**MODELO DE PETIÇÃO**

**CIVIL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. EDIFÍCIO RESIDENCIAL. PROMITENTE-COMPRADOR. ASSEMBLEIA. NULIDADE. PARECER**

Rénan Kfuri Lopes

CONSULENTE: ...

O CASO CONCRETO

Em ... foi firmado "*Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda*", tendo como objeto o apartamento n. ... do Edifício Residencial ...

Figuraram como compromissários vendedores ... e ... e compromissário comprador ...

Consta na Cláusula Sexta e Décima Segunda do contrato que o imóvel alienado não possuía "*habite-se*" ou matrícula individualizada; encontrava-se registrado como unidade autônoma no projeto averbado na matrícula original do lote ("*matrícula mãe*"), n. ...

Também previsto nas Cláusulas Sexta e Nona que o promitente comprador tomou posse do imóvel e lá passou a residir no ato da assinatura do contrato, tornando-se responsável por todas as despesas imobiliárias, tributárias e condominiais. O mencionado contrato não foi registrado em cartório.

Na data do contrato [...], inexistia Convenção de Condomínio aprovada ou registrada.

A Convenção de Condomínio foi firmada em ... e registrada na matrícula mãe em ... - posterior, portanto, ao "*Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda*" e à imissão na posse do apartamento ... pelos compromissários compradores.

Os compromissários compradores relatam não terem sido convocados para a Assembleia de Condomínio com fins de aprovação de convenção condominial, bem como não tinham prévio conhecimento do conteúdo do documento.

Na Convenção de Condomínio arquivada perante o ...º Registro de Imóveis de ..., o voto do apto. ... foi exercido pelos compromissários vendedores, conforme assinaturas ao final do documento.

O desmembramento das unidades autônomas para as respectivas matrículas individualizadas ocorreu em ... (mesma data de registro da Convenção de Condomínio). A unidade ... foi registrada sob a Matrícula ...

O "Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda" foi averbado na matrícula mãe apenas em ... [Av-...].

OBJETO DO ESTUDO JURÍDICO

Analisar a legitimidade para deliberar e votar Convenção de Condomínio posterior à assinatura "*Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda*" - se do compromissário comprador ou dos compromissários vendedores -, e quais os efeitos sobre a validade da Convenção de condomínio instituída sem a participação da parte legitimada.

PREMISSAS JURÍDICAS

I- NATUREZA JURÍDICA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA: CONTRATO PRELIMINAR

O "*Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda*" sob análise amolda-se ao conceito de contrato preliminar previsto nos artigos 462 a 466 do Código Civil.

O contrato preliminar é um negócio no qual as partes obrigam-se a cumprir determinadas condições e obrigações para que no futuro celebrem o contrato definitivo.

Assim, o contrato de compromisso de compra e venda é um contrato regulado por leis especiais, que tem por objeto uma prestação de fazer, prestação esta consistente na celebração de outro contrato, o definitivo.

Nesse instrumento devem conter todos os requisitos essenciais do contrato futuro, destacando-se a identificação dos contratantes, o objeto, o preço pago e a forma de pagamento.

O atendimento dos deveres previstos no contrato preliminar culmina com a concretização do contrato definitivo, o qual deve obedecer às formalidades legais - no caso da compra e venda de imóvel, a lavratura de escritura pública e o registro da transação na matrícula do imóvel .

II- OS EFEITOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PERANTE TERCEIROS

O contrato preliminar, assim como os demais contratos particulares em geral, tem o condão de gerar obrigações tão somente entre as partes contratantes, não emanando efeitos diante terceiros, em regra.

O modo do contrato-promessa repercutir perante a coletividade é através do seu registro público em Cartório, na forma dos artigos 219 e 221 do Código Civil e do artigo 167, item 18, da Lei de Registro Público (Lei n. 6.015/1973).

A ausência de registro não anula a validade do negócio perante os contratantes, na medida em que o art. 1.417 do Código Civil permite a celebração da promessa de compra e venda por instrumento particular ou público. No entanto, em tese, deixa de produzir efeitos a outras partes estranhas ao contrato que podem de alguma maneira ter interesse ou ser afetadas pelo negócio.

