



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.565.327 - PR (2015/0281619-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : LADISMARA TEIXEIRA E OUTRO(S) - PR034403
BARBARA RIBEIRO VICENTE - PR034775
ANDRESSA GRASIELA GONÇALVES - PR043478
VIVIAN MACHADO GARCIA - PR041898
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADIAS PAQUETÁ I -
CONDOMÍNIO II
ADVOGADOS : VANESSA QUEIROZ PONCIANO - PR043827
MIGUEL CESAR SETIM E OUTRO(S) - PR029133

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXONERAÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. REAQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que "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" (AgInt nos EDcl no REsp 1.407.443/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 17/9/2018).

2. Conforme reiteradamente decidido por esta Corte, "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" (AgInt no REsp 1.229.639/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 20/10/2016).

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 21 de março de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.565.327 - PR (2015/0281619-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : LADISMARA TEIXEIRA E OUTRO(S) - PR034403
BARBARA RIBEIRO VICENTE - PR034775
ANDRESSA GRASIELA GONÇALVES - PR043478
VIVIAN MACHADO GARCIA - PR041898
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADIAS PAQUETÁ I -
CONDOMÍNIO II
ADVOGADOS : VANESSA QUEIROZ PONCIANO - PR043827
MIGUEL CESAR SETIM E OUTRO(S) - PR029133

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA contra a decisão de fls. 245/248, desta relatoria, que negou provimento a recurso especial com fundamento na Súmula 83/STJ.

Nas razões recursais, a agravante alega, em síntese, que a decisão agravada não se ateve à jurisprudência predominante do STJ, consolidada pelo Recurso Repetitivo 1.345.331/RS. Argumenta que, no caso, *"o E. STJ tem entendimento sedimentado de que a responsabilidade pelas dívidas condominiais deve recair sobre aquele que usufruía do imóvel no período referente à dívida cobrada"* (fl. 253).

Devidamente intimada, a parte embargada não apresentou impugnação (fl. 269).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.565.327 - PR (2015/0281619-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : LADISMARA TEIXEIRA E OUTRO(S) - PR034403
BARBARA RIBEIRO VICENTE - PR034775
ANDRESSA GRASIELA GONÇALVES - PR043478
VIVIAN MACHADO GARCIA - PR041898
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADIAS PAQUETÁ I -
CONDOMÍNIO II
ADVOGADOS : VANESSA QUEIROZ PONCIANO - PR043827
MIGUEL CESAR SETIM E OUTRO(S) - PR029133

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): A insurgência não tem como prosperar, uma vez que a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência desta eg. Corte.

O recurso especial foi interposto contra o v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO EXONERATÓRIA DE DÍVIDA CONDOMINIAL. PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO. REJEIÇÃO. IMÓVEL LOCALIZADO EM CONJUNTO HABITACIONAL. AJUIZAMENTO PELA COHAB-CT. PROPRIETÁRIA REGISTRAL DO IMÓVEL EM DEBATE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LEGALIDADE DAS COBRANÇAS POR PARTE DO CONDOMÍNIO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1245 DO CÓDIGO CIVIL. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO." (fl. 158)

Examinando as circunstâncias da causa, o Tribunal de origem reconheceu a responsabilidade da recorrente em relação à taxa condominial, à base da seguinte fundamentação:

"No presente caso, conforme se denota da matrícula do imóvel juntada à f. 31/31 verso, a COHAB-CT é proprietária do bem em questão, assim, é a responsável pelo pagamento de suas taxas condominiais, não havendo que se falar em exoneração dos referidos débitos.

(...)

Logo, figurando a COHAB como proprietária do imóvel, após ter sido reintegrada na posse do mesmo por decisão judicial, é plenamente possível ao Condomínio dela cobrar o pagamento das taxas condominiais inadimplidas, restando inviável a pretensão da apelante, no sentido de ver declarada a inexigibilidade do débito condominial, já que o cumprimento das obrigações referentes aos encargos condominiais sujeita o devedor, o promitente comprador, o proprietário e a própria unidade ao pagamento da referida obrigação.

Ademais, quanto à cobrança da ex- compromissária-compradora,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ao pagamento das taxas condominiais pelo período em que ocupou o imóvel, somente pode ser realizada pela própria COHAB atual proprietária do bem e cabe a esta o eventual ajuizamento de ação de regresso.

