JUSTUTOR

Questão Discursiva 03995

O promitente vendedor de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, não averbado no cartório de registro de imóveis, possui legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de cobrança de cotas condominiais em atraso proposta pelo condomínio? O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais? Pode a penhora recair sobre o imóvel objeto do contrato por dívidas condominiais do promitente vendedor?

Resposta #007238

Por: rsoares 15 de Janeiro de 2023 às 23:19

O pagamento das despesas condominiais é, em regra, de responsabilidade do proprietário do imóvel (art. 1.336, I do CC).

No caso de compromisso de compra e venda, para a definição da responsabilidade pelas despesas condominiais, entende o STJ que não há relevância se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado. O que importa realmente é a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Ainda, é possível a penhora sobre o imóvel objeto de contrato por dívidas condominiais do promitente vendedor, pois as contribuições condominiais são obrigações "propter rem". Entretanto, há necessidade que o promitente vendedor figure no polo passivo da demanda. Caso seja ajuizada a ação somente contra o promitente comprador, será possível a constrição dos direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda, conforme jurisprudência do STJ.

Resposta #007191

Por: JESSICA FERREIRA VILELA MARQUES 3 de Outubro de 2022 às 22:21

Inicialmente, cumpre esclarecer que as despesas condominiais constituem-se em obrigações "propter rem" e podem ser de responsabilidade tanto do proprietário do imóvel quanto daquele que exercer qualquer dos direitos que decorrem da propriedade (usar, gozar, fruir, dispor e reaver).

No caso de contrato de promessa de compra e venda não levado a registro, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a ação de cobrança de cotas condominiais pode ser ajuizada tanto em face do promissário comprador, quanto em face do promitente vendedor. O promitente vendedor somente poderá ser responsabilizado pelo pagamento das taxas condominiais se o promissário comprador ainda não estiver na posse do imóvel ou se o condomínio ainda não teve conhecimento da celebração do respectivo contrato de promessa de compra e venda. Caso contrário, o condomínio apenas poderá cobrar as cotas inadiplidas do promissário comprador.

Ademais, o que determina a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é a relação jurídica material estabelecida com o imóvel, vale dizer, a imissão na posse pelo promissário comprador e a ciência inequívoca do condomínio sobre o contrato de promessa de compra e vendo, sendo irrelevante a averbação no cartório de registro de imóveis do referido contrato.

Por fim, insta salientar que é possível a penhora do imóvel objeto do contrato quando o promitente vendedor figurar no polo passivo da demanda.

Resposta #006358

Por: jffo 29 de Setembro de 2020 às 09:37

De acordo com o entendimento do STJ, a definição da legitimidade para a cobrança depende de dois fatores: a) ter o promitente comprador tomado posse do imóvel; b) ciência do condomínio a respeito do negócio. Assim, a responsabilidade pode recar tanto sobre o vendedor como sobre o comprador, sendo que o vendedor responde pelo débito quando não comprovadas as situações acima referidas.

Por outro lado, considerando que a obrigação decorrente do pagamento das cotas condominiais é propter rem, a penhora pode recair sobre o imóvel objeto do contrato, ainda que a responsabilidade seja do comprador e o imóvel esteja registrado em nome do vendedor, sendo que entendimento em sentido contrário poderia fomentar fraudes.

Resposta #007372

Por: Sniper 23 de Janeiro de 2024 às 12:02

O promitente vendedor de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, não averbado no cartório de registro de imóveis, possui legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de cobrança de cotas condominiais em atraso proposta pelo condomínio?

O promitente vendedor de imóvel, nesse caso, possui legitimidade para figurar no pólo passivo de ação de cobrana de cotas condominiais em atraso proposta pelo condomínio, uma vez que o compromissário comprador não se imitiu na posse do bem e não há inequivoca ciência da transação pelo condomínio.

O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais?

O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Pode a penhora recair sobre o imóvel objeto do contrato por dívidas condominiais do promitente vendedor?

Se ficar comprovado que o promissãro comprar se imitira na posse e que o condomínio teve ciencia inquívoca da transação, nesse caso é afastado a legítimidade passiva do promitente vendedor para responder pelas despesas condominiais.