



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.472.767 - PR (2014/0194240-1)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : BARBARA RIBEIRO VICENTE E OUTRO(S)
ISABEL CRISTINA BONETTI E OUTRO(S)
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S)
VIVIANE REDONDO MACHADO
AGRAVADO : GARANTE SERVIÇOS DE APOIO S/C LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)

EMENTA

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.*
- 6. Interpretação das teses firmadas no Resp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC.*
- 7. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.*

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia 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 Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 1º de outubro de 2015. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.472.767 - PR (2014/0194240-1)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : BARBARA RIBEIRO VICENTE E OUTRO(S)
ISABEL CRISTINA BONETTI E OUTRO(S)
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S)
VIVIANE REDONDO MACHADO
AGRAVADO : GARANTE SERVIÇOS DE APOIO S/C LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA contra decisão assim ementada:

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.*
- 6. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS,*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

julgado pelo rito do art. 543-C do CPC.

7. Ausência de prequestionamento da matéria referente ao art. 350 do Código Civil, fazendo incidir o óbice da Súmula 282/STF, quanto ao ponto.

8. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.
(fl. 528 s.)

No agravo regimental, a agravante reitera a alegação de ilegitimidade passiva da promitente vendedora para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel.

É relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.472.767 - PR (2014/0194240-1)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes colegas, o agravo regimental não merece ser provido.

Conforme restou consignado na decisão ora agravada, a Terceira Turma desta Corte Superior, com base em precedente julgado pelo rito do art. 543-C do Código de Processo Civil, firmou entendimento de que os débitos condominiais, na hipótese de promessa de compra e venda, são imputados ao promitente comprador imitido na posse, sem prejuízo da responsabilidade do proprietário, sendo ambos legitimados passivos para a ação de cobrança.

A propósito, confira-se a ementa do julgado da Terceira Turma:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. 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.

- 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. Caráter 'propter rem' da obrigação de pagar cotas condominiais.*
- 3. Distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.*
- 4. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel.*
- 5. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

após a sua imissão na posse.

6. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse.

7. Preservação da garantia do condomínio.

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

9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp 1.442.840/PR, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 21/08/2015)

No caso concreto, o Tribunal de origem decidiu em sintonia com o atual entendimento desta Turma, pela legitimidade passiva da ora recorrente, proprietária do imóvel.

Destarte, o agravo regimental não merece ser provido.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0194240-1

AgRg no
REsp 1.472.767 / PR

Números Origem: 10103941 1010394101 1010394102 34612009 3672006

EM MESA

JULGADO: 01/10/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : VIVIANE REDONDO MACHADO
BARBARA RIBEIRO VICENTE E OUTRO(S)
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S)
ISABEL CRISTINA BONETTI E OUTRO(S)
RECORRIDO : GARANTE SERVIÇOS DE APOIO S/C LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : VIVIANE REDONDO MACHADO
BARBARA RIBEIRO VICENTE E OUTRO(S)
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S)
ISABEL CRISTINA BONETTI E OUTRO(S)
AGRAVADO : GARANTE SERVIÇOS DE APOIO S/C LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ 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 Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.