

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1765558 - PR (2018/0231920-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO : CONDOMINIO MORADIAS VILAS NOVAS IV
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
FERNANDA PIRES ALVES - PR026844

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CANCELAMENTO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE VENDEDOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. "Justamente porque a propriedade e/ou titularidade do direito real sobre o imóvel da promitente vendedora, em verdade, nunca deixou de existir - considerada a retomada da coisa - esta responde pelos débitos condominiais posteriores à 'frustrada alienação' (relacionados ao período do exercício da posse do promissário comprador, preservado, naturalmente, seu direito de regresso), em absoluta atenção à natureza 'propter rem' da obrigação" (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015).
3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

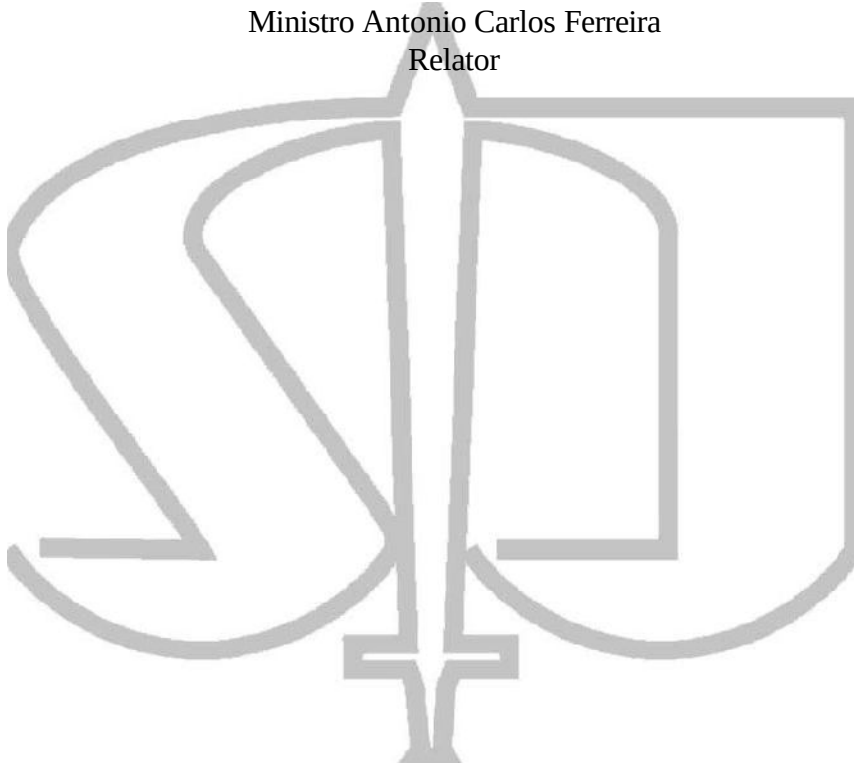
Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas,

acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 25 de Março de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.765.558 - PR (2018/0231920-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO : CONDOMINIO MORADIAS VILAS NOVAS IV
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
FERNANDA PIRES ALVES - PR026844

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 533/542) interposto contra decisão desta relatoria que não conheceu do recurso especial.

Em suas razões, a agravante alega que o CPC/2015 admite o prequestionamento ficto, conforme disposto no art. 1.025 daquele diploma legal, o que afastaria a aplicação das Súmulas n. 211/STJ e 282/STF.

Aduz não incidir a Súmula n. 83/STJ, porque o acórdão recorrido afronta a orientação dominante do STJ sobre o tema, violando inclusive entendimento firmado no REsp repetitivo n. 1.345.331-RS.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

O agravado não apresentou contrarrazões (e-STJ fl. 545).

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.765.558 - PR (2018/0231920-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO : CONDOMINIO MORADIAS VILAS NOVAS IV
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
FERNANDA PIRES ALVES - PR026844

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CANCELAMENTO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE VENDEDOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. "Justamente porque a propriedade e/ou titularidade do direito real sobre o imóvel da promitente vendedora, em verdade, nunca deixou de existir - considerada a retomada da coisa - esta responde pelos débitos condominiais posteriores à 'frustrada alienação' (relacionados ao período do exercício da posse do promissário comprador, preservado, naturalmente, seu direito de regresso), em absoluta atenção à natureza 'propter rem' da obrigação" (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015).

