



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 733.185 - SP (2015/0150293-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : PAINEIRA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO NEGRAO E OUTRO(S)
RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM
ADVOGADOS : CARLOS VIEIRA COTRIM
REINALDO LUCAS FERREIRA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. LEGITIMIDADE PASSIVA. COMPROVAÇÃO. CASO CONCRETO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. NOVO CPC. INAPLICABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção deste Tribunal Superior, por meio do rito do art. 543-C do CPC/73, no julgamento do Tema nº 886, consolidou o entendimento de que *em 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* (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado 8/4/2015, DJe 20/4/2015).

2. O referido julgado consignou que para se definir a legitimidade passiva nas ações em que se discute a responsabilidade pelas despesas condominiais, necessário se torna a análise do caso concreto, devendo estar comprovado nos autos (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.*

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

4. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

5. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de maio de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 733.185 - SP (2015/0150293-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : PAINEIRA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO NEGRAO E OUTRO(S)
RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM
ADVOGADOS : CARLOS VIEIRA COTRIM
REINALDO LUCAS FERREIRA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O presente recurso decorre de ação de cobrança manejada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM contra PAINEIRA INCORPORADORA LTDA. e IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, sob a alegação de que as rés são proprietárias de unidade autônoma nº 111, do Bloco 1 do Condomínio e estão inadimplentes com o pagamento das despesas condominiais. Requereu, assim, sua condenação ao pagamento de R\$ 3.199,86 (três mil, cento e noventa e nove reais e oitenta e seis centavos).

Na primeira instância, o pedido foi julgado procedente.

Foram opostos embargos de declaração, que foram acolhidos apenas para sanar omissão, mantendo-se a sentença como lançada.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM e IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e outra interpuseram apelações, as quais o Tribunal *a quo* negou provimento, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - Despesas condominiais - legitimidade passiva - Titular da unidade imobiliária autônoma ou promissário comprador - Obrigação "propter rem" que somente se transfere ao compromissário comprador ou cessionário dos direitos quando este tenha recebido a posse e usufrua os serviços condominiais - Ausência de prova da ciência do condomínio acerca da transmissão da posse do imóvel - Débito incontroverso. RECURSOS DESPROVIDOS, preliminar afastada (e-STJ, fl. 288).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e outra manejaram, então,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recurso especial alegando ofensa aos arts. 884, 1.225 e 1.315 do CC/02, 267, IV, do CPC/73, além de divergência jurisprudencial, sob a alegação de que a unidade autônoma referida foi comercializada, sendo o Dr. João Luiz Gonçalves o atual condômino, efetivo devedor dos valores cobrados.

Afirmam que comprovaram, nos autos, a alienação do imóvel.

Sustentam, nesse sentido, sua ilegitimidade passiva.

O apelo nobre não foi admitido, porque **(1)** não ficou demonstrada ofensa à legislação federal; **(2)** incidência da Súmula nº 7 desta Corte; e, **(3)** não comprovação da divergência jurisprudencial.

Foi interposto, então, agravo em recurso especial que, em decisão monocrática de relatoria do Ministro Presidente do STJ, teve seu provimento denegado, nos termos do art. 544, § 4º, II, a, do CPC/73, considerando a tese firmada por meio do rito do art. 543-C do CPC/73 no julgamento do Tema nº 886 e por incidência da Súmula nº 7 desta Corte.

Neste agravo interno, IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e outra alegam, inicialmente, que o presente recurso segue as disposições do CPC/73, sendo, assim, inaplicável a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC.

Afirmam ser inaplicável a Súmula nº 7 desta Corte ao caso e que toda a matéria foi devidamente prequestionada.

Asseveram ter havido violação dos arts. 884, 1.225 e 1.315 do CC/02, 267, VI, do CPC/73, 9º, §§ 2º e 3º, d, e 12, *caput*, da Lei nº 4.591/64.

Apontam, ainda, estar configurada a divergência jurisprudencial.

Destacam que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM sabia da comercialização do imóvel, tendo em vista o disposto em assembleia.

Registram, nesse sentido, que ele tomou ciência da existência do novo proprietário, Sr. João Luis Gonçalves, quando da realização da vistoria do imóvel, conforme Termo de Vistoria de Imóvel, acostado aos autos e analisado pelo Tribunal de origem.

Pleiteiam que a decisão atacada seja reconsiderada.

Houve impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 407/411).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 733.185 - SP (2015/0150293-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : PAINEIRA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO NEGRAO E OUTRO(S)
RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM
ADVOGADOS : CARLOS VIEIRA COTRIM
REINALDO LUCAS FERREIRA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. LEGITIMIDADE PASSIVA. COMPROVAÇÃO. CASO CONCRETO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. NOVO CPC. INAPLICABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. A Segunda Seção deste Tribunal Superior, por meio do rito do art. 543-C do CPC/73, no julgamento do Tema nº 886, consolidou o entendimento de que *em 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* (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado 8/4/2015, DJe 20/4/2015).

