



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.092.904 - SP (2008/0193825-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ANTÔNIO LUIZ SCHILIRÓ**
ADVOGADO : **ANTÔNIO LUIZ BUENO BARBOSA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS CLASSIC FLAT**
ADVOGADO : **FRANCISCO ANSELMO PIACEZZI DE FREITAS E OUTRO(S)**
INTERES. : **EMERSON DE LIMA**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO 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.

ACÓRDÃO

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

Brasília, 09 de abril de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.092.904 - SP (2008/0193825-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ANTÔNIO LUIZ SCHILIRÓ**
ADVOGADO : **ANTÔNIO LUIZ BUENO BARBOSA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS CLASSIC FLAT**
ADVOGADO : **FRANCISCO ANSELMO PIACEZZI DE FREITAS E OUTRO(S)**
INTERES. : **EMERSON DE LIMA**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto contra decisão do em. Min. Fernando Gonçalves, assim vazada:

"Trata-se de agravo de instrumento interposto por ANTÔNIO LUIZ SCHILIRÓ contra decisão do Presidente da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo indeferindo o processamento de recurso especial com fundamento no art. 105, inciso III, letra "c", da Constituição Federal, manejado frente a acórdão daquele Pretório, integrado pelo proferido em sede de embargos de declaração, assim ementado:

"CONDOMÍNIO - DESPESAS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO - CEDENTE RESPONDE PELOS ENCARGOS CONDOMINIAIS VENCIDOS APÓS CESSÃO DE DIREITOS CELEBRADA COM TERCEIRO MEDIANTE INSTRUMENTO PARTICULAR, SEM ANUÊNCIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO, NÃO REGISTRADO, NEM LEVADO AO CONHECIMENTO INEQUÍVOCO DO CONDOMÍNIO - EXCLUSÃO DO PÓLO PASSIVO DA AÇÃO DO OUTRO APELANTE POR NÃO DEMONSTRADA RELAÇÃO JURÍDICA QUE O VINCULE AO IMÓVEL - APELO DO CEDENTE NÃO ACOLHIDO, PROVIDO O DO CO-RÉU." (fl. 330)

Pugna o recorrente, pela via do dissídio, o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva.

A irresignação não merece acolhida.

Com efeito, a orientação firmada nesta Corte é pela responsabilidade tanto do cedente quanto do cessionário pelas despesas condominiais, dependendo das circunstâncias do caso.

No caso, o acórdão recorrido, ao reconhecer a legitimidade passiva do recorrente para responder a ação de cobrança de cotas condominiais, ante o fato de não haver ciência inequívoca do condomínio a respeito do negócio jurídico, alinha-se ao entendimento iterativo versado por esta Corte acerca da matéria.

Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS - OMISSÃO E AUSÊNCIA DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

FUNDAMENTAÇÃO DO DECISUM - INOCORRÊNCIA - OBRIGAÇÃO **PROPTER REM** - LEGITIMIDADE PASSIVA - JUROS MORATÓRIOS - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - MULTA MORATÓRIA - REDUÇÃO - INVIABILIDADE.

1 - Conforme entendimento desta Corte, o magistrado, ao analisar o tema controvertido, não está obrigado a refutar todos os aspectos levantados pelas partes, mas, tão somente, aqueles que efetivamente sejam relevantes para o deslinde do tema. Assim, verifico que, neste aspecto, ao contrário do alegado genericamente pelo recorrente, o r. decisum encontra-se fundamentado. De outro lado, desnecessário a menção expressa aos dispositivos legais porventura contrariados, importando, para efeitos de prequestionamento, que a matéria correspondente tenha sido ventilada.

2 - A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário-comprador ou afins, dependendo da situação de cada caso. **In casu**, como salientado pela r. sentença, muito embora tenha havido contrato de compromisso de compra e venda, não restou demonstrado nos autos que o Condomínio (autor) detinha ciência inequívoca do referido documento. Assim, nada obsta que o recorrente seja acionado para efetuar o pagamento das taxas condominiais que estavam pendentes, lastreado, por óbvio, na natureza **propter rem** das quotas, ressaltando-lhe o direito de regresso.

3 - Quanto à incidência dos juros moratórios, dada sua natureza indenizatória, estes devem incidir, conforme fixados em convenção de condomínio (no caso 1% ao mês), a partir do vencimento de cada prestação, conforme ressaltou o v. acórdão (neste sentido v.g. RESP. 679.019, de minha Relatoria, DJ de 02/06/05).

4 - Por fim, no que concerne à multa moratória, não há que se falar em incidência do novo Código Civil, porquanto as cotas condominiais não pagas referem-se a períodos anteriores à sua entrada em vigor (01/04/00 e 05/12/2002).