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.765.558 - PR (2018/0231920-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO : CONDOMINIO MORADIAS VILAS NOVAS IV
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
FERNANDA PIRES ALVES - PR026844

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 526/529):

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da CF, contra acórdão do TJPR assim ementado (e-STJ fls. 272/273):

AGRAVO DE INSTRUMENTO - INCLUSÃO DA COHAB, COMO PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL, NO PÓLO PASSIVO NA AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO, EM FASE DE EXECUÇÃO - POSSIBILIDADE - NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO - PRESCRIÇÃO - INOCORRÊNCIA - Agravo de Instrumento nº 1.591.693-7 2 RECURSO DESPROVIDO. Em se tratando em pedido de cumprimento de sentença fundada em título judicial, a prescrição somente pode ser alegada se superveniente à sentença, mesmo se tratando de matéria de ordem pública, em respeito à coisa julgada.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 302/318).

Nas razões apresentadas (e-STJ fls. 321/354), a recorrente indica desrespeito ao art. 1.022, I e II, do CPC/2015, por causa da rejeição dos seus aclaratórios, opostos com o objetivo de prequestionamento dos arts. 506, 513, § 5º, e 779, I, do CPC/2015 e 5º, XXXVI, LV, e LIV, da CF.

Aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 506, 513, § 5º, e 779, I, do CPC/2015, 4º, 9º, 12, § 4º, e 20 da Lei n. 4.591/1964 e 5º, XXXVI, LV, e LIV, da CF, argumentado que seria parte ilegítima para responder pelos débitos condominiais no período em que a promitente compradora ocupou o imóvel, independente do cancelamento do contrato de compra e venda e da retomada da propriedade do imóvel pela empresa.

Acrescenta que, por não ter participado da relação processual na ação de cobrança de despesas condominiais, não poderia ser incluída no polo passivo da demanda em fase de cumprimento de sentença, ante os limites subjetivos da coisa julgada, sob pena de ofensa aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.

Aduz contrariedade aos arts. 489, § 1º, VI, e 927, III, do CPC/2015, sustentando que a mutuária deveria arcar com as despesas condominiais discutidas, devido ao usufruto do imóvel e ante a ciência do condomínio recorrido sobre a transação imobiliária, motivo por que o reconhecimento de sua legitimidade para o pagamento das cotas condominiais em segunda instância, afrontaria o precedente do STJ, firmado no julgamento do Recurso Especial Representativo da Controvérsia n. 1.345.331/RS.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 457/482).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 491/492).

É o relatório.

Decido.

Inviável a análise de ofensa a dispositivos constitucionais em sede de recurso especial, sob pena de usurpação da Suprema Corte. A propósito:

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CAUTELAR DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. Não cabe a esta Corte, em sede de Recurso Especial, examinar violação de dispositivos constitucionais, tendo em vista que a Constituição Federal reservou tal competência ao Pretório Excelso, no âmbito do recurso extraordinário. Precedentes.

(...)

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt no REsp n. 1.542.764/PR, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/9/2016, DJe 22/9/2016.)

Não assiste razão à recorrente quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ fls. 271/284 e 302/318).

Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses da recorrente não configura nenhum dos vícios do art. 458 do CPC/1973 (atual art. 489, § 1º, do CPC/2015), tampouco hipótese de cabimento dos aclaratórios.

O Tribunal *a quo* não se manifestou a respeito dos arts. 489, § 1º, VI e 927, III, do CPC/2015. Dessa forma, sem terem sido objeto de debate na decisão recorrida, a despeito dos aclaratórios opostos, as matérias contidas em tais dispositivos carecem de prequestionamento e sofrem, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 211/STJ e 282/STF.

