



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 542.862 - SP (2014/0148403-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ARQUIPLAN ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ROBERTO PIRAJÁ RAMOS NOVAES E OUTRO(S)
ROBERTO TIMONER E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA IPÊ
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRADO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO.

IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

1. A subsistência de fundamentos inatacados - acerca da ilegitimidade passiva *ad causam* da recorrente - aptos a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula 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.*

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior de Justiça, para aferir se houve ou não a ciência inequívoca do condomínio acerca da alienação e, por conseguinte, reconhecer a ilegitimidade passiva da promitente vendedora, afim de derruir a cognição firmada no aresto impugnado, seria imprescindível o reexame das circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência vedada nesta instância extraordinária à vista do disposto no Enunciado n. 7 da Súmula deste Eg. STJ. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 03 de novembro de 2015 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 542.862 - SP (2014/0148403-7)

AGRAVANTE : ARQUIPLAN ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ROBERTO PIRAJÁ RAMOS NOVAES E OUTRO(S)
ROBERTO TIMONER E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA IPÊ
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por ARQUIPLAN ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA contra decisão monocrática da lavra deste signatário (fls. 526/530), a qual negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC).

O apelo extremo fora deduzido, com amparo na alínea "a" do permissivo constitucional, em face de acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

Despesas condominiais. Ação de cobrança. Proprietários do imóvel. Legitimidade passiva *ad causam*. 1. Faculta-se ao condomínio-autor propor a ação de cobrança de despesas condominiais ou contra o proprietário ou o possuidor, podendo o credor escolher, -- entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.), -- o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. 2. Cuidando-se de obrigação "*propter rem*", o bem gerador do débito e seu proprietário respondem pelos encargos condominiais, o que se constata pelo registro imobiliário pertinente. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. 3. Ausência de qualquer documento que comprove a efetiva quitação do débito condominial, sendo dever do condômino na proporção de sua parte, concorrer com as despesas de conservação ou divisão da coisa, e suportar os ônus a que estiver sujeito. 4. Rejeitaram a preliminar e negaram provimento ao recurso.

Em suas razões recursais, a insurgente aduziu a existência de afronta aos artigos 1.336, inciso I, do Código Civil e 12 da Lei n. 4.591/64, sustentando, em síntese, a ilegitimidade *ad causam* da promitente vendedora para figurar no pólo passivo da demanda.

Contrarrazões às fls. 411/413.

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso sob o fundamento de incidir a Súmula 83/STJ, pois o acórdão recorrido decidiu em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Daí o agravo (art. 544 do CPC), acostada às fls. 487/511, buscando destrancar o processamento daquela insurgência, no qual a recorrente rechaça o óbice aplicado naquela decisão agravada.

Contraminuta não apresentada.

Julgando o reclamo, por decisão monocrática, este relator negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC) sob os fundamentos de incidência da Súmula 283/STF quanto à matéria central da insurgência - ilegitimidade passiva da promitente vendedora -, visto que não impugnados todos os fundamentos do acórdão recorrido; e, supletivamente, superando o respectivo verbete sumular, pela aplicação da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

Inconformada, a agravante interpõe tempestivamente agravo regimental (fls. 533/542), no qual alega a inaplicabilidade da Súmula 283/STF quanto à ilegitimidade passiva *ad causam* da insurgente, tendo em vista ser incontroverso nos autos que a recorrente retomou a posse do imóvel, sendo o caso de se aferir quando tal fato ocorreu; e, subsidiariamente, não incidir a Súmula 83 do STJ, porquanto comprovado nos autos que o condomínio tinha ciência da alienação.

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 542.862 - SP (2014/0148403-7)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO.

IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

1. A subsistência de fundamentos inatacados - acerca da ilegitimidade passiva *ad causam* da recorrente - aptos a manter a conclusão do aresto impugnado, impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula 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.*

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior de Justiça, para aferir se houve ou não a ciência inequívoca do condomínio acerca da alienação e, por conseguinte, reconhecer a ilegitimidade passiva da promitente vendedora, afim de derruir a cognição firmada no aresto impugnado, seria imprescindível o reexame das circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência vedada nesta instância extraordinária à vista do disposto no Enunciado n. 7 da Súmula deste Eg. STJ. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Quanto à ilegitimidade passiva *ad causam* da demandante, a Corte local asseverou que, em demanda anteriormente proposta, o contrato de promessa de compra e venda foi rescindido e a insurgente retomou as condições de proprietária e de possuidora do imóvel, fundamento este não impugnado no recurso especial, razão pela qual de rigor se mostra a incidência da Súmula 283 do STF.

