

**TAXA DE CONDOMÍNIO - INADIMPLEMENTO - PAGAMENTO - RESPONSABILIDADE -  
PROMISSÁRIO COMPRADOR - POSSE COM *ANIMUS DOMINI* - PROMESSA DE COMPRA E  
VENDA - REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - PROMITENTE VENDEDOR -  
ILEGITIMIDADE PASSIVA - CONTRATO - RESCISÃO - CURSO DO PROCESSO -  
PRESTAÇÕES VINCENDAS - INCLUSÃO - IMÓVEL - DESOCUPAÇÃO - INEXIGIBILIDADE**

**Ementa: Ação de cobrança. Cotas condominiais. Contrato de promessa de compra e venda não registrado. Ocupação do imóvel pela promissária compradora conhecida pelo condomínio. Responsabilidade desta pelo pagamento. Parcelas vincendas. Inclusão. Art. 290 do CPC. Parcial provimento do apelo.**

**- Em que pese não ter sido a promessa de compra e venda registrada, não é a construtora promitente vendedora responsável pelos encargos condominiais, porquanto estes cabem àquele que, efetivamente, tem usufruído do domínio útil e da posse do imóvel, qual seja a promissária compradora.**

**- A ausência do registro não pode servir como estratégia em favor do condomínio, consciente da efetiva posse externada pelo condômino, para satisfação do seu crédito junto à construtora, sabidamente mais capitalizada do que esse.**

**- O recurso merece parcial provimento, tão-somente para incluir as parcelas vincendas, devidas até a desocupação do imóvel pela promissária compradora, na forma do art. 290 do CPC.**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.816833-7/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Condomínio do Edifício Veneza - Apeladas: Gesto Construtora Ltda. e Sandra Maria Fonseca - Relator: Des. BATISTA DE ABREU

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.

Belo Horizonte, 28 de março de 2007. - *Batista de Abreu* - Relator.

#### **Notas taquigráficas**

O Sr. Des. *Batista de Abreu* - O Condomínio do Edifício Veneza ajuizou ação de cobrança, pelo rito sumário, em face de Gesto Construtora Ltda. e Sandra Maria Fonseca, afirmando-se credor da quantia de R\$ 7.288,48, referente ao inadimplemento da taxa de condomínio dos meses de janeiro a dezembro de 2002; janeiro a dezembro de 2003; janeiro, fevereiro e agosto a dezembro de 2004 e janeiro a agosto de 2005 do apartamento 304 do Edifício Veneza, de propriedade da 1ª ré e ocupado pela 2ª. Requereu a procedência do pedido, para condenar as requeridas ao pagamento da importância citada, acrescida de juros, correção monetária e multa, além de custas e honorários.

Em audiência, frustrada a conciliação, ofertou a 1ª ré, oralmente, contestação, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva, haja vista a transferência do imóvel à outra ré em 22.10.1998. Quanto ao mérito, impugnou os valores descritos na planilha de débito, assim como a multa de 10%, concluindo ser um absurdo que a transmitente do apartamento tenha que arcar com os ônus condominiais. Pugnou pela sua exclusão da lide e, eventualmente, pela improcedência da pretensão inicial.

A 2ª requerida também se defendeu, alegando que o imóvel se encontra sob litígio com

a construtora, cabendo a esta pagar uma parte do encargo condominial; que a planilha de atualização da dívida deve ser atualizada, de modo a incidir juros de 0,5%, correção monetária pela tabela da CGJ/MG e multa de 2%.

A sentença de f. 136/140 rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva da construtora e julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar apenas a 2ª suplicada, Sandra Maria Fonseca, ao pagamento do valor de R\$ 5.438,00, corrigido segundo o índice eleito pela tabela da CGJ/MG desde o ajuizamento da ação e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e multa de 2%. Em razão da improcedência do pedido com relação à 1ª ré, o autor foi condenado a pagar-lhe honorários advocatícios de 10% sobre o valor dado à causa. De acordo com a Magistrada sentenciante, “a responsabilidade pelas taxas de condomínio e demais despesas é da requerida Sandra Maria Fonseca”, pois “os documentos de f. 113/132 demonstram que a requerida ocupava o indigitado imóvel na condição de promitente compradora. Por outro lado, não houve a juntada da prova da propriedade do imóvel.

