

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Processo 0028707-86.2011.8.26.0100 - DÚVIDA

Interessado: PRIMA FER INC. S/A. ADV. DR. FERNANDO TARDIOLI LÚCIO DE LIMA.

Ementa: Dúvida. Exigências – concordância parcial. Prova de débitos condominiais.

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, em atenção à R. determinação contida às fls. 55 dos autos, vem prestar as seguintes informações.

Procedimentos preliminares

Ao recebermos o processo em Cartório, procedemos à prenotação do título que se acha entranhado nos autos, para fins e efeitos do art. 182 c.c. art. 198 da Lei 6.015/1973. O protocolo tem o número 248.367, feita a prenotação no dia 26 de julho de 2011, ficando em aberto até solução final deste procedimento de dúvida.

Exigências – concordância parcial – prejudicialidade

O interessado se insurge contra uma única exigência – dentre várias – formulada por este Cartório e destacada do elenco que se vê na nota devolutiva que segue esta informação. O óbice atacado refere-se à exigência de apresentação prévia de declaração de quitação de débitos condominiais (art. 4º, parágrafo único da Lei 4.591, de 1964).

A irresignação parcial e/ou a não impugnação dos demais óbices levantados pelo Registro leva à prejudicialidade da dúvida como, aliás, tem decidido o Colendo Conselho Superior da Magistratura.

Permita-me, Excelência, destacar o que foi consignado na [Ap. Civ. 1.096-6/6](#)¹ (São Paulo, j. 14.4.2009, DJE de 4.6.2009, relator des. RUY CAMILO):

A dúvida registrária, como sabido, não admite o exame parcial das exigências feitas pelo registrador, na medida em que mesmo afastada a exigência impugnada permanecerá a inviabilidade do registro em razão do não atendimento das demais exigências que foram aceitas, ainda que tacitamente.

Não seria cabível o atendimento de exigência no curso do procedimento de dúvida, visto que referido fato resultaria na prorrogação indevida do prazo da prenotação, em detrimento do registro de eventuais títulos representativos de direitos reais contraditórios.

A presente apelação não pode, portanto, ser conhecida, devendo ser tida por prejudicada a dúvida inversamente suscitada.

¹ Para acessar a íntegra das decisões aqui citadas: <http://wp.me/pcDhK-iN>

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Ainda que Vossa Excelência não julgue prejudicada a dúvida, enfrentando especificamente o tema agitado pelos interessados, sustentamos a exigência nos exatos termos em que vazada a nota devolutiva deste Cartório.

Embora possamos considerar acertada a tese esposada pelo interessado – no sentido de que o adquirente de unidade condominial sucede o transmitente nas obrigações condominiais (obrigações *propter rem*), adotada que seja a tese da *ambulatoriedade automática* da obrigação, não menos certo é que a lei de condomínios criou, há muito, uma hipótese de liquidação antecipada dos débitos como condição para aquisição do direito real.

Nunca se divergiu, em majoritária doutrina, que a natureza jurídica de tais obrigações era e sempre foi real. A regra insculpida no art. 1.345 do atual código representa simplesmente a enunciação, agora expressa, de regra jurídica que era perfeitamente assimilada e assente na doutrina e jurisprudência sob a égide do Código de 1916.

Diz o autor da Lei de Incorporações e Condomínios:

“O cumprimento das obrigações atinentes aos encargos condominiais, sujeitando o devedor às cominações previstas (juros moratórios, multa, correção monetária), todas exigíveis judicialmente, constitui uma espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade, uma vez que a lei lhe imprime poder de sequelela.

Com efeito, estabelece o art. 4º, § único, da Lei do Condomínio e Incorporações que o adquirente responde pelos débitos da unidade adquirida.

O objetivo da norma é defender o condomínio contra a alegação de que o novo proprietário não poderia responder pelos encargos correspondentes a tempo anterior a seu ingresso na comunidade.

Tal propósito não pode, entretanto, ser levado ao extremo de exonerar o alienante. Assim é que se o adquirente for chamado a liquidar o débito, fica sub-rogado no direito respectivo, cabendo o ressarcimento por via da ação *in rem verso* (Código Civil, art. 988) (PEREIRA. Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Rio de Janeiro: Forense, 10ª ed., 1999, p. 189).