O TJPR reconheceu a responsabilidade da recorrente pelo pagamento das despesas condominiais discutidas, sob os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 275/277):

Em que pese a alegação de impossibilidade de substituição do pólo passivo na fase de cumprimento de sentença, de acordo com a orientação firmada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, nesse caso em específico, igual entendimento não pode ser aplicado, porque consoante se verifica da matrícula do imóvel juntada aos autos, houve o cancelamento da compra e venda formulada entre a Sra. Josana Figueiredo e a anterior proprietária Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB, através de sentença no processo n. 31042/0000 junto à 3ª Vara da Fazenda Pública desta Capital (fls. 158).

Assim, não obstante o inadimplemento das quotas condominiais pela promitente-compradora Josana Figueiredo, esta também não adimpliu o pactuado no contrato de promessa de compra e venda firmado com a Cohab-CT. Tal fato motivou o ajuizamento da ação para ver cancelada a promessa de compra e venda, com o retorno à Cohab-CT da plena propriedade do imóvel.

A questão discutida reside na possibilidade da substituição processual em sede de execução, após a formação do título executivo judicial sem a presença da Cohab-CT no processo de conhecimento.

A relação jurídica estabelecida entre o imóvel e as despesas provenientes das quotas de condomínio, constitui obrigação *propter rem*, ou seja, estão aderidas à coisa e, por isso, vinculam mais à coisa que à pessoa, daí seu caráter real e não pessoal.

(...)

Diante dessa orientação, aquele que adquire a unidade condominial, a qualquer título, deve responder pelos encargos junto ao condomínio, mesmo os anteriores à aquisição do imóvel. Esses encargos condominiais, como já citado, constituem-se em obrigações *propter rem*, de forma que acompanham

o bem, assegurando-se a possibilidade de regresso contra quem tenha usufruído os serviços prestados pelo condomínio.

Uma vez que a COHAB-CT retomou o imóvel, atraiu para si todas as obrigações que o acompanham, sendo, portanto, possível a substituição processual.

Deste modo, sendo a COHAB-CT a proprietária do imóvel, ante a rescisão do contrato com a antiga proprietária, cabe a ela, em princípio, integrar o pólo passivo da execução. É a dicção do art. 1345 do Código Civil.

Esclareça-se ainda que não procede o argumento da Cohab-CT de que não poderia integrar a lide porque não participou do processo de conhecimento. Isso porque o art. 779, inc. III, do Código de Processo Civil/2015, dispõe que pode ser sujeito passivo na execução, o novo devedor que assumiu a obrigação resultante do título executivo.

Ao rescindir o contrato firmado com a promitente compradora do imóvel, o imóvel passou a ser de propriedade da Cohab-CT, tornando ela responsável por todos os débitos condominiais do imóvel, o que permite, portanto, que ela ingresse no pólo passivo da demanda, mesmo na fase de execução.

Ademais disso, cumpre ressaltar que o § 3º do artigo 109 do CPC/2015, prevê que a sentença fará coisa julgada também em relação ao adquirente, fato este que demonstra que apesar da COHAB-CT não integrar a lide como parte, estará ela afetada pelo que ficou decidido em processo referente a débitos da unidade condominial.

Assim sendo, é a Cohab-CT, parte legítima para figurar no pólo passivo da execução, podendo discutir eventuais discordâncias por meio de impugnação.

Tal entendimento se harmoniza à orientação firmada nesta Corte no sentido de que, "quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor" (AgInt no REsp n. 1.229.639/PR, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 11/10/2016, DJe 20/10/2016).

Na mesma linha:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS. PROPTER REM. PAGAMENTO. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REAQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA PROMISSÁRIA VENDEDORA. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. "A promitente vendedora, sem prejuízo de seu direito de regresso, pode ser responsabilizada pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, quando ocorrer a reaquisição da titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado. Isto porque, 'em virtude da reaquisição do bem, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu' (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17.3.2015, DJe 27.3.2015)" (AgRg no REsp n. 1.288.250/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2016, DJe 20/5/2016).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.375.325/PR, de minha Relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 3/11/2016.)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE

TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO QUE READQUIRE O BEM RECONHECIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o imóvel, tem a intenção de justamente desvincular-se do direito real sobre o bem.

