



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 208.113 - SP (2012/0153858-6)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : MARIA EMILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S C
LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO SHINJI HANADA E OUTRO(S)
NELSON HANADA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMINIO CONJUNTO ARQUITETONICO JARDINS DA
LIBERDADE
ADVOGADO : ANDRÉ MENDONÇA PALMUTI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO 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 DESTE STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRADO 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrigli, João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 04 de fevereiro de 2014. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 208.113 - SP (2012/0153858-6)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : MARIA EMILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S C LTDA
ADVOGADOS : CLÁUDIO SHINJI HANADA E OUTRO(S)
NELSON HANADA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMINIO CONJUNTO ARQUITETONICO JARDINS DA LIBERDADE
ADVOGADO : ANDRÉ MENDONÇA PALMUTI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo regimental interposto por MARIA EMILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S C LTDA em face de decisão assim ementada:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRADO CONHECIDO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL" (e-STJ fl. 242)

Nas razões do regimental, a parte agravante sustenta não incidir, à espécie, o óbice contido no enunciado sumular 83/STJ, ao seguinte fundamento:

"[...] a jurisprudência predominante e pacífica desse Colendo Superior Tribunal, inclusive dessa Egrégia 3ª Turma Julgadora, é em sentido contrário, responsabilizando o compromissário comprador pelo pagamento de despesas condominiais, mesmo que não tenha registrado o instrumento no Cartório de Imóveis, desde que o condomínio tenha ciência da alienação, como é o caso dos autos" (e-STJ fl. 248).

Aduz, ainda, que é fato incontroverso nos autos que o condomínio-recorrido possuía ciência da alienação do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 208.113 - SP (2012/0153858-6)

VOTO

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

Eminentes Colegas, a irresignação recursal não merece acolhida.

Com efeito, em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Portanto, não há falar em reparos na decisão, razão pela qual se reafirma o seu teor:

"Vistos etc.

Trata-se de agravo em recurso especial manejado por MARIA EMILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S C LTDA em face da decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou seguimento ao recurso especial aviado pela alínea "c" do artigo 105, III, da Constituição Federal.

Em suas razões, infirmou as razões da decisão agravada (e-STJ fls. 220/227).

No recurso especial, a parte recorrente sustenta divergência jurisprudencial no que toca à interpretação dos artigos 1.334, § 2º do Código Civil e 9º, 10, § 2º, e 12 da Lei 4.591/64 .

Traz acórdão paradigma deste Superior Tribunal de Justiça a fim de fazer prevalecer a tese de que "a responsabilidade pelo pagamento dos encargos condominiais é do compromissário-comprador, mesmo que o contrato que lhe rendeu a aquisição da unidade autônoma não esteja registrado, tendo o condomínio conhecido da posse por este, como no caso em que o recorrido acostou à petição inicial prova irreparável e inequívoca dessa realidade, conforme se observa às fls. 05" (e-STJ. fl. 191).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contrarrazões apresentadas às e-STJ fls. 210/214.

É o relatório. Passo a decidir.

O recurso especial não pode ser conhecido quanto à interposição pela alínea c do permissivo constitucional.

No caso concreto, as conclusões do aresto impugnado dão conta de que "a despeito da promessa de venda e da cessão de direitos [...], a unidade está registrada em nome da ré", firmando-se, assim, pela responsabilidade da parte recorrente pelas despesas condominiais, ora controvertidas, sem prejuízo do direito de regresso. (e-STJ fls. 154).

Assevera-se que o Tribunal estadual assentou entendimento que se alinha à jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, porquanto esta Corte Superior pacificou-se no sentido de que apenas a demonstração de que o condomínio teve ciência inequívoca da transferência do imóvel ao promitente comprador tem o condão de elidir a responsabilidade do proprietário pelas despesas condominiais anteriores à alienação, o que, diga-se, não foi sequer apreciado pela Corte local. Nesse sentido:

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 HOVE 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. Min. RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, Julgado em 09/04/2013, DJe 07/05/2013, grifei).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.*

2. *A falta de particularização do dispositivo de lei federal a que os acórdãos recorrido e paradigma tenham dado interpretação discrepante consubstancia deficiência bastante, com sede própria nas*

razões recursais, a inviabilizar o conhecimento do recurso especial, pela incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. *Agravo regimental não provido. (AgRg nos EDcl no REsp 982428/MG. Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Julgado em 18/12/2012, DJe 27/02/2013, grifei).*

Assim, incide à espécie, o óbice enunciado pela Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para, desde logo, negar seguimento ao recurso especial.

Intimem-se." (e-STJ fls. 242/244).

Vale ressaltar, quanto à tese de que restaria incontroverso que o condomínio-recorrido teve ciência da alienação do imóvel, que não há conteúdo fático e probatório nos autos que permitam dar guarida a tal alegação. No ponto, repise-se que a Corte local assentou que o imóvel consta registrado em nome da recorrente, *in verbis*:

"Como propriedade afere-se pelo que consta do registro de imóveis, segue que responsável e, portanto, parte passiva legítima para a ação de cobrança é também aquele em cujo nome está a unidade autônoma registrada.

No caso, a despeito da promessa de venda e da cessão de direitos (fls. 62/74), a unidade está registrada em nome da ré (fl. 28). Daí sua legitimidade para a demanda e daí sua responsabilidade, sem prejuízo do direito de regresso" (e-STJ fl. 154).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0153858-6

AgRg no
AREsp 208.113 / SP

Números Origem: 02127356320098260100 2127356320098260100 5830020092127358

EM MESA

JULGADO: 04/02/2014

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA EMILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S C LTDA

ADVOGADOS : CLÁUDIO SHINJI HANADA E OUTRO(S)
NELSON HANADA E OUTRO(S)

AGRAVADO : CONDOMINIO CONJUNTO ARQUITETONICO JARDINS DA LIBERDADE

ADVOGADO : ANDRÉ MENDONÇA PALMUTI E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MARIA EMILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S C LTDA

ADVOGADOS : CLÁUDIO SHINJI HANADA E OUTRO(S)
NELSON HANADA E OUTRO(S)

AGRAVADO : CONDOMINIO CONJUNTO ARQUITETONICO JARDINS DA LIBERDADE

ADVOGADO : ANDRÉ MENDONÇA PALMUTI 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 Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrigli, João Otávio de Noronha e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator.