2022; DATA DA

PUBLICAÇÃO/FONTE: DJe 07/04/2022).

É observado que a jurisprudência apesar de assegurar a devolução ao comprador de grande parte dos valores, não há ainda uniformidade quanto ao valor a ser reembolsado como no caso em tela. Quando houver resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (e esta for submetido ao Código de Defesa do Consumidor), deverão ser imediatamente restituídas as parcelas pagas pelo comprador (promitente) quando a resolução do contrato se der por causa exclusiva do vendedor, entendimento do STJ.

6 DO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL ACERCA DOS ENCARGOS NA RETOMADA DE POSSE PELO PROMITENTE VENDEDOR

O promitente vendedor pode ser responsabilizado pelas dívidas condominiais que ocorreram depois da alienação do imóvel, enquanto o bem esteve sob posse de comprador, se readquirir a titularidade pela rescisão do contrato de compra e venda? Sim, esse é o entendimento da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que por unanimidade negou provimento recurso especial da Companhia de Habitação Popular (Cohab) de Curitiba, em julgamento de 24 de novembro de 2020. “O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro da promessa de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, podendo a responsabilidade pelas 5336 despesas recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, a depender do caso concreto” (Revista Consultor Jurídico, 2021).

Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois ao alienar o imóvel, tem a intenção de desvincular-se do direito real do bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/ possuidor. Precedentes. (Relator Ministro Marco Buzzi, 2020).

Na hipótese acima, a promitente vendedora readquiriu a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, motivo pelo qual deve responder pelos débitos do condomínio, ainda que não tenha configurado como parte na ação de conhecimento no âmbito da qual formado o título executivo judicial, pois nos termos do art. 568, inc. III, do Código de Processo Civil/73, aplicável à hipótese, a alienação ou cessão do imóvel ou direito litigioso alcança o novo devedor que assumiu a obrigação. Precedentes. (AgInt no Resp nº 1.288.890- PR).

São objeto de análise deste trabalho algumas teses fixadas quanto do julgamento dos casos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.890 - PR (2011/0252491-9)

Segundo o voto da Ministra Isabel Gallotti:

Entende que o proprietário do imóvel é responsável perante o condomínio pelo pagamento das cotas condominiais relacionadas a sua unidade, ainda que de responsabilidade do alienante e anteriores à aquisição do imóvel, conforme art. 1.345 do Código Civil:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Assim, reforçando o entendimento Ministro Luís Felipe Salomão do STJ, de acordo com o art. 543 do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações 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.

b Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

5337

Para o Ministro Sanseverino, da Terceira Turma (Resp 1.345.331/RS), o entendimento é divergente:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC.

De acordo com o (REsp 1.442.840/PR, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 21/08/2015) a ação de cobrança havia sido ajuizada contra o proprietário (promitente vendedor), tendo havido embargos de terceiro pelos promitentes compradores na fase de execução. Naquele julgado, entendeu-se que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais seria dos promitentes compradores, porque relativas a débitos surgidos após a imissão destes na posse do imóvel. Porém, não se desconstituiu a penhora do imóvel, como se verifica no seguinte trecho do voto do relator: "Assim sendo, a responsabilidade pelas despesas condominiais, nas circunstâncias

expostas, deve recair sobre os adquirentes do imóvel, ora recorrentes, sendo legítima a penhora deste, em sede de execução de sentença”.

Portanto, a partir dessas considerações sobre a natureza *propter rem* da obrigação e a teor da farta jurisprudência desta Corte de Justiça, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto.

Em sentido semelhante, sucederam-se vários outros acórdãos da Terceira e Quarta Turma, conforme os precedentes:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC/1973. 1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 2. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel [...](AgInt no REsp 1380086/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2016, DJe 12/09/2016).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. 5338 DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.(REsp 1696704/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 16/09/2020).

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE.(REsp 1.653.143/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22.5.2017).

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CANCELAMENTO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE VENDEDOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA. (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015)

As cotas condominiais são essenciais para a manutenção dos bens comuns e fazer face a despesas correntes. A indefinição a respeito do polo passivo da obrigação pode implicar prejuízos, senão à coisa em si, à administração e ao bem estar da coletividade. Portanto, penso que o proprietário sempre será responsável pela despesa de condomínio, embora possa ter ação de regresso contra quem desfrutava, usufruía do imóvel na época das parcelas cobradas pelo condomínio. (Ministra Isabel

Galloti, 2020).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa realizada propôs uma análise da responsabilidade civil nos contratos referente a promessa de compra e venda no que tange o dever de pagar as taxas E demais despesas condominiais deixadas pelo real proprietário do imóvel, sendo análise do caso estudado, a responsabilidade do promitente vendedor quando retomada do bem.