2. O referido julgado consignou que para se definir a legitimidade passiva nas ações em que se discute a responsabilidade pelas despesas condominiais, necessário se torna a análise do caso concreto, devendo estar comprovado nos autos (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.*

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

4. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

5. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 733.185 - SP (2015/0150293-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : PAINEIRA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RICARDO NEGRAO E OUTRO(S)
RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM
ADVOGADOS : CARLOS VIEIRA COTRIM
REINALDO LUCAS FERREIRA E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

Como já constou do relatório, o presente recurso decorre de ação de cobrança manejada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM contra PAINEIRA INCORPORADORA LTDA. e IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, sob a alegação de que as rés são proprietárias de unidade autônoma nº 111, do Bloco 1 do Condomínio e estão inadimplentes com o pagamento das despesas condominiais. Requereu, assim, sua condenação ao pagamento de R\$ 3.199,86 (três mil, cento e noventa e nove reais e oitenta e seis centavos).

Na primeira instância, o pedido foi julgado procedente.

Foram opostos embargos de declaração, que foram acolhidos apenas para sanar omissão, mantendo-se a sentença como lançada.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM e IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e outra interpuseram apelações, as quais o Tribunal *a quo* negou provimento, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - Despesas condominiais - legitimidade passiva - Titular da unidade imobiliária autônoma ou promissário comprador - Obrigação "propter rem" que somente se transfere ao compromissário comprador ou cessionário dos direitos quando este tenha recebido a posse e usufrua os serviços condominiais - Ausência de prova da ciência do condomínio acerca da transmissão da posse do imóvel - Débito incontroverso. RECURSOS DESPROVIDOS, preliminar afastada (e-STJ, fl. 288).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e outra manejaram, então, recurso especial alegando ofensa aos arts. 884, 1.225 e 1.315 do CC/02, 267, IV, do CPC/73, além de divergência jurisprudencial, sob a alegação de que a unidade autônoma referida foi comercializada, sendo o Dr. João Luiz Gonçalves o atual condômino, efetivo devedor dos valores cobrados.

Afirmam que comprovaram, nos autos, a alienação do imóvel.

Sustentam, nesse sentido, sua ilegitimidade passiva.

O apelo nobre não foi admitido, porque **(1)** não ficou demonstrada ofensa à legislação federal; **(2)** incidência da Súmula nº 7 desta Corte; e, **(3)** não comprovação da divergência jurisprudencial.

Foi interposto, então, agravo em recurso especial que, em decisão monocrática de relatoria do Ministro Presidente do STJ, teve seu provimento denegado, nos termos do art. 544, § 4º, II, a, do CPC/73, considerando a tese firmada por meio do rito do art. 543-C do CPC/73 no julgamento do Tema nº 886 e por incidência da Súmula nº 7 desta Corte.

É contra essa decisão o inconformismo agora manejado, que não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão agravada.

Como já constou da decisão recorrida, a questão se restringe à responsabilidade pelo pagamento de despesas de condomínio, que pode recair tanto sobre o promitente comprador quanto sobre o promitente vendedor em hipóteses como a dos autos, em que não há registro do compromisso de compra e venda.

Nesse contexto, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado que negou provimento ao agravo em recurso especial, devendo ser ele mantido pelos seus próprios fundamentos, a saber:

A Segunda Seção desta Corte Especial, por meio do rito do artigo 543-C do CPC, no julgamento do Tema n. 886, consolidou o entendimento no sentido de que em 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, a teor do disposto no aresto in verbis:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 n. 1.345.331/RS, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 20/04/2015).

Como se vê, o referido julgado consignou que para se definir a legitimidade passiva nas ações em que se discute a responsabilidade pelas despesas condominiais, necessário se torna a análise do caso concreto, devendo estar comprovado nos autos: (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.

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem decidiu em conformidade com a orientação consolidada neste STJ, restando consignado que:

Há entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que tanto o proprietário da unidade quanto o compromissário-comprador da unidade autônoma são responsáveis pelas despesas condominiais.

(...)

A análise do caso apresentado revela que não há prova de que o condomínio tivesse efetivamente conhecimento de que terceiro tivesse ingressado na posse de bem. E não existe qualquer documento a indicar a cobrança diretamente a esse terceiro, tampouco que ateste sua participação nos atos civis da massa condominial (e-fls. 291/292).

Ressalto que, para se concluir em sentido contrário ao que restou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

expressamente consignado no acórdão recorrido, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável no âmbito desta instância especial ante o óbice sumular n. 07/STJ.

Ante o exposto, com com esteio no art. 544, § 4º, II, "a", do Código de Processo Civil, nego provimento ao agravo (e-STJ, fls. 393/394).

Por derradeiro, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis a este julgamento ante os termos do Enunciado nº 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para se alterá-la.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0150293-0

AgInt no
AREsp 733.185 / SP

Números Origem: 01272359220108260100 1272359220108260100

PAUTA: 24/05/2016

JULGADO: 24/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: PAINEIRA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: RICARDO NEGRAO E OUTRO(S) RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM
ADVOGADOS	: CARLOS VIEIRA COTRIM REINALDO LUCAS FERREIRA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: IEPÊ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: PAINEIRA INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: RICARDO NEGRAO E OUTRO(S) RODRIGO TAMBUQUE RODRIGUES
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLF CONDOMINIUM
ADVOGADOS	: CARLOS VIEIRA COTRIM REINALDO LUCAS FERREIRA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.