A propósito, confira-se:

RECURSO ESPECIAL - SEGURO - EMBRIAGUEZ - PROVA - FUNDAMENTO INATACADO - JUROS MORATÓRIOS - TERMO INICIAL - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. 1.- Ausente impugnação a fundamentos do acórdão recorrido, aplica-se a Súmula 283 do Supremo Tribunal



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Federal. [...] 3.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1086197/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/06/2011, DJe 01/07/2011)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALTA DE PEÇA ESSENCIAL À COMPREENSÃO DA CONTROVÉRSIA. SÚMULA 288 DO STF. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283 DO STF. RECURSO JUDICIAL PROTOCOLADO APÓS O ENCERRAMENTO DO PRAZO. INTEMPESTIVIDADE. RESPONSABILIDADE DA PARTE. [...] 4. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte de origem (Súmula 283 do STF). 5. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag 1317215/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2011, DJe 29/06/2011)

2. Ainda que assim não fosse, o reclamo não mereceria guarida. Efetivamente, a jurisprudência das Turmas de Direito Privado desta Corte Superior é uníssona no sentido da ilegitimidade passiva do antigo proprietário para responder pelas despesas e quotas condominiais, quando comprovada a inequívoca ciência do condomínio acerca da transferência de propriedade do bem imóvel, ainda que não registrado o negócio jurídico no cartório competente.

Nessa esteira, os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DESTA STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Se o condomínio tiver ciência da alienação, as despesas e quotas 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.

2. Quando o Tribunal *a quo* decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, incide, à espécie, a Súmula 83/STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 208.113/SP, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04.02.2014, DJe 13.02.2014)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TRANSFERÊNCIA DA POSSE. CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. PRINCÍPIOS DA CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAIS. PERDA DO DIREITO DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REGRESSO. PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7, 83 E 182 DO STJ.

1. A jurisprudência dominante no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de, uma vez demonstrado que o promissário-comprador imitiu-se na posse do bem e sendo comprovado que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador.

(...)

7. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1.320.500/SP, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28.05.2013, DJe 11.06.2013)

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO.

1. As despesas e quotas 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.

(...)

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no REsp 982.428/MG, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18.12.2012, DJe 27.02.2013)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. COMPROMISSO COMPRA E VENDA. - Havendo a imissão na posse pelo promitente-comprador e a ciência inequívoca da transação, pelo Condomínio, resta afastada a legitimidade passiva ad causam do promitente-vendedor para responder pelas cotas condominiais vencidas no período em que a posse passou a ser exercida pelo adquirente da unidade habitacional. - Agravo não provido.

(AgRg no REsp 1.323.646/RS, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13.11.2012, DJe 20.11.2012)

In casu, resta consignado no acórdão combatido inexistir comprovação da ciência inequívoca do condomínio acerca do negócio jurídico firmado entre a insurgente e terceiros, consoante se depreende da leitura do seguinte excerto do *decisum*:

"Não há nos autos nenhuma prova de que o condomínio autor tivesse conhecimento acerca do negócio jurídico entabulado entre a ré e os terceiros - promitentes compradores." (fl. 384 e-STJ)

Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior de Justiça, para aferir se houve ou não a ciência inequívoca do condomínio acerca da alienação e, por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consequente, reconhecer a ilegitimidade passiva da promitente vendedora, afim de derruir a cognição firmada no aresto impugnado, seria imprescindível o reexame das circunstâncias fático-probatórias dos autos, providência vedada nesta instância extraordinária à vista do disposto no Enunciado n. 7 da Súmula deste Eg. STJ.

Seguindo esse entendimento, os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR, ANTIGO PROPRIETÁRIO. ALEGAÇÃO DE QUE HOUVE COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. A jurisprudência desta eg. Corte pacificou-se no sentido de considerar que, a despeito de se conceber a possibilidade de atribuir responsabilidade ao vendedor pelo pagamento de despesas condominiais, referentes ao período posterior à celebração do contrato de compra e venda, há de ser observado que a escolha quanto à legitimidade para responder pelos débitos não fica ao inteiro arbítrio do credor. Se ficar demonstrado que o condomínio teve ciência da realização da transferência do imóvel a um terceiro e que este passou a ter a posse do bem ou titularizou direitos de gozo ou fruição, caberá apenas a este a legitimidade para responder sobre as cotas condominiais.

2. Tendo o Tribunal de origem assentado que não houve ciência inequívoca do condomínio, é inviável a pretensão recursal que busca demonstrar o contrário, uma vez que tal providência demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que se sabe vedado em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no Ag 1092904/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2013, DJe 07/05/2013)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO A RESPEITO DA ALIENAÇÃO. REEXAME DE PROVA.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 499.688/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 09/10/2015)

Portanto, encontrando-se a decisão impugnada em consonância com a jurisprudência do STJ, afigura-se inarredável a incidência da Súmula 83/STJ a obstar o conhecimento do recurso especial.

3. Do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0148403-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 542.862 / SP**

Números Origem: 011091202818 01202814020098260011 11091202818 1202814020098260011
990103021061

EM MESA

JULGADO: 03/11/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

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 : ARQUIPLAN ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ROBERTO PIRAJÁ RAMOS NOVAES E OUTRO(S)
ROBERTO TIMONER E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA IPÊ
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ARQUIPLAN ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ ROBERTO PIRAJÁ RAMOS NOVAES E OUTRO(S)
ROBERTO TIMONER E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA IPÊ
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO TEIXEIRA PINTO 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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.