No caso específico da promessa de compra e venda de imóvel, o registro em matrícula confere aos promissários adquirentes o direito real de aquisição, também chamado de direito real intermediário, conforme disposto no art. 1.225, inciso VII do Código Civil.

III- OS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR PERANTE O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Os contratos preliminares que envolvem a compra e venda de imóvel são, muitas vezes, de longa duração, uma vez que os elevadores valores das transações imobiliárias podem implicar em parcelamento ou financiamento durante anos, até mesmo décadas.

A prática é, nesses casos, do promitente comprador tomar posse e fruir do imóvel como se fosse o dono definitivo, tornando-se corresponsável por débitos condominiais, taxas públicas, tributos e manutenção da propriedade.

Nesse raciocínio, a legislação e a jurisprudência caminharam no sentido de equiparar o promitente comprador ao proprietário na relação com o condomínio edilício onde se situa a unidade/apartamento, independentemente do registro do contrato na matrícula do imóvel.

O Código Civil, em seu o artigo 1.334, §2º previu que os promitentes compradores são equiparados aos proprietários para fins de participação e votação nas deliberações do condomínio, incluindo a aprovação da convenção. Cabe a transcrição do dispositivo em questão:

*Código Civil.*

*Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:*

*(...)*

*§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas*.

De idêntica maneira disciplina a Lei n. 4.591/1694 - Lei do Condomínio, aclarando que "*os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações*" - art. 9º.

Ainda, o artigo 1.345 do Código Civil regulou de forma expressa que o adquirente da unidade autônoma responde pelos débitos do vendedor em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

A equivalência do promissário comprador ao legítimo proprietário já foi objeto de reconhecimento pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de repercussão geral (decisão que passa a orientar as demais instâncias do Judiciário na solução de casos idênticos).

No caso analisado pelo STJ, foi questionada a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais - se do promitente comprador ou do promitente vendedor.

A interpretação dada pelo Tribunal Superior é que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é decorrente do registro do compromisso de compra e venda, mas da "*relação jurídica material*" com o imóvel, através da imissão na posse do promissário comprador e da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Significa dizer que, se ficar comprovado que o promissário comprador tomou posse do imóvel e que o condomínio teve ciência inequívoca desse fato, o promitente vendedor não tem legitimidade para responder por despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

É a conclusão do STJ, firmada como Tema 886 (REsp 1.345.331):

"*a) 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 pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação;*

*b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto;*

*c) Se restar comprovado:*

*(i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e*

*(ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador*".

Aplicando o mesmo entendimento à legitimidade para votar em assembleia de condomínio, e pela dicção do artigo 1.334, §2º do Código Civil, tem-se que o promitente vendedor não tem legitimidade para participar, deliberar, votar ou assinar Ata de Assembleia ou Convenção quando o promitente comprador já estiver na posse do imóvel e o condomínio tenha conhecimento de tal.

No caso concreto, os dois requisitos - posse do promitente comprador e ciência do condomínio - são facilmente demonstrados.

O promitente comprador assumiu a posse do imóvel na assinatura do "*Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda*", em ... A partir desta data, passou a receber os boletos condominiais em seu nome, conviver com os vizinhos, participar de decisões conjuntas e usufruir livremente das áreas comuns do prédio.

Desta maneira, a conclusão única é que o promitente comprador passou a ser o único detentor dos direitos perante o condomínio, como se proprietário definitivo fosse. A legitimidade concorrente do promissário vendedor foi completamente esvaziada ante a circunstância de que o comprador residia no imóvel há quase dois anos e os demais condôminos - bem como os próprios vendedores - tinham plena ciência da situação.

IV- OS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMP0ARDOR QUANTO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E A REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA

O condomínio edilício é instituído através de Convenção de Condomínio, cujo registro perante o Cartório de Registro de Imóveis é obrigatório.

Previu o Código Civil que a instituição do condomínio só pode ser feita mediante aprovação pelos titulares [proprietários] de dois terços das frações ideais (art. 1.333).

E, ato seguinte, dispôs que para fins de instituição de condomínio e votação de convenção são equiparados aos proprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas (art. 1.334, §2º).

Eis os dispositivos legais em questão:

*Código Civil.*

*Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:*

*I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;*

*II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;*

*III - o fim a que as unidades se destinam.*

*Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.*

*Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.*

*Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:*

*I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;*

*II - sua forma de administração;*

*III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;*

*IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;*

*V - o regimento interno.*

*§ 1º. A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.*

*§ 2º. São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas*.

