



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.383.143 - SP (2013/0137770-5)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : CELSO VICENTE E OUTROS
ADVOGADOS : SILMARA APARECIDA PALMA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
YVAN BAPTISTA DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE
ADVOGADOS : MÁRIO LUÍS DUARTE
RITA DE CÁSSIA BREKESI SOFIA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. IMPROVIMENTO.

1.- As despesas e cotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente, se o condomínio tiver ciência da alienação.

2.- No caso dos autos, o Tribunal de origem não se manifestou quanto à ciência do condomínio quanto à alienação do imóvel.

3.- Agravo Regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de agosto de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.383.143 - SP (2013/0137770-5)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : CELSO VICENTE E OUTROS
ADVOGADOS : SILMARA APARECIDA PALMA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
YVAN BAPTISTA DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE
ADVOGADOS : MÁRIO LUÍS DUARTE
RITA DE CÁSSIA BREKESI SOFIA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- CELSO VICENTE E OUTROS interpõem agravo interno contra decisão que negou seguimento ao Recurso Especial, ao entendimento de incidência da jurisprudência desta Corte quanto à responsabilidade do adquirente do imóvel pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à sua alienação, se o negócio é do conhecimento do condomínio (e-STJ fls. 691/693).

2.- Pede a reforma da decisão agravada, sob a alegação de que restou provado que, ao distribuir a ação, o agravado tinha ciência de que os agravantes haviam vendido o imóvel (e-STJ fls. 703).

É o breve relatório.

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.383.143 - SP (2013/0137770-5)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- Não merece prosperar a irresignação.

4.- Embora evidente o esforço da agravante, não trouxe nenhum argumento capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, a qual, frise-se, está absolutamente de acordo com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo, portanto, a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 691/693):

(...)

6.- No que se refere à legitimidade passiva dos Recorrentes verifica-se que o acórdão encontra-se alinhado com a jurisprudência desta Corte, ao entendimento de que o adquirente do imóvel responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à sua alienação, se o negócio é do conhecimento do condomínio. De outro lado, entende ainda que os promitentes vendedores também podem ser responsabilizados pelo pagamento dos débitos perante o condomínio, diante das peculiaridades do caso, em face do caráter propter rem da obrigação. Dessa forma, consolidou-se que "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 138.389/MG, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ 13.09.99). Nesse sentido:

TAXA DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONHECIMENTO PELO CONDOMÍNIO DA CESSÃO. PRECEDENTES DA CORTE.

1. A Segunda Seção assentou que 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 nº 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99).

2. No caso, havendo no acórdão recorrido informação de que o condomínio não tinha conhecimento da cessão, não há falar em ilegitimidade passiva.

3. Recurso especial não conhecido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp 541.878/DF, Relator o eminente Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, DJ de 29.3.2004)

RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. DESPESAS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE COMPRADOR.

As despesas e cotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente, se o condomínio tiver ciência da alienação, como no caso dos autos. Agravo improvido.

(AgRg no REsp 893.960/SP, desta Relatoria, DJ de 12.12.2008)

No caso, o acórdão não se manifestou quanto à ciência pelo condomínio quanto à alienação do imóvel pelos Recorrentes.

5.- Ressalta-se que se houve a interposição de Embargos de Declaração para forçar o Tribunal de origem a manifestar acerca da ciência do condomínio quanto à alienação do imóvel, como alega o Agravante, deveria esse ter apontado no Recurso Especial ofensa ao art. 535 do CPC, o que não ocorreu.

6.- Pelo exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0137770-5

AgRg no
REsp 1.383.143 / SP

Números Origem: 01335391520078260100 110040 13353915200782601005 20120000229965 2928
5830020071335394 819856 990092835998

EM MESA

JULGADO: 20/08/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CELSO VICENTE E OUTROS
ADVOGADOS : SILMARA APARECIDA PALMA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
YVAN BAPTISTA DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE
ADVOGADOS : MÁRIO LUÍS DUARTE
RITA DE CÁSSIA BREKESI SOFIA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CELSO VICENTE E OUTROS
ADVOGADOS : SILMARA APARECIDA PALMA DE OLIVEIRA E OUTRO(S)
YVAN BAPTISTA DE OLIVEIRA JÚNIOR E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO VALE
ADVOGADOS : MÁRIO LUÍS DUARTE
RITA DE CÁSSIA BREKESI SOFIA 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 regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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