



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 804.332 - RJ (2015/0270413-8)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY
RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S)
VITOR VIEIRA VITALINO
AGRAVADO : ANA LUCIA DE MACEDO SAMPAIO
ADVOGADO : PEDRO LEMOS LEITE VILLAS BOAS E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182 DO STJ.

1. Entende este Tribunal que as taxas condominiais, por serem objeto de obrigação *propter rem*, podem ser exigidas tanto do promissário comprador quanto do promitente vendedor. A legitimidade passiva, todavia, não pode ser escolhida livremente pelo autor da ação de cobrança, devendo ser examinadas as circunstâncias do caso concreto, entre outras, por exemplo, a efetiva imissão do comprador na posse do bem.
2. Não se conhece do recurso especial quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido (Súmula 83 do STJ).
3. Inviável o agravo regimental que deixa de impugnar especificamente os fundamentos da decisão agravada, nos termos do que dispõe a Súmula 182 do STJ.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília/DF, 17 de dezembro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 804.332 - RJ (2015/0270413-8)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por Gafisa S/A contra decisão mediante a qual neguei provimento a agravo em recurso especial, por aplicar ao caso a Súmula 83 do STJ.

A agravante afirma que a matéria está prequestionada e não envolve reexame de prova.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 804.332 - RJ (2015/0270413-8)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): Os argumentos da agravante não foram suficientes para infirmar os fundamentos da decisão agravada, que adoto como razões de decidir:

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Gafisa S/A com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal. O acórdão recorrido, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, tem a seguinte ementa (e-STJ, fl. 411):

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO IMOBILIÁRIO. PROMITENTE COMPRADORA QUE SE REBELA CONTRA O PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS, ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL, AINDA QUE TENHA ANUÍDO COM A CLÁUSULA QUE A OBRIGAVA A SUPORTAR TAL ÔNUS A PARTIR DA DATA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE NÃO CONSTAR NO SERVIÇO REGISTRAL COMO PROPRIETÁRIA, DE NÃO TER SIDO IMITIDA NA POSSE E SER A REFERIDA CLÁUSULA ABUSIVA.

SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, FUNDAMENTANDO O JUIZ DE 1º GRAU NA CONCORDÂNCIA DA PROMITENTE COMPRADORA COM DISPOSIÇÃO CONTRATUAL NO SENTIDO DE ASSUMIR O ENCARGO. REFORMA DA SENTENÇA. A EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE RESPONSABILIZAÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR PELO PAGAMENTO DAS COTAS DE CONDOMÍNIO, ANTES DA IMISSÃO NA POSSE, CONSTITUI ABUSIVIDADE, POR CARACTERIZAR DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. PROVIMENTO DO APELO INTERPOSTO PELA 1ª APELANTE, DECLARANDO INEXISTENTE QUALQUER OBRIGAÇÃO DE SUA PARTE EM PARTICIPAR DO RATEIO CONDOMINIAL, ATÉ A IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL, BEM COMO CONDENANDO A 2ª RÉ, GAFISA S.A., CONSTRUTORA E INCORPORADORA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, AO RESSARCIMENTO DAS COBRANÇAS QUE FORAM PAGAS. JULGADO PREJUDICADO TANTO O APELO INTERPOSTO PELA 2ª APELANTE, GAFISA S.A., QUANTO O RECURSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADESIVO INTERPOSTO PELO CONDOMÍNIO LONDON GREEN PARK & STYLE.

A agravante alega violação dos arts. 502 e 1345 do Código Civil. Sustenta que a agravada, promissária compradora do imóvel, é responsável pelo pagamento das cotas condominiais, ainda que não tenha se imitado na posse do bem.

Assim posta a questão, verifico que o acórdão recorrido está em consonância com a orientação firmada na jurisprudência desta Corte. Com efeito, consagrou-se o entendimento de que as taxas condominiais, por serem objeto de obrigação *propter rem*, podem ser exigidas tanto do promissário comprador quanto do promitente vendedor. A legitimidade passiva, todavia, não pode ser escolhida livremente pelo autor da ação de cobrança, devendo ser examinadas as circunstâncias do caso concreto, entre outras, por exemplo, a efetiva imissão do comprador na posse do bem. Confirmam-se, a propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR. EFETIVA IMISSÃO NA POSSE. SÚMULA N° 83/STJ. PRECEDENTES.

1. O reconhecimento da responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais exige a comprovação da ciência do condomínio acerca da alienação e a efetiva imissão na posse do promissário comprador. Súmula n° 83/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1395818/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 28/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA E SUB-ROGAÇÃO DO CRÉDITO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE POSSE EFETIVA DO ADQUIRENTE OU DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não houve prova documental acerca da existência da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cessão de crédito ou da sub-rogação das cotas condominiais inadimplidas. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos.

Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A Segunda Seção desta Corte já firmou entendimento segundo o qual "[a] responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto" (EResp 138389/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/1999, DJ 13/09/1999, p. 39).

3. "Não havendo comprovação da posse do promitente comprador nem da ciência do condomínio quanto à alienação do imóvel, deve-se reconhecer a legitimidade passiva do promissário vendedor para compor o polo processual" (AgRg no Ag 1337466/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 23/05/2011).

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1243640/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe 05/12/2013)

Aplica-se ao caso a Súmula 83 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Ressalte-se que a incidência da Súmula 83 não foi impugnada no agravo regimental, o que faz aplicável também a Súmula 182 desta Corte.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0270413-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 804.332 / RJ**

Números Origem: 00211986320118190209 201524561143

EM MESA

JULGADO: 17/12/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY
RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S)
VITOR VIEIRA VITALINO
AGRAVADO : ANA LUCIA DE MACEDO SAMPAIO
ADVOGADO : PEDRO LEMOS LEITE VILLAS BOAS E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : FABRÍCIO CARRADA ITABORAHY
RENAN REIS ROCHA E OUTRO(S)
VITOR VIEIRA VITALINO
AGRAVADO : ANA LUCIA DE MACEDO SAMPAIO
ADVOGADO : PEDRO LEMOS LEITE VILLAS BOAS 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 Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.