



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 729.003 - SP (2005/0033118-5)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA HELENA
ADVOGADOS : PÉRCIO LEITE
RUBENS BRACCO
AGRAVADO : FORÇA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : Nanci Esmerio Ramos e outro(s)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR QUE SE ENCONTRAVA NA POSSE DO IMÓVEL NO PERÍODO VINDICADO. ILEGITIMIDADE DA PROMITENTE-VENDEDORA. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 14 de dezembro de 2010(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 729.003 - SP (2005/0033118-5)

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA HELENA
ADVOGADOS : PÉRCIO LEITE
RUBENS BRACCO
AGRAVADO : FORÇA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : NÂNCI ESMERIO RAMOS E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto contra decisão da lavra do saudoso Ministro Hélio Quaglia, resumida nos seguintes termos:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CONHECIMENTO INEQUÍVOCO DOS REAIS PROPRIETÁRIOS. COBRANÇA EM NOME DE QUEM CONSTA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO" (fl. 217).

Segundo o agravante, o caso não foi analisado de acordo com as particularidades que apresenta. Assevera que não faz parte do contrato firmado entre agravada e terceiro. Assim, sustenta que os efeitos do referido instrumento contratual não lhe atingem, conforme preconiza o art. 221 do Código Civil.

Além disso, argumenta que surgiu fato novo capaz de alterar a situação dos autos, qual seja, a agravada teria retomado a posse do imóvel objeto do feito, passando a ser a atual proprietária.

Com isso, entende que o contrato realizado entre a agravada e terceiro tornou-se sem efeito para o fim pretendido neste processo. Colaciona aos autos documentos que comprovariam tais assertivas. Ao final, observa:

"Bem de se concluir, em vista de que a **Agravada** reassumiu o imóvel, objeto da cobrança, e a dívida em questão possuir o caráter **propter rem**, cabe a ela a legitimidade pelo pagamento a ensejar a mudança do julgado" (fl. 231).

Instada a se manifestar acerca do material juntado, a agravada esclarece que celebrou contrato de promessa de compra e venda do imóvel em questão, porém, tendo em vista a inadimplência dos então promissários-compradores, ajuizou ação de rescisão contratual, que teve seu pedido julgado procedente em Primeiro Grau e encontra-se em sede



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de apelação.

Após enfatizar que não ocorreu o trânsito em julgado, registra, ainda, que, diante de tal situação, imitiu-se na posse do referido imóvel e passou a efetuar o pagamento das respectivas despesas condominiais (a partir de 13/04/2005).

Defende a tese de que não é possível a juntada de documento novo, com finalidade probatória, no âmbito de recurso especial, até porque, os argumentos expendidos em relação a ele não teriam sido apreciados pela Corte de origem, carecendo do indispensável prequestionamento. A par disso, junta precedentes a fim de demonstrar sua ilegitimidade, na espécie.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 729.003 - SP (2005/0033118-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA HELENA**
ADVOGADOS : **PÉRCIO LEITE**
: **RUBENS BRACCO**
AGRAVADO : **FORÇA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO LTDA**
ADVOGADO : **NANCI ESMERIO RAMOS E OUTRO(S)**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMISSÁRIO-COMPRADOR QUE SE ENCONTRAVA NA POSSE DO IMÓVEL NO PERÍODO VINDICADO. ILEGITIMIDADE DA PROMITENTE-VEDEDORA. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. O entendimento adotado pela decisão agravada encontra-se em consonância com a jurisprudência remansosa desta Corte, segundo a qual a responsabilidade pelas despesas condominiais pode ser tanto do promissário-comprador quanto do promitente-vendedor, o que a definirá serão as circunstâncias de cada caso. Nesse sentido, confirmam-se:

AGRAVO REGIMENTAL EM EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. QUOTAS DE CONDOMÍNIO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE DESCARACTERIZAÇÃO.

1. É entendimento assente neste Superior Tribunal de Justiça quanto à prescindibilidade do registro da compra e venda para desvincular o promitente vendedor da obrigação quanto às contas condominiais, máxime quando demonstrado nos autos que o adquirente possuía o bem a longo tempo.

2. "A falta de registro do contrato no Ofício Imobiliário não descaracteriza a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento das quotas de condomínio." (EResp 261693/SP, Rel. Min. Ruy Rosado Aguiar, Rel. p/ acórdão Ministro ARI PARGENDLER, DJ 10/03/2003 p. 82).