5 - Recurso não conhecido." (REsp 717265/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2006, DJ 12/03/2007 p. 239)

"DESPESAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE DE PARTE PASSIVA. PROMITENTE CEDENTE OU COMPROMISSÁRIO-CESIONÁRIO. PECULIARIDADES DE FATO.

- A responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair sobre aquele em cujo nome estiver registrado o bem imóvel, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. Hipótese em que, a par da dúvida acerca da efetiva cessão de direitos, inexistem elementos que permitam aferir-se a transferência da posse a terceiro, bem como o conhecimento do fato ao Condomínio.

Recurso especial conhecido e provido para afastar a extinção do processo." (REsp 327.429/DF, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 21/08/2001, DJ 19/11/2001 p. 285)

Nego provimento ao agravo.

Publicar." (fls. 521/522)

Referida decisão foi integrada pela que rejeitou os embargos de declaração, sob o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fundamento de que *"Descabido falar-se em obscuridade se a decisão embargada toma como pressuposto a situação fática tal como delineada nas instâncias ordinárias, já que provimento diverso é vedado em sede especial, nos termos da súmula 7/STJ"* (fl. 537).

Nas razões recursais, o agravante sustenta que, *"conforme amplamente informado durante todo o trâmite processual, inclusive desde a exordial, o Agravante era o antigo proprietário do imóvel e efetuou a venda deste bem em 22 de março de 1996 (unidade 43 do Edifício Higienópolis Classic Flat, localizado na Rua Alagoas, nº 974/992, na cidade de São Paulo/SP) transferindo ao comprador todos os direitos e obrigações incidentes sobre o imóvel, inclusive despesas condominiais"* (fl. 543).

Acrescenta, de outra parte, que *"A comunicação ao Condomínio acerca da venda do imóvel ocorreu de forma inequívoca em 25 de março do mesmo ano de 1996, conforme documento que comprovou este fato, juntado logo na contestação ofertada, e que foi anexado novamente nos Embargos de Declaração que antecederam o presente recurso apenas para facilitar a verificação"* (fl. 544).

Aduz, por fim, que *"As 'circunstâncias do caso' às quais se reportam o acórdão se resumem única e exclusivamente à ciência inequívoca do condomínio a respeito do negócio jurídico (venda e compra). Entretanto, sob este fundamento não havia razão de negar provimento ao recurso pois a ciência inequívoca foi dada ao Condomínio Agravado, através de correspondência enviada a este último e isso foi suscitado a todo tempo pelo Agravante"* (fl. 549).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.092.904 - SP (2008/0193825-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ANTÔNIO LUIZ SCHILIRÓ**
ADVOGADO : **ANTÔNIO LUIZ BUENO BARBOSA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS CLASSIC FLAT**
ADVOGADO : **FRANCISCO ANSELMO PIACEZZI DE FREITAS E OUTRO(S)**
INTERES. : **EMERSON DE LIMA**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS**

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

A irresignação não merece acolhida.

Com efeito, 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.

É que, se no caso em concreto 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, sendo irrelevante perquirir a respeito da efetivação ou não do registro do contrato no cartório competente, pois o que efetivamente interessa é aferir com quem foi estabelecida a relação jurídica material.

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

"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."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgRg nos EDcl no REsp 982.428/MG, Terceira Turma, Rel. Min. **Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe de 27/2/2013)

"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, Terceira Turma, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, DJe de 20/11/2012)

"AGRAVO REGIMENTAL. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. ACÓRDÃO FUNDADO NOS ELEMENTOS FÁTICOS DOS AUTOS. SÚMULA 07/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. No voto condutor do acórdão recorrido ficou consignado que o Condomínio-autor tinha ciência da venda do imóvel para terceiro e que o ocupante do imóvel era o compromissário-comprador.

2. Tendo o condomínio conhecimento da existência de adquirente em decorrência de promessa de compra e venda, como o ocorre no presente processo, não tem o vendedor legitimidade para responder a ação de cobrança das cotas condominiais referentes ao período em que o imóvel ficou sob a posse do compromissário-comprador. Precedentes.

3. Ao firmar a conclusão pela ilegitimidade passiva ad causam do proprietário de direito para a cobrança de condomínio no período em que não exerceu a posse, o Tribunal recorrido tomou em consideração os elementos fáticos carreados aos autos. Incidência da Súmula 07/STJ.