Impende destacar, ainda, que após a retomada da posse do imóvel, a COHAB firmou contrato de cessão de posse onerosa, em que a cessionária pagaria pequena prestação mensal e as taxas condominiais que vierem a vencer durante a ocupação e terá direito de preferência na aquisição do imóvel. No entanto, tal instrumento possui validade entre as partes contratantes, sendo a COHAB cessionária." (fls. 163/164)

A recorrente, no entanto, com fundamento nos arts. 9º, 12, 19 e 20 da Lei 8.245/91 e 1.345 do Código Civil de 2002, sustenta não poder ser responsabilizada *"pela dívida condominial oriunda do período que o imóvel esteve em posse do ex-mutuário"* (fl. 195).

Não lhe assiste razão, contudo.

Efetivamente, tal como apontado na decisão agravada, as Terceira e Quarta Turmas deste Tribunal, interpretando o entendimento consolidado pela eg. Segunda Seção no REsp 1.345.331/RS, processado pelo rito do art. 543-C do CPC (julgado em 8/4/2015), firmaram o entendimento de que, nos casos em que o promitente vendedor (proprietário) retoma o imóvel que já se encontrava de posse do promitente comprador, a responsabilidade pelas despesas condominiais relativas ao período em que exercida a posse pelo comprador é concorrente.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC. ART. 350 DO CCB. ÓBICE DA SÚMULA 282/STF.

- 1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel.**
- 2. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel.**
- 3. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse.**
- 4. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse.**
- 5. Preservação da garantia do condomínio.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC.

7. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO."

(AgRg no REsp 1.472.767/PR, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, DJe de 08/10/2015).

Nesse contexto, em casos análogos ao presente, relativos à mesma parte recorrente, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que *"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"* (AgInt nos EDcl no REsp 1.407.443/PR, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, DJe de 17/9/2018). O acórdão em questão encontra-se assim ementado:

"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."

No mesmo sentido:

"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.

1. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

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 1.375.325/PR, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, DJe de 03/11/2016)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EFETUADAS DIRETAMENTE À PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CANCELADO COM A RETOMADA DO BEM - TRIBUNAL A QUO QUE MANTEVE A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO EXORDIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

O cerne da controvérsia diz respeito à responsabilidade da promitente vendedora por despesas condominiais referentes ao período em que o bem esteve na posse do promitente comprador em razão de rescisão do contrato de promessa de compra e venda na qual foi reintegrada na posse do imóvel.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional tampouco em nulidade do julgado por ausência de fundamentação. Tribunal a quo que se manifestou expressamente acerca de todos os pontos necessários ao correto deslinde da controvérsia, principalmente no que se refere à existência de promitentes compradores, ausência de averbação na matrícula do imóvel dos eventuais compromissos, inexistência de publicidade das estipulações contratuais firmadas com terceiros envolvendo a transferência de encargos condominiais, bem ainda relativamente à questão afeta aos boletos de cobrança constarem em nome dos promitentes compradores.

2. 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.

3. **Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 1.229.639/PR, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, DJe de 20/10/2016)

"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.

3. No caso, há ainda que se ressaltar a prudência do Colegiado estadual que, ao manter a penhora sobre o imóvel, assegurou à embargante, ora recorrente, o exercício do contraditório, ao determinar sua intimação a fim de que, no prazo legal, possa oferecer embargos do devedor na ação de execução.

4. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no REsp 1.293.855/PR, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, DJe de 2/2/2016)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0281619-9 **AgInt no**
PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.565.327 / PR

Números Origem: 00045742420098160004 11481773 1148177301 1148177302

PAUTA: 21/03/2019

JULGADO: 21/03/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : LADISMARA TEIXEIRA E OUTRO(S) - PR034403
BARBARA RIBEIRO VICENTE - PR034775
ANDRESSA GRASIELA GONÇALVES - PR043478
VIVIAN MACHADO GARCIA - PR041898
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADIAS PAQUETÁ I - CONDOMÍNIO II
ADVOGADOS : VANESSA QUEIROZ PONCIANO - PR043827
MIGUEL CESAR SETIM E OUTRO(S) - PR029133

ASSUNTO: DIREITO CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : LADISMARA TEIXEIRA E OUTRO(S) - PR034403
BARBARA RIBEIRO VICENTE - PR034775
ANDRESSA GRASIELA GONÇALVES - PR043478
VIVIAN MACHADO GARCIA - PR041898
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADIAS PAQUETÁ I - CONDOMÍNIO II
ADVOGADOS : VANESSA QUEIROZ PONCIANO - PR043827
MIGUEL CESAR SETIM E OUTRO(S) - PR029133

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 interno, nos termos do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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