O Condomínio do Edifício Veneza interpõe apelação, insurgindo-se contra a improcedência do pedido com relação à Gesto Construtora Ltda., ao argumento de que o contrato de promessa de compra e venda do apartamento 304, além de não ter sido registrado, foi rescindido por força de decisão judicial, não tendo esta jamais deixado de ser sua proprietária, sendo devedora das obrigações *propter rem*. Diz que a obrigação de pagar os encargos condominiais é do proprietário, sendo que a relação jurídica entre promitente vendedora e promissária compradora não pode ser oposta ao condomínio; que se aplica ao caso as normas do CC/1916, vigentes à época. Sustenta, finalmente, que a sentença foi omissa quanto à condenação ao pagamento das parce-

las vincendas, assim como no tocante às custas e honorários de sucumbência devidos pela construtora. Pede o provimento do recurso, a fim de condenar solidariamente ambas as rés ao adimplemento das taxas condominiais.

Contra-razões às f. 158/158v. e 159/160.

Primeiramente, registre-se que, embora não tenham as partes diligenciado no sentido de instruir o processo com certidão do Cartório de Registro de Imóveis, bem como com cópia do contrato de promessa de compra e venda, são fatos incontroversos que o apartamento 304 do Edifício Veneza se encontra registrado em nome da Construtora Gesto, que, porém, transferiu sua posse a Sandra Maria Fonseca em 22.10.1998.

Amparado na propriedade do imóvel, por força do registro, pretende o apelante ver a promitente vendedora condenada a arcar com as taxas de condomínio referentes aos meses de janeiro a dezembro de 2002; janeiro a dezembro de 2003; janeiro, fevereiro e agosto a dezembro de 2004 e janeiro a agosto de 2005.

Sem razão, contudo.

É que não há dúvida, principalmente diante dos documentos juntados às f. 20/25 e 110/111, de que os direitos advindos da posse e da propriedade, quais sejam usar, gozar e fruir, têm sido exercidos, durante o período de inadimplência supramencionado, por Sandra Maria Fonseca e sua família, que sempre foram responsáveis pelo pagamento da taxa de condomínio, tornando-se em mora a partir de 2002, como confessa em contestação.

A ausência do registro não pode servir como estratégia em favor do condomínio, consciente da efetiva posse externada pelo condômino, para satisfação do seu crédito junto à construtora, sabidamente mais capitalizada do que esse.

Vejam-se julgados do STJ:

Civil. Quotas de condomínio. Responsabilidade do promitente comprador, se a ocupação, a esse título, da unidade imobiliária, é conhecida

pelo condomínio, mesmo que a promessa de compra e venda não tenha sido registrada no Ofício Imobiliário. Recurso especial conhecido e provido (REsp. 422.915/SP - 3ª Turma do STJ - Rel. Min. Ari Pargendler - j. em 27.08.2002 - DJ de 21.10.2002, p. 366).

Civil e processual civil. Condomínio. Cobrança de taxas condominiais. Legitimidade passiva.

- Somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do contrato de promessa de compra e venda.

- Sem que tenha ocorrido essa demonstração, não há como se reconhecer a ilegitimidade da pessoa em nome de quem a unidade autônoma esteja registrada no livro imobiliário. Precedentes.

Recurso especial conhecido pelo dissídio, mas improvido (REsp 660.229/SP - 4ª Turma do STJ - Rel. Min. César Asfor Rocha - j. em 21.10.2004 - DJ de 14.03.2005, p. 378 - Lex-STJ 188/170 - RSTJ 191/396).

No que tange à rescisão do contrato de promessa de compra e venda, verifica-se, às f. 113/132, que sua decretação judicial ocorreu apenas em 10.05.2005, sendo certo que em 12.11.2005 o apartamento 304 ainda era ocupado por Sandra, que lá foi encontrada para citação (f. 89). Sendo assim, não procede, também por essa razão, a pretensão ao recebimento da taxa condominial da promitente vendedora, mesmo porque o pedido inicial diz respeito aos encargos devidos até agosto de 2005.

O mesmo não se diga das parcelas vincendas no decorrer da lide, certamente devidas ao apelante por Sandra Maria Fonseca até a data da desocupação da unidade habitacional por força da rescisão do ajuste com a construtora, cabendo à ocupante, caso as tenha quitado, trazer aos autos os respectivos comprovantes, valendo destacar que nos boletos de f. 110/111 não constam autenticação bancária. É o que se extrai da norma do art. 290 do CPC.

Por fim, os ônus sucumbenciais foram bem fixados pela sentença, já que o pedido foi, acertadamente, julgado improcedente quanto à Gesto, competindo ao autor o pagamento de honorários advocatícios.

Com tais fundamentos, dou parcial provimento à apelação, tão-somente para condenar Sandra Maria Fonseca ao pagamento das taxas condominiais vincendas no decorrer do processo, até a data da desocupação do imóvel.

-:-

Custas recursais pelo apelante, que decaiu da maior parte da pretensão recursal.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Sebastião Pereira de Souza* e *Nicolau Masselli*.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO.