

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº1.631, de 2015

Acrescenta parágrafo único ao art. 1.345 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

Autor: Deputado DR. JOÃO

Relator: Deputado JERÔNIMO GOERGEN

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em tela prevê que somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao comprador ou ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do respectivo contrato.

Em suas justificações, alega que algumas construtoras transferem aos consumidores o ônus de realizar o pagamento das taxas condominiais antes da entrega das chaves do imóvel, ou seja, antes que estejam na posse do que compraram.

Acrescenta que não existe, no Código Civil ou no Código de Defesa do Consumidor, norma expressa sobre quando se inicia a responsabilidade do comprador ou do promitente comprador pelo pagamento do condomínio, mas que a doutrina e a jurisprudência majoritárias concordam que isso só deve ocorrer quando há posse efetiva do imóvel e, conseqüentemente, o usufruto dos serviços condominiais.

Trata-se de proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões, cabendo a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania o exame do mérito e art. 54, RICD.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Inexiste qualquer objeção quanto aos pressupostos de constitucionalidade do projeto, que não apresenta qualquer vício em relação à Constituição Federal.

Foram obedecidos os requisitos de constitucionalidade formal e material, bem como a iniciativa legislativa.

Encontra-se também de acordo com o sistema vigente, sendo de se reconhecer sua juridicidade.

A técnica legislativa está adequada aos ditames da Lei nº 95, de 1998.

No tocante ao mérito, também é nossa opinião que os objetivos do projeto são justos, pois somente após o recebimento das chaves e tendo a disponibilidade da posse, uso e gozo da coisa, deve ser reconhecida a legitimidade passiva do promitente comprador de unidade autônoma em relação às obrigações condominiais.

Tal medida visa, em suma, evitar a prática de algumas construtoras que transferem aos consumidores o ônus de realizar o pagamento das taxas condominiais antes da entrega das chaves do imóvel, ou seja, antes que estejam na posse do que compraram.

Nesse sentido, inclusive, já entendeu o Superior Tribunal de Justiça – STJ, no julgamento do Recurso Especial nº 1.297.239 – RJ (2011/0290806-3), Rel. Min. Nancy Andrighi:

“(…) 5. Consoante o princípio da obrigação **propter rem**, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. 6. No que tange especificamente às hipóteses de compromissos de compra e venda, o entendimento amparado na jurisprudência desta Corte é no sentido da possibilidade de ajuizamento de ação para cobrança de quotas condominiais tanto em face do promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador dependendo das circunstâncias do caso concreto. 7. Ficando demonstrado que (i) o promissário-comprador imitira-se na posse e (ii) o condomínio tivera ciência inequívoca da transação, deve-se afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador. 8. 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 e pela ciência do credor acerca da transação. 9. Embora o registro do compromisso firmado em caráter irrevogável e irretratável, na matrícula do imóvel, seja apto a constituir o direito real à aquisição do bem, nos termos dos arts. 1.225, VII; e 1.417 do Código Civil, no entendimento desta Corte, ele não implica necessariamente a obrigação de prestação condominial. 10. Uma vez comprovada a inexistência da obrigação do promissário comprador quanto ao pagamento das cotas condominiais, referentes ao período compreendido entre novembro de 1998 e julho de 1999, porque não imitado na posse do bem, não se pode, agora, afirmar o contrário somente porque atualmente, ele é o efetivo proprietário do bem ou porque assumira essa responsabilidade, perante a recorrente, no compromisso de compra e venda. 11. A existência de eventual cláusula no compromisso de venda e

compra, atribuindo de forma diversa a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, quando não há imissão na posse do bem pelo promitente comprador, obriga somente os contratantes e poderá fundamentar o exercício do direito de regresso, mas não vincula o condomínio.”

No mesmo sentido, ainda, mais recentemente em 2.9.2014, também decidiu a mesma Alta Corte no Agravo regimental no Agravo em Recurso Especial nº 2014/0139939-2, Rel. Min. Luis Felipe Salomão

“1. Consoante decidido pela Segunda Seção, no julgamento do EREsp nº 489.647-RJ, de minha relatoria, em 25/11/2009, a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais”.

Todavia, há **ressalvas** a fazer: a aprovação do projeto na forma como foi apresentado geraria contradição do novo parágrafo único com o *caput* do art. 1.345, que reza que “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

Tal dispositivo cuida de uma obrigação *propter rem*, que incide sobre uma pessoa em razão da sua qualidade de proprietário ou de titular de um direito real sobre um bem.

Conforme os ensinamentos do mestre Orlando Gomes, tais obrigações “*nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa*” (Obrigações, Orlando Gomes, ed. Forense, 11ª Ed., p. 21).

E esse entendimento é reconhecido também pela jurisprudência da maioria dos Tribunais de Justiça estaduais, senão vejamos:

*“1. As taxas condominiais têm natureza de dívidas **propter rem**, ou seja, existem em razão da coisa, e não em função de qualquer obrigação pessoal. Destarte, é facultado ao condomínio exercer o direito de cobrança das referidas taxas contra quem esteja na posse ou contra o proprietário do bem”.* (TJDFT - Apelação Cível APC 20140111752680, 12/08/2015)

*“No mérito, sendo as despesas de condomínio obrigações **propter rem**, descabe a declaração de inexigibilidade. Com efeito, celebrado o contrato de compra e venda em 22.05.2012, os débitos posteriores a esta data são de*

responsabilidade do adquirente (proprietário). Assim, sendo cobradas despesas de condomínio a partir do mês de junho de 2012, o autor deve adimplir a dívida, pois é sua como proprietário da unidade, independente de ter recebido as chaves posteriormente.” (TJRS - Recurso Cível 71004571188 01/07/2014)

Ou seja, quem adquire um apartamento com débito condominial, assume a responsabilidade por esse débito, sem perder o direito de entrar com uma ação regressiva contra o vendedor, caso não tenha havido renúncia a esse direito.

O projeto, porém, aumentou a abrangência da jurisprudência do STJ, que cuida apenas do promitente comprador, criando uma contradição entre o *caput* e o parágrafo incluído, ao privilegiar a entrega das chaves em detrimento do registro da efetiva propriedade do imóvel.

Pelo exposto, para corrigir a discrepância criada e de forma a adequar a proposição à sistemática inerente ao diploma civil, oferecemos, então, substitutivo do Relator para adequação do mérito do projeto.

Assim, apresentamos o voto pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do PL nº 1.631, de 2015, nos termos de substitutivo do Relator.

Sala da Comissão, em de de 2017.

Deputado JERÔNIMO GOERGEN
Relator

2016-9403

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº1.631, de 2015

Acrescenta parágrafo único ao art. 1.345 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.

Autor: Deputado DR. JOÃO

Relator: Deputado JERÔNIMO GOERGEN

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta lei disciplina a responsabilidade do promitente comprador de unidade autônoma pelo pagamento de encargo condominial.

"Art. 2º O art. 1.345 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1.345....."

Parágrafo único. O promitente comprador somente responde pelos encargos condominiais a partir do recebimento das chaves da unidade."(NR)

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2017

Deputado JERÔNIMO GOERGEN

Relator