

propter rem. Penhora sobre os direitos relativos ao imóvel. Possibilidade.

- É cabível a penhora sobre direitos relativos ao imóvel objeto de contrato de promessa compra e venda, ainda que este permaneça registrado em nome da promissária vendedora, já que se trata de obrigação *propter rem*.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0024.08.010135-5/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: Condomínio do Edifício Morada Verde - Agravado: Georgiana Natali Rocha, em causa própria - Relator: DES. DOMINGOS COELHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 10 de julho de 2013. - *Domingos Coelho* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. DOMINGOS COELHO - Cuida-se de agravo de instrumento ajuizado por Condomínio do Edifício Morada Verde, contra a r. decisão de f. 46/TJ, proferida pela MM. Juíza da 9ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que, nos autos da ação de cumprimento de sentença, movida em desfavor de Georgiana Natali Rocha, indeferiu pedido de penhora sobre os direitos da agravada à unidade 19 do Condomínio Edifício Morada Verde, sob o fundamento de que o documento de f. 43-TJ comprova que o referido bem é de propriedade de terceiro.

Irresignado, alega o agravante, em síntese, que não pode prosperar a decisão, uma vez que o promissário comprador, com contrato particular de promessa de compra e venda, responde pelos débitos condominiais, situação reconhecida pelo art. 1345 do CC/02, art. 655, XI, do CPC e Súmula nº 84 do STJ. Nesse passo, afirma que deve ser deferida a penhora sobre os direitos do promissário comprador junto à matrícula da unidade autônoma, por se tratar de dívida *propter rem*.

À f. 53-TJ, foi indeferida a concessão de efeito suspensivo.

Informações prestadas, restando mantida a r. decisão atacada (f. 59).

Regularmente intimada, a agravada deixou de ofertar contraminuta (f. 60).

Recurso próprio, tempestivo, regularmente processado e preparado.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Em exame, penso que a r. decisão merece reforma.

Ora, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial, as obrigações decorrentes do condomínio são

Condomínio - Promessa de compra e venda - Registro de contrato - Ausência - Cotas condominiais - Cobrança - Promitente comprador - Legitimidade passiva - Penhora - Possibilidade - Promitente vendedor - Titular do domínio - Dívida - Garantia - Interesse da coletividade - Obrigação *propter rem*

Ementa: Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Dívida de condomínio. Contrato de promessa de compra e venda. Ausência de registro. Obrigação

obrigações de pagar, derivadas da propriedade. São as chamadas obrigações *propter rem*, que vinculam a dívida à coisa, acompanhando-a em suas mutações subjetivas, pelo que a demanda, em princípio, haverá de ser dirigida contra quem figure como titular da unidade habitacional junto ao álbum imobiliário.

Contudo, sobrepondo os fatos à lei, não só com o intuito de assegurar a efetividade da execução, muitas vezes prejudicada pela interposição de embargos de terceiro, por eventual promitente comprador, mas, também, de impor o ônus da contraprestação àquele que vem desfrutando, graciosamente, dos serviços postos à sua disposição, pelo condomínio, a jurisprudência passou a admitir a legitimidade passiva do promitente comprador, mesmo quando não registrada a promessa de compra e venda.

Tal entendimento é consequência natural dos efeitos atribuídos igualmente pela jurisprudência ao contrato de promessa de compra e venda não registrado, dentre os quais o de elidir penhora do imóvel prometido, para garantir dívida do titular do domínio.

Portanto, se investido o promitente comprador do direito de opor o contrato como fundamento para se manter na posse do imóvel, que, por força daquele, deixou de integrar o patrimônio do promitente vendedor, igualmente justificada está sua legitimidade para responder pelos encargos condominiais do imóvel sobre o qual virá a recair a execução. De fato, por *propter rem*, a obrigação há de onerar aquele que estiver na posse do imóvel. Desse modo, preserva-se o interesse da coletividade, em face do verdadeiro responsável pela dívida: o titular da posse e direitos sobre o imóvel.

Nesse sentido, confira-se:

Apelação cível. Ação de cobrança. Encargos condominiais. Imóvel objeto de promessa de compra e venda. Ilegitimidade passiva do promitente vendedor. - Se o promitente comprador toma posse do imóvel e passa a pagar pelos encargos condominiais, o que é do conhecimento do condomínio, não pode o vendedor ser demandado para pagar encargos vencidos vários meses após a promessa de compra e venda da unidade condominial. Sentença contrária à jurisprudência dominante do STJ. Recurso provido. (Apelação Cível nº 70009282989 - Décima Oitava Câmara Cível - Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - Relator: Des. Pedro Luiz Pozza - julgado em 16.05.2005.)

Na hipótese, verifica-se que o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de f. 25-30 comprova que a antiga proprietária, que ainda consta na matrícula do imóvel, alienou o bem à agravante em 19.03.2004, data em que esta foi imitada na posse do mesmo.

Desse modo, é cabível a penhora do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda, ainda que permaneça registrado em nome da promissária vendedora, já que se trata de obrigação *propter rem*.

Ora, se a legitimidade passiva para a cobrança de cotas condominiais pode recair sobre o promissário comprador do imóvel gerador das despesas, óbvia é a

possibilidade de penhora do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda, uma vez que a obrigação acompanha o imóvel.

Desse modo, possível é a penhora, independentemente do registro do imóvel transmitido pelo contrato de promessa de compra e venda.

Em caso análogo, confira-se:

Agravo de instrumento. IPTU. Taxas de serviços. Contrato de promessa de compra e venda não registrado. Promissário comprador. Legitimidade passiva. Penhora do imóvel. Cabimento. - 1. O sujeito passivo da obrigação tributária do IPTU é o proprietário ou o possuidor que pode ser proprietário da coisa. Hipótese em que o Executado é promissário comprador que há mais de dez anos está na posse do imóvel. 2. Aquele que adquire o imóvel depois do fato gerador se sub-roga na sujeição passiva do tributo. Art. 130 do Código Tributário Nacional. 3. É cabível a penhora do imóvel sobre cuja propriedade incide o IPTU, ainda que permaneça registrado em nome do promissário vendedor, porquanto se trata de obrigação *propter rem*. Recurso provido por ato do Relator. Art. 557 do Código de Processo Civil (Agravo de Instrumento nº 70021110804 - 22ª Câmara Cível - Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul - Rel.ª Des.ª Maria Isabel de Azevedo Souza - j. em 29.08.2007).

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso, para deferir o pedido de penhora sobre os direitos relativos à promessa de compra e venda de f. 25-30/TJ, referentes ao imóvel gerador do débito.

Custas recursais, pela agravada.

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o Relator.

DES. NILO LACERDA - De acordo com o Relator.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.