2. Diversa, todavia, é a situação em que o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, pois, nessa hipótese, em virtude da reaquisição do imóvel, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu.

(...)

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp n. 1.293.855/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 2/2/2016.)

Estando o acórdão impugnado em sintonia com a jurisprudência assente neste Tribunal Superior, incide a Súmula n. 83/STJ, que se aplica como óbice tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados pela alínea "a" do permissivo constitucional.

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Publique-se e intimem-se.

Conforme exposto na decisão agravada, a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Além disso, o acórdão recorrido não ofendeu o entendimento firmado no REsp repetitivo n. 1.345.331/RS, assim ementado:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, 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 ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira 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.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015.)

No caso dos autos, entretanto, o Tribunal de origem consignou haver um compromisso de compra e venda do imóvel posteriormente cancelado, conforme demonstrado pela matrícula juntada aos autos.

Nesse caso específico, a jurisprudência do STJ é firme no mesmo sentido do acórdão recorrido, que concluiu pela responsabilidade da promitente vendedora, em razão da retomada do imóvel. Confirmam-se ainda estes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA DEMANDADA.

1. O Tribunal de origem, diante de todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, entendeu pela não ocorrência da sub-rogação do crédito em questão, reconhecendo a legitimidade do condomínio para efetuar a cobrança das despesas condominiais. A alteração das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos verbetes sumulares 5 e 7/STJ.

2. Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o imóvel, tem a intenção de desvincular-se do direito real sobre o bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp 1257308/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2018, DJe 11/10/2018.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE VENDEDOR QUANDO CANCELADO O CONTRATO DE COMPRA E VENDA.

1. Nos termos da jurisprudência firmada nesta Corte, o promitente vendedor, sem prejuízo do seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado.

2. "Justamente porque a propriedade e/ou titularidade do direito real sobre o imóvel da promitente vendedora, em verdade, nunca deixou de existir - considerada a retomada da coisa - esta responde pelos débitos condominiais posteriores à "frustrada alienação" (relacionados ao período do exercício da posse do promissário comprador, preservado, naturalmente, seu direito de regresso), em absoluta atenção à natureza propter rem da obrigação" (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17.03.2015, DJe 27.03.2015).

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1407443/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018.)

Inafastável, portanto, a Súmula n. 83/STJ.

Quanto à alegada impossibilidade de redirecionamento da execução contra a ora recorrente, a Corte de origem concluiu ser possível, sob os seguintes fundamentos: (a) no caso, houve o cancelamento da compra e venda, de modo que a retomada do imóvel atraiu para a COHAB, sua proprietária, todas as obrigações que o acompanham, nos termos do art. 1.345 do CC/2002, (b) conforme o art. 779, III, do CPC/2015 pode ser sujeito na execução o novo devedor que assumiu a obrigação resultante do título executivo, (c) o art. 109, § 3º, do CPC/2015 prevê que a sentença fará coisa julgada também em relação ao adquirente, e (d) a

COHAB poderá debater eventuais discordâncias quanto à dívida por meio de impugnação.

A recorrente não impugnou os referidos fundamentos, incidindo, portanto, por analogia, a Súmula n. 283/STF:

É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Além disso, o aresto apresentado como paradigma (AgRg no ARESP n. 852.094/SP) não apresenta similitude fática com o acórdão recorrido. Por fim, a decisão proferida no REsp n. 1.522.192/PR é monocrática, não servindo como paradigma.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É como voto.





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.765.558 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0231920-7

Número de Origem:

1591693702 68518520108160001 03514713201681600000 00068518520108160001 1591693701 15916937

Sessão Virtual de 19/03/2019 a 25/03/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

RECORRIDO : CONDOMINIO MORADIAS VILAS NOVAS IV

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560

FERNANDA PIRES ALVES - PR026844

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS
CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

AGRAVADO : CONDOMINIO MORADIAS VILAS NOVAS IV

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560

FERNANDA PIRES ALVES - PR026844

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 26 de Março de 2019