Idêntico entendimento professava ARNOLDO WALD:

“Os autores costumam lembrar a analogia entre o condomínio de apartamentos e as sociedades, olvidando que estas têm como base um contrato feito *intuito personae*, ou seja, com pessoa certa e determinada, enquanto o condomínio inclui entre os seus membros aqueles que, em determinado momento, forem proprietários das unidades constitutivas do prédio. Assim, existe uma situação jurídica do condômino não inerente à sua pessoa mas vinculada àquele que for proprietário do apartamento. A obrigação do condômino é pois um débito ligado à situação jurídica de proprietário da unidade do imóvel, sendo assim uma obrigação *propter rem*, uma obrigação oriunda da relação do devedor com a coisa. “ (in Curso de Direito Civil Brasileiro — Direito das Coisas — Editora Revista dos Tribunais — 9ª Edição, 1993 — p. 139).

Ainda recentemente, no Processo 0018845-91.2011.8.26.0100 (Dúvida suscitada pelo 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja decisão foi publicada no DJE de 2.7.2011), Vossa Excelência deixou consignado o seguinte:

“No que diz respeito à exigência da comprovação da quitação dos débitos condominiais, recentemente o E. Conselho Superior da Magistratura entendeu que a norma prevista no parágrafo único, do art. 4º, da Lei nº 4.591/64, não foi revogada pelo atual art. 1.345, do Código Civil, de modo que a comprovação da inexistência de débitos continua a ser pressuposto para o registro do título”. (decisão proferida pelo Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão em 6.7.2011, no Processo 0018845-91.2011.8.26.0100 - DJE de 2.7.2011).

As decisões do Conselho Superior da Magistratura, referidas por Vossa Excelência, são as seguintes: [Ap. Civ. 990.10.278.563-7](#), j. de 5/10/2010, DJE de 26/11/2010, São Paulo, rel. des. Munhoz

QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Sérgio Jacomino, Registrador

Soares e [Ap. Civ. 990.10.030.993-5](#), j. 30/6/2010, DJE de 18/10/2010, São Paulo, rel. des. Munhoz Soares. Desta última decisão peço vênia para destacar:

Conforme já decidido por ocasião do julgamento da Apelação Cível nº [158-6/2](#), da Comarca da Capital, por este Conselho Superior da Magistratura, "o parágrafo único do artigo 4º da Lei nº [4.591/64](#) é categórico ao dispor que a alienação de unidades condominiais, assim como a transferência de direitos a elas relativos, dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio".

Por isso, para acesso do respectivo título ao fôlio real, é de se exigir tal comprovação (Apelação Cível nº [56.318-0/6](#), Capital, Rel. Des. Nigro Conceição, pub. D.O. 09/04/99, p. 07).

Quanto ao artigo 1.345 do Código Civil, ressalvados os respeitáveis entendimentos em contrário, não revogou referida regra e teve por escopo, tão somente, explicitar o caráter *propter rem* dos débitos condominiais. É norma destinada a preservar o condomínio de inadimplemento decorrente de eventual disputa entre alienante e adquirente acerca da responsabilidade pelo pagamento. Porém, de modo algum exime daquela obrigação antes destacada, que é requisito legal para alienação da unidade e representa garantia, não só a favor da comunidade condominial, mas, também, do próprio adquirente, máxime ante a responsabilidade realçada pelo citado dispositivo normativo.

No mesmo diapasão, o julgado na Apelação Cível nº [1.034-6/4](#), da Comarca da Capital, *verbis*:

"Deveras, o parágrafo único do artigo 4º da Lei nº [4.591/64](#) é categórico ao dispor que a alienação de unidades condominiais, assim como a transferência de direitos a elas relativos, 'dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio'.

Por isso, já decidi este Conselho que, para acesso do respectivo título ao fôlio real, é de se exigir tal comprovação (Apelação Cível nº [56.318-0/6](#), Capital, Rel. E. Des. Nigro Conceição, Apelação Cível nº [158-6/2](#), Capital, Rel. E. Des. José Mário Antonio Cardinale).

Quanto à parte contemplada por título judicial, o tratamento não é diferente, como revela o V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº [769-6/0](#), Piracicaba, relatado pelo E. Des. Gilberto Passos de Freitas, cuja ementa é clara:

"Registro de Imóveis - Unidade condominial - Dúvida julgada precedente - Negativa de acesso ao registro de mandado extraído dos autos de ação de adjudicação compulsória - Título inapto ao ingresso no registro imobiliário - Instrumentação do título que se deve materializar por carta de sentença - Necessidade, ainda, de comprovação de quitação das obrigações do alienante para com o condomínio, sem o que não se admite o acesso, ao fôlio real, da transferência de domínio - Recurso não provido".

Estas são as informações que presto a Vossa Excelência com o devido respeito e acatamento.

São Paulo, 29 de julho de 2011.

Sérgio Jacomino,
Oficial Registrador.