A resolução, resilição ou em outros termos em que é conhecida é um tema de grande complexidade, a observar os julgados e as possíveis variáveis de entendimento pelos STJ, sendo em grande maioria favor de que a responsabilidade de pagamento pelas taxas é de quem detém o bem como proprietário, e não apenas como possuidor do bem, no caso do promitente comprador que teve de devolver o bem ao promitente vendedor, sendo essa uma decisão unilateral por parte do vendedor.

A utilização do Código Civil de 2002 e a jurisprudência dos magistrados nos casos concretos reforçaram nosso entendimento para buscar resolver essas controvérsias. A problemática maior que gerou essas grandes discussões em vários casos repetitivos foi sobre quem era a obrigação de pagar as despesas condominiais em virtude de contrato e da resolução desse mesmo contrato pelo inadimplemento do promitente comprador e pelas taxas condominiais não pagas.

5339

Pode se verificar que o impasse ou falha é encontrada na fase inicial de um contrato, quando umas das partes deixam de cumprir o acordado, gerando assim a lide. O promitente vendedor que aliena um imóvel de uma construtora, um apartamento ou casa, precisa seguir as regras do Código Civil e os requisitos de um contrato, mesmo que o contrato seja de adesão.

É imprescindível que seja respeitado também o Código de Defesa do Consumidor, sendo o promitente comprador parte vulnerável em um contrato, ambas as partes precisam ter concenso a respeito da cláusula específica de falta de pagamento e suas consequências.

Importante destacar que é direito do promitente vendedor decidir pela resolução contratual e retomar o bem, se no caso concreto o promitente comprador deixar de pagar o valor acordado e ainda deixar taxas condominiais posteriores a sua imissão na posse.

O que precisou ser desmistificado é qual os valores devidos das partes, uma vez que de acordo com o art. 1.345 do Código Civil, o proprietário do bem, em regra será responsável pelo pagamento das taxas condominiais em virtude de manutenção e convívio dos outros proprietários de um condomínio, na medida que cada fração responde pela sua parte.

Nos casos concretos julgados pelos magistrados da Terceira e Quarta Turma, a maioria votou

e entendeu que a responsabilidade dos pagamentos de taxas condominiais era então do promitente vendedor, uma vez que este retoma o bem, de forma unilateral, haja vista que o comprador nem sequer teve tempo de registrar o imóvel para si, sendo então o direito real do bem do antigo titular, ora promitente vendedor, podendo ainda o promitente comprador ingressar na justiça para reaver os valores pagos anteriormente em desistência da outra parte.

O condomínio terceiro envolvido, também poderá ingressar na justiça a fim de requer que o responsável pelo bem, imóvel pague as taxas condominiais em atraso, o que no caso estudado, a responsabilidade desse inadimplente será o promitente vendedor, uma vez que o registro do imóvel encontra-se com ele.

Ainda sobre o tema é imprescindível que haja boa-fé, uma vez que impõe a responsabilidade pré-contratual. Este princípio, visa impedir que um dos contratantes, de uma hora para outra, contradiga tudo o que foi afirmado durante as negociações, como forma de proteção do direito do outro.

Assim, sugere-se aos indivíduos, ora promitente comprador que desejam comprar um imóvel, verifiquem todas as informações do bem, do contrato, das cláusulas, até para verificar se há alguma cláusula abusiva, geralmente recorrente nos contratos de adesão fornecidos unilateralmente pelas empresas.

5340

Por fim, o ideal é sempre ter acompanhamento de um advogado especializado para que possa garantir e preservar seus direitos em contrato de compra e venda e prevenir casos como a retomada de posse, sem que o promitente comprador e nem o promitente vendedor saiam no prejuízo.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Carlos Eduardo Almeida Martins. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/99203/alteracoes-da-lei-n-4-591-64-pela-lei-n-14-382-22-parte-1>. Acesso em 27.set.2023

AQUINO, Leonardo Gomes, Direito do promitente comprador, São Paulo, Revista Âmbito Jurídico, 2009. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/direito-do-promitente-comprador/> Acesso em 27.set.2023

AZEVEDO, Júnior, Compra e venda, troca ou permuta. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2005.

CASSETTARI, Christiano. Elementos de direito civil. São Paulo: Saraiva. 2011.

CONJUR. Superior Tribunal de Justiça STJ - AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.n.º1.288.890-PR. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-jan-15/vendedor-responde-condominio-atrasado-imovel-retomado/> Acesso em: 24.set.2023

CONJUR. Superior Tribunal de Justiça STJ – AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.n.º1.288.890-PR. <https://www.conjur.com.br/wp-content/uploads/2023/09/rescisao-vendedor-arcar-condominio.pdf> Acesso em: 24.set.2023

DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado.II. ed. São Paulo: Saraiva. 2005.

