



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.079.177 - MG (2008/0167934-0) (f)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
RECORRENTE : ELZA CAMPOS PEREIRA
ADVOGADO : FRANCISCO AUGUSTO DE CARVALHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CLÓVIS BEVILÁCQUA
ADVOGADO : RONALDO LIMA DE CARVALHO E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - DESPESAS CONDOMINAIS - TRANSFERÊNCIA DA POSSE EM VIRTUDE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO - PROMISSÁRIO-COMPRADOR - IMISSÃO NA POSSE, COM O PLENO CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO - LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* - REGISTRO - DESINFLUÊNCIA - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I - A teor da jurisprudência desta a. Corte, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário-comprador quanto sobre o promitente-vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (*ut* EREsp nº 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99);

II - Esclareça-se, entretanto, que, com tal assertiva, não se está a afirmar que a legitimação passiva *ad causam* da ação que objetiva o adimplemento das despesas condominiais ficará, em qualquer hipótese, ao alvedrio do autor da ação, que poderá optar, aleatoriamente, pelo promitente-vendedor ou pelo compromissário-comprador, tal como entenderam as Instâncias ordinárias. Na verdade, revela-se necessário aferir com quem, efetivamente, restou estabelecida a relação jurídica material;

III - Como é de sabença, as despesas condominiais, assim compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou, ainda, de titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição;

IV - Não há, assim, qualquer relevância, para o efeito de se definir a responsabilidade pelas despesas condominiais, se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado, pois, conforme assinalado, não é aquele que figura, no registro, como proprietário, que, necessariamente, responderá por tais encargos;

V - Para a correta definição do responsável pelos encargos condominiais, em caso de contrato de promessa de compra e venda, deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva imissão na posse por parte promissário-comprador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta. Presentes tais circunstâncias, a responsabilidade pelas despesas condominiais deve ficar a cargo do promissário-comprador, no período em que tiver exercido a posse do bem imóvel;

VI- Recurso Especial provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, a Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 02 de junho de 2011(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.079.177 - MG (2008/0167934-0) (f)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
RECORRENTE : ELZA CAMPOS PEREIRA
ADVOGADO : FRANCISCO AUGUSTO DE CARVALHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CLÓVIS BEVILÁCQUA