A Lei de Condomínio - Lei n. 4.591/1694 contém dispositivo com conteúdo idêntico:

*Lei n. 4.591/1694*

*Art. 9º. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações*.

A legitimidade do promitente comprador torna compulsório o tratamento igualitário que lhe é devido pelo Condomínio com relação aos demais proprietários.

Constitui dever do condomínio, através da figura do síndico (art. 1.348), garantir que o promitente comprador seja inserido integralmente em todos os atos condominiais - não só como sujeito de deveres (art. 1.336), mas também para garantir que exerça o direito de iminente proprietário da unidade autônoma, aqui incluída votar nas deliberações da assembleia e delas participar (art. 1.335).

A assembleia de condôminos foi estipulada como meio legal e regra para realização de deliberações de assuntos comuns do condomínio. Sendo o momento em que todos os coproprietários das unidades autônomas reúnem-se para tratar de questões do bem comum, o Código Civil bem previu que "*a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião*" (art. 1.354).

Agiu com retidão e lógica o legislador ao tornar obrigatória a ciência de todos os condôminos para validar qualquer deliberação em assembleia, pois se está falando do patrimônio compartilhado por um grupo de proprietários, todos com iguais direitos de se manifestar quanto à sua administração e condução. O proprietário pode até não desejar comparecer, mas deve, inequivocamente, ser oportunizada a sua presença através da convocação.

Portanto, a ausência de participação do promissário comprador na instituição do condomínio, a inexistência da sua convocação para a assembleia com esses fins (art. 1.354) e a supressão do seu direito de voto (art. 1.335, III) culminam com a NULIDADE integral do ato jurídico de instituição do condomínio e da respectiva convenção, na forma do artigo 104, III c/c art. 166, IV, V e VII, do Código Civil .

CONCLUSÃO

A partir das explanações anteriores, conclui-se que o promitente comprador equivale ao proprietário do domínio do imóvel, atribuindo-lhe direitos e deveres compatíveis com a titularidade do patrimônio.

Especificamente quanto à relação com o condomínio edilício, o Código Civil e a recente jurisprudência do STJ em sede de recurso repetitivo sedimentaram o direito e a obrigatoriedade da participação do promissário comprador nas deliberações condominiais para sua validade.

No caso concreto, o consulente informou que o compromissório comprador não foi convocado para assembleia de instituição do Condomínio ou para a deliberação da respectiva Convenção, que foi assinada em ... Lado outro, referido condômino residia no imóvel desde ..., que dois anos antes da constituição do condomínio, sendo de conhecimento notório do Condomínio a sua condição de condômino.

Compulsando a Convenção constituinte do Condomínio do Edifício ... registrada, vê-se na descrição preambular que o compromissário comprador ... não participou do ato.

Em contrapartida, os compromissários vendedores ... e ... se declararam "*titulares do domínio sobre o imóvel situado na Rua ..., n° ..., Bairro ..., em .../..., denominado EDIFÍCIO ...*", informação que pode ser considerada inverídica à luz dos dispositivos legais do Código Civil, Lei de Condomínio e jurisprudência do STJ, todos conferindo direitos de propriedade ao promitente comprador.

Nesse cenário, nossa opinião jurídica é que a instituição do condomínio do Edifício ...não poderia ser feita sem a convocação do promissário comprador da unidade ... para participar da deliberação, pois apenas o promissário comprador é parte legítima para tanto.

Por consequência lógica, a assinatura dos compromissários vendedores no documento não possui validade, na medida em que não detêm legitimidade para responder como se fossem condôminos da unidade, ainda que a transferência perante o cartório imobiliário não tenha ocorrido.

Assim sendo, nosso parecer é pela nulidade da assembleia e da convenção de constituição do Condomínio do Ed. ...ora examinada.

O Código Civil não estabelece nenhum prazo prescricional ou decadencial para esta ação de nulidade. Entretanto, em nome da segurança jurídica, é possível reconhecer a incidência do prazo de 10 anos (artigo 205 do Código Civil) para o pedido de declaração de nulidade.

Sub censura.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)