GOMES, Orlando. *Direito reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 325.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Da propriedade em geral. In:_____. *Direito Civil brasileiro*, v. 5: direito das coisas – 5. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 228.

JURISPRUDÊNCIA EM TEMAS, Responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e pelos impostos relativos a imóvel novo – entrega das chaves, 2023, disponível em : <https://www.tjdft.jus.br/consultas/jurisprudencia/jurisprudencia-em-temas/jurisprudencia-em-detalhes/compra-e-venda-de-imovel-em-construcao/responsabilidade-pelo-pagamento-das-taxas-condominiais-e-impostos-relativos-a-imovel-novo-entrega-das-chaves> Acesso em: 19.set.2023

JUSBRASIL, TJ-MG – 1000022064 MG, Relator Evandro Lopes da Costa Teixeira, 2022, disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1629219152>. Acesso em 22.set.2023

JUSBRASIL. Superior Tribunal de Justiça STJ – AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.Brasília.Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1206307347/inteiro-teor-1206307359>. Acesso em: 22.set.2023

JUSBRASIL. Superior Tribunal de Justiça STJ Disponível em: 5341
<https://aesn.jusbrasil.com.br/artigos/825343573/efeitos-do-registro-da-promessa-de-compra-e-venda-na-responsabilidade-pelo-pagamento-das-obrigacoes-condominiais>. Acesso em 23.set.2023

LÔBO, Paulo, *Direito Civil: Coisas – v. 4 / Paulo Lôbo. – 8. ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2023.*

LÔBO, Paulo, *Direito civil: Coisas*, São Paulo: Saraiva, 2015.

MELO, Cleyson de Moraes Mello, *Código Civil Comentado*, 2 d. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 2009.

MELO, Jordana Cardoso, artigo de monografiaintitulada: Obrigação propter rem, a execução do promitente comprador por dívida condominial e o principio da responsabilidade patrimonial, 2014. Disponível em: https://node1.123dok.com/dto5pdf/123dok_br/original/2021/02_08/xzq7zr1612745833.pdf?X-Amz-Content-Sha256=UNSIGNED-PAYLOAD&X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=7PKKQ3DUV8RG19BL%2F20231121%2Fdc%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20231121T182229Z&X-Amz-SignedHeaders=host&X-Amz-Expires=600&X-Amz-Signature=bb53b81f55828f3f33ae0086e5ae15boif210b4084booodoec43a89b8c4cbb76. Acesso em: 01.nov.2023

MELO, Nehemias Domingos de. **Lições de direito civil: direito das coisas /** Nehemias Domingos de Melo. – 5. Ed. – Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2023.

NADER, Paulo. *Curso de Direito Civil*, v. 4: direitos das coisas. 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

NETO, Leonardo da Silva. Inadimplemento das obrigações: sob a ótica do mercado imobiliário. *Conteúdo Jurídico*, Brasília- DF: 22 maio 2019, 04:30. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/52928/inadimplemento-das-obrigacoes-sob-a-otica-do-mercado-imobiliario>. Acesso em 21 nov 2023.

RIZZARDO, Arnaldo, *Direito das obrigações*, 5 ed, Rio de Janeiro: Forense, 2009.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e incorporação imobiliária*. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. *Diretos das coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 986-989,

SANTOS, Francisco Cláudio de Almeida. “Do direito do promitente comprador e dos direitos reais de garantia (penhor, hipoteca e anticrese)”. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006.

SOUZA, Gabriel Dantas, *Superação do tema 866, STJ e a responsabilidade no pagamento das cotas condominiais*. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/363650/stj-e-a-responsabilidade-no-pagamento-das-cotas-condominiais>. Acesso em: 21.out.2023

STJ, *Diário Eletrônico de Justiça*, Súmula n.543 ed. nº 1806- Brasília, publicação: segunda-feira, 31 de agosto de 2015. Disponível em: https://www.stj.jus.br/internet_docs/biblioteca/clippinglegislacao/Sumula_543_544_2015_Segunda_Secao.pdf. Acesso em: 21 nov. 2023.

TARTUCE, Flávio, *Direito Civil, v 3: Teoria Geral dos Contratos em Espécie*; 11. Ed. Ver, atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

5342

VADE MECUM Compacto/ obra coletiva de autoria da Saraiva Educação com a colaboração de Livia Céspedes e Fabiana Dias da Rocha. - 23 ed. – São Paulo: Saraiva Educação.2021

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*, 12 ed. São Paulo, Editora Atlas. 2019

VENOSA, Sílvio de Salvo. *O condomínio edilício no novo Código Civil*. Migalhas, 2003. Disponível em: < <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI912,101048-O+condominio+edilicio+no+novo+Codigo+Civil>>. Acesso em 20 de outubro de 2023

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: responsabilidade civil*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009. Vol. IV.