(Parecer n.° 515/2018-E)

CGJ *00012805*

TABELIÃO DE NOTAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. COMPROVAÇÃO DE QUITAÇÃO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. EXIGÊNCIA NÃO MAIS JUSTIFICÁVEL DIANTE DA REVOGAÇÃO TÁCITA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 4.° DA LEI N.° 4.591/1964 PELO ARTIGO 1.345 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. INDEFERIMENTO DO PEDIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de sugestão encaminhada por ALEXANDRE AUGUSTO COMPARONI, pleiteando a alteração das normas hoje vigentes, para que, quando da alienação de unidade autônoma, seja exigida, pelo Tabelião de Notas e pelo Registrador de Imóveis, certidão negativa de débitos condominiais, ou declaração do comprador de que, na falta de tal declaração, estaria assumindo o débito existente.

Segundo afirma, tal medida trará publicidade e segurança jurídica aos adquirentes, cientes dos débitos que eventualmente recaiam sobre o imóvel que está sendo alienado.

Colhidas informações do Colégio Notarial do Brasil-Seção São Paulo, e da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo-ARISP (fl. 07/20 e 22/23), que se posicionaram contrariamente à proposta.

29

Opino.

A Lei nº 4.591/64, em seu art. 4º, parágrafo único, disponha que:

> Art. 4º (...)
>
> Parágrafo único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

O referido diploma legislativo, ainda em plena vigência quanto às regras de incorporação imobiliária, não mais se aplica integralmente ao condomínio edilício, hoje regido pelo Código Civil (art. 1.331 e seguintes).

Desse modo, tal previsão de comprovação de inexistência de débitos condominiais, quando da alienação do imóvel, não foi recepcionada, ao menos expressamente, pelo Código Civil.

A Lei Civil também prevê a responsabilidade do adquirente por débitos condominiais, mas se manteve silente quanto à necessidade de apresentação de certidão negativa de débitos no momento da alienação:

> Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Não se desconhece a existência de precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura quanto à necessidade de comprovação de débitos condominiais, ainda com a redação da antiga alínea *e,* Item 16, do Capítulo XIV das NSCGJ, como se verifica nos autos da Apelação Cível nº 632-6/6, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas.

Contudo, tal normativa não mais existe dentre os requisitos para a lavratura de escritura pública de compra e venda de imóveis, assim como a posição atual do C. Conselho Superior da Magistratura é no sentido de inexistência de previsão legal a exigir a apresentação de certidão negativa de débitos condominiais:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Instrumento particular de compromisso de compra e venda de unidade condominial – Desqualificação para registro – Comprovação de quitação dos débitos condominiais – Exigência não mais justificável diante da revogação tácita do parágrafo único do artigo 4.º da Lei n.º 4.591/1964 pelo artigo 1.345 do Código Civil de 2002 – Concordância tácita – Dúvida Prejudicada – Recurso não provido. (Apelação Cível n° 0019751-81.2011.8.26.0100, Rel. Des. Renato Nalini).

No voto prolatado pelo E. Relator, Des. Renato Nalini, há expressa menção à não recepção do parágrafo único do art. 4° da Lei n° 4.591/1964, dando destaque à natureza *propter rem* das obrigações decorrentes de débitos condominiais:

> Com a entrada em vigor do novo Código Civil e, mormente, do seu artigo 1.345, **a regra do parágrafo único do artigo 4.º da Lei n.º 4.591/1964 foi revogada**. Para chegar à referida conclusão, contudo, é necessário enfocar as características das obrigações reais e a sua eventual ambulatoriedade. (...) Agora, com o advento do Código Civil de 2002, a obrigação dos condôminos foi, no plano do direito positivo, ampliada - em prestígio de jurisprudência consolidada -, pois, nos termos do seu artigo 1.345, "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios." A positivação de tal regra, porém, confirma – pois, caso contrário, seria despicienda -, a intransmissibilidade da obrigação propter rem de dare, que, na realidade, ontologicamente, à vista de sua natureza, não contempla, por si, os débitos nascidos antes da assunção de direitos sobre a coisa: quer dizer, o novo titular de direitos sobre a coisa não responde por tais débitos pretéritos. (...) Contudo, se a obrigação de pagar as contribuições condominiais - típica obrigação propter rem de dare que se autonomiza no momento em que se vence, desatando-se da relação jurídica de natureza real, sua matriz -, tivesse toda essa largueza, contemplando, por si e em particular, a responsabilidade pelo pagamento das contribuições condominiais constituídas antes da titularização de direitos sobre a unidade condominial, a positivação da regra insculpida no artigo 1.345 do Código Civil de 2002 seria prescindível: cuidar-se-ia de disposição legal inócua, à vista do artigo 1.336, I, do mesmo diploma legal. **Sob outra perspectiva, a regra do parágrafo único do artigo 4.º da Lei n.º 4.591/1964 não faria sentido, uma vez valorado o comando emergente do artigo 12 da Lei n.º 4.591/1964 , que, antes do Código Civil de 2002, já revelava a natureza propter rem da obrigação de**

> **pagamento das contribuições condominiais. De fato, não seria razoável condicionar a alienação da unidade condominial e a transferência de direitos a ela relacionados à prévia comprovação da quitação das obrigações do alienante para com o condomínio, se a obrigação propter rem de dare, por sua natureza, abrangesse os débitos constituídos anteriormente à aquisição de direitos sobre a coisa.** Ora, se o novo titular de direitos sobre a unidade condominial respondesse, a par dos débitos atuais, também pelos passados, estes também exigíveis do alienante, qual seria, então, a lógica razoável do condicionamento, ainda mais à vista da garantia representada pelo imóvel, passível de penhora em futura execução? Na realidade, nenhuma. Ademais, a atual redação do parágrafo único do artigo 4.º da Lei n.º 4.591/1964, dada pela Lei n.º 7.182/1984, veio substituir a sua versão original, reproduzida, porém, pelo texto do artigo 1.345 do novo Código Civil, ressalvada a referência, agora feita, aos juros moratórios. Quer dizer: as modificações legislativas reforçam, em primeiro lugar, a intransmissibilidade da obrigação propter rem dedare e, por fim, porque incompatível com a regra do artigo 1.345 do Código Civil, a revogação tácita do parágrafo único do artigo 4.º da Lei n.º 4.591/1964. (g.n).

E, de fato, mera declaração emitida pelo síndico não teria o condão de afastar a responsabilidade do adquirente por débitos condominiais, nada impedindo, contudo, que seja diligenciado pelo interessado sobre a existência de eventuais débitos, independentemente da obrigatoriedade de apresentação de certidões negativas junto ao tabelionato de notas ou registro imobiliário.

Por essas razões, salvo melhor entendimento de Vossa Excelência, o indeferimento do pleito é medida que se impõe.

Diante do exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de indeferir o requerimento formulado.

Sub censura.

São Paulo, 3 de dezembro de 2018.

Paulo Cesar Batista dos Santos
Juiz Assessor da Corregedoria

CONCLUSÃO

Em 4 de dezembro de 2018, faço estes autos conclusos ao Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu,_____(Alexandre Fernandes), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, indefiro o requerimento formulado.

São Paulo, 4 de dezembro de 2018.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça