



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.380.086 - PR (2013/0127933-7)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : SAMIR BRAZ ABDALLA E OUTRO(S) - PR031374
JEFERSON LUIZ LUCASKI - PR025888
EDUARDO GARCIA BRANCO - PR035685
BARBARA RIBEIRO VICENTE E OUTRO(S) - PR034775
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS
CAIUÁ - CONJUNTO I
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S) - PR005560
ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
ÉMERSON LUIZ VELLO - PR030322

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC/1973.

- 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 INTERNO 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, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília (DF), 1º de setembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.380.086 - PR (2013/0127933-7)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : SAMIR BRAZ ABDALLA E OUTRO(S)
JEFERSON LUIZ LUCASKI
EDUARDO GARCIA BRANCO
BARBARA RIBEIRO VICENTE E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS
CAIUÁ - CONJUNTO I
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)
ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ
ÉMERSON LUIZ VELLO

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA em face de decisão assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. ÓBICE DA SÚMULA 284/STF. CONTRATO CELEBRADO COM EMPRESA DE COBRANÇA. INOCORRÊNCIA DE SUB-ROGAÇÃO. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE DA SÚMULA 5/STJ. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. DESCABIMENTO. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. PRECEDENTE DA TERCEIRA TURMA. 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. Incidência do óbice da Súmula 284/STF relativamente à alegação de cerceamento de defesa, tendo em vista a ausência de indicação do dispositivo de lei federal violado ou objeto de divergência jurisprudencial.

3. Inviabilidade de se contrastar o entendimento do Tribunal de origem acerca da inocorrência de sub-rogação convencional, pois tal providência demandaria a interpretação de cláusulas do contrato de "garantia de taxas de condomínio", o que encontra óbice na Súmula



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5/STJ.

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 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.* (fls. 302 s.)

Nas razões do agravo interno, a parte agravante alega contrariedade ao entendimento firmado no Resp 1.345.331/RS, sob o rito dos recursos especiais repetitivos.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.380.086 - PR (2013/0127933-7)

VOTO

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

Eminentes colegas, o agravo interno não merece ser provido.

A controvérsia diz respeito à responsabilidade do promitente vendedor, proprietário do imóvel, por dívidas de condomínio referentes ao período em que a posse era exercida pelo promitente comprador.

Esta Corte Superior possui entendimento, firmado pelo rito dos recursos especiais repetitivos, no sentido de que seria possível excluir-se a responsabilidade do promitente vendedor nessa hipótese.

Confira-se, a propósito, a ementa do acórdão paradigma da tese:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

- a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação;*
- b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.*
- c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015, sem grifos no original)

Apesar da tese 1, c, supra, afastar a responsabilidade do promitente vendedor, essa solução não foi aplicada ao caso concreto do repetitivo, pois a penhora sobre imóvel do promitente vendedor foi mantida, como se verifica no seguinte trecho do voto condutor do acórdão:

Assim sendo, a responsabilidade pelas despesas condominiais, nas circunstâncias expostas, deve recair sobre os adquirentes do imóvel, ora recorrentes, sendo legítima a penhora deste, em sede de execução de sentença. (sem grifos no original)

Ante essa constatação, a Terceira Turma desta Corte Superior 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, estando ambos legitimados a figura no polo passivo de uma ação de cobrança.

Esse julgado da Terceira Turma foi assim sintetizado em sua ementa:

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 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 mesmo sentido, embora relativo à hipótese em que o promitente vendedor retoma a posse do imóvel, o seguinte julgado:

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 02/02/2016)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com essa interpretação, preserva-se o caráter *propter rem* da obrigação, pois, caso fosse excluída a responsabilidade do promitente vendedor (proprietário), restaria inviabilizada a penhora do imóvel, sujeitando o condomínio à incerta possibilidade de encontrar bens penhoráveis no patrimônio do promitente comprador.

Destarte, o agravo interno não merece ser provido.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0127933-7

AgInt no
REsp 1.380.086 / PR

Números Origem: 00001955020038160004 07848268 1955020038260004 622003 7848268 784826800
784826801

PAUTA: 23/08/2016

JULGADO: 01/09/2016

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSE ADONIS CALLOU DE ARAUJO SA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : SAMIR BRAZ ABDALLA E OUTRO(S) - PR031374
JEFERSON LUIZ LUCASKI - PR025888
EDUARDO GARCIA BRANCO - PR035685
BARBARA RIBEIRO VICENTE E OUTRO(S) - PR034775
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ -
CONJUNTO I
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S) - PR005560
ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
ÉMERSON LUIZ VELLO - PR030322

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : SAMIR BRAZ ABDALLA E OUTRO(S) - PR031374
JEFERSON LUIZ LUCASKI - PR025888
EDUARDO GARCIA BRANCO - PR035685
BARBARA RIBEIRO VICENTE E OUTRO(S) - PR034775
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ -
CONJUNTO I
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S) - PR005560
ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
ÉMERSON LUIZ VELLO - PR030322

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.