4. Agravo regimental não provido."

(AgRg no Ag 1.423.247/SC, Quarta Turma, Rel. Min. **Luis Felipe Salomão**, DJe de 3/11/2011)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - LEGITIMIDADE PASSIVA DO RÉU - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO - POSSIBILIDADE - ALEGAÇÃO DE NÃO COMPROVAÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - REEXAME DE PROVAS - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - SÚMULA 83/STJ.

1 - Na linha da orientação adotada por este Tribunal, não ofende a lei decisão que reconhece a legitimidade passiva de réu, proprietário do imóvel em contenda, para responder pelas despesas condominiais, ainda que tenha alegado a existência de contrato de compra e venda



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em relação ao bem, porquanto ausente a comprovação inequívoca do condomínio quanto ao referido documento, e tendo em vista, sobretudo, a natureza propter rem das cotas condominiais.

2 - Tendo o Tribunal a quo reconhecido a existência do débito junto ao condomínio e que as despesas foram aprovadas em assembléia, sua desconstituição enseja o reexame fático, o que é inviável nesta Corte (Súmula 07/STJ).

3 - Recurso não conhecido."

(REsp 535.570/SP, Quarta Turma, Rel. Min. **Jorge Scartezzini**, DJ de 20/11/2006, p. 311)

"COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. SÚMULAS 5 E 7.

- *Admite-se a ação de cobrança contra o proprietário do imóvel, quando não ficar provado que o condomínio teve ciência da compra e venda efetuada.*

- *A discussão quanto à ciência do condomínio sobre a promessa de compra e venda envolve questão de prova. Incidem as Súmulas 5 e 7.*

- *A simples interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas não ensejam recurso especial."*

(AgRg no REsp 655.237/SP, Terceira Turma, Rel. Min. **Humberto Gomes de Barros**, DJ de 20/6/2005, p. 281)

No mesmo sentido: AgRg no REsp 1.227.260/RS, Terceira Turma, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, DJe de 24/8/2011; AgRg no Ag 552.739/SP, Terceira Turma, Rel. Min. **Vasco Della Giustina** - Desembargador Convocado do TJRS -, DJe de 13/10/2009; AgRg no REsp 893.960/SP, Terceira Turma, Rel. Min. **Sidnei Beneti**, DJe de 12/12/2008.

No caso presente, o Tribunal de origem consignou, *verbis*:

"Insubsistente a ilegitimidade passiva suscitada pelo titular do domínio do imóvel.

No caso vertente, as despesas condominiais, obrigação de natureza propter rem, devem ser suportadas por Antonio Luiz Schiliró, proprietário do bem perante o Quinto Cartório de Registro de Imóveis desta Capital (fls. 19/20), inclusive porque prevalente o interesse da coletividade condominial e ausente demonstração de comunicação inequívoca ao condomínio de sua substituição por Ninosdileno Ferreira da Paz, o qual figura como cessionário no instrumento particular de fls. 229/232, elaborado sem anuência do credor hipotecário e não levado a registro.

Vale dizer, o titular do domínio perante o registro imobiliário competente, no caso o cedente, responde pelos encargos condominiais devidos após a negociação do imóvel com terceiro, que não figura nesta relação processual, realizada por meio de instrumento particular



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de "cessão de direitos e obrigações sobre imóvel gravado com hipoteca e outras avenças", não registrado e sem anuência do credor hipotecário, nem levado ao conhecimento inequívoco do condomínio, por não se prestar para tanto o documento de fls. 233, restando-lhe apenas o direito regressivo contra quem entenda responsável." (fls. 368/369)

Desse modo, em relação à alegação de que houve ciência inequívoca do condomínio, a inversão do que foi decidido pelo Tribunal de origem, tal como propugnada nas razões do apelo especial e reiterada no presente recurso, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório dos autos, providência que encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2008/0193825-2

AgRg nos EDcl no
Ag 1.092.904 / SP

Números Origem: 110774415 11077442 110774427 12043104

EM MESA

JULGADO: 09/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDILSON ALVES DE FRANÇA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANTÔNIO LUIZ SCHILIRÓ
ADVOGADO : ANTÔNIO LUIZ BUENO BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS CLASSIC FLAT
ADVOGADO : FRANCISCO ANSELMO PIACEZZI DE FREITAS E OUTRO(S)
INTERES. : EMERSON DE LIMA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Direitos / Deveres do Condômino

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ANTÔNIO LUIZ SCHILIRÓ
ADVOGADO : ANTÔNIO LUIZ BUENO BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HIGIENÓPOLIS CLASSIC FLAT
ADVOGADO : FRANCISCO ANSELMO PIACEZZI DE FREITAS E OUTRO(S)
INTERES. : EMERSON DE LIMA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

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 Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.