3. "Não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado." (Súmula 168/STJ).

4. Agravo regimental não provido (AgRg nos EAg 660.515/RJ, Rel. Min. Carlos Fernando Mathias [Juiz Federal convocado do TRF 1ª Região], DJe 27/02/2009);



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CONDOMÍNIO - DESPESAS COMUNS. TAXAS CONDOMINIAIS - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROMISSÁRIO-COMPRADOR - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA EM CARÁTER IRREVOGÁVEL - RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO TAL COMO DEFINIDO NO REGISTRO DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - MULTA MORATÓRIA - PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - LIMITE DA MULTA PREVISTO NO CDC - INAPLICABILIDADE.

1 - O promitente-vendedor não responde pelos encargos condominiais devidos após a alienação do imóvel feita por meio de promessa de compra-e-venda em caráter irrevogável e irretratável, mesmo que, apesar de transferida a posse, não tenha sido alterado o registro do imóvel.

2. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que não se aplica o Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas existentes entre condomínio e condôminos. Assim sendo, se mostra perfeitamente cabível a fixação de multa moratória superior ao limite estatuído no § 1º, do art. 52, do CDC.

2 - Recurso não conhecido (REsp 655.267/SP, Rel. Min. Jorge Scartezini, DJ 21/03/2005).

Conforme espelham os precedentes em destaque, não procede o argumento de que o agravante não faz "parte do contrato firmado entre terceiros, e seus efeitos não podem lhe atingir, antes do registro, consoante determina o artigo 221 do Código Civil" (fl. 229).

A decisão agravada, analisando o contido no aresto estadual, consignou:

O caso sob exame revela que a alienação do imóvel foi concluída por meio de instrumento particular de promessa de compra e venda; que o promitente comprador adquiriu a posse do imóvel em 18 de janeiro de 1997, bem como a irrevogabilidade e irretratabilidade do pacto. Ademais, a recorrente encaminhou à síndica do recorrido notificação da venda do apartamento em questão a João Baldino da Silva, em 15 de dezembro de 1998 (fls. 92/93).

Registrrou, ainda, que o promissário-comprador já recebera as chaves e detivera a disponibilidade da posse, uso e gozo da coisa.

Assim, não há como considerar a agravada parte legítima para figurar no pólo passivo da demanda, quanto aos períodos cobrados.

O fato novo suscitado pelo agravante não pode ser apreciado na via eleita e sequer é importante para o deslinde da controvérsia, pois a questão ficou limitada aos períodos especificados na exordial e às parcelas que venceram até a sentença.

Com efeito, o aresto proferido pela Corte local ostenta o seguinte dispositivo:

Por conseguinte, dou provimento à apelação para condenar a ré ao pagamento das despesas condominiais discriminadas na inicial e, com



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fundamento no art. 290 do CPC, das demais que se venceram **até a prolação da r. sentença** (ver pleito de fl. 4), sem prejuízo, quanto a estas, de terem seu valor discutido em embargos à execução, débito a ser acrescido de correção monetária contada dos respectivos vencimentos de cada parcela, multa de vinde por cento e juros mensais de um por cento (art. 21, *caput*, da Convenção, fl. 19 destes autos). A ré responderá pelas custas e pagará honorários advocatícios à parte contrária, estes, com fundamento no art. 20, § 3º, do CPC, fixados em quinze por cento sobre o valor da condenação (fl. 152).

Note-se que o autor se conformou com o julgado e não apresentou qualquer recurso contra o decidido.

Portanto, as parcelas vincendas foram concedidas até a prolação da sentença, o que ocorreu em 03/08/2001.

É incontroverso que a imissão na posse, por parte da recorrida, se deu após tal data. Então, o fato superveniente arguido não se encontra abarcado pelo recurso em apreciação.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2005/0033118-5

**AgRg no
REsp 729003 / SP**

Números Origem: 1031631 3163101 72105117

EM MESA

JULGADO: 14/12/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ANA MARIA GUERRERO GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: FORÇA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO	: Nanci Esmerio Ramos e outro(s)
RECORRIDO	: Condomínio Edifício Ana Helena
ADVOGADOS	: Rubens Bracco Pércio Leite

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: Condomínio Edifício Ana Helena
ADVOGADOS	: Rubens Bracco Pércio Leite
AGRAVADO	: FORÇA INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO	: Nanci Esmerio Ramos e outro(s)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Aldir Passarinho Junior e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 14 de dezembro de 2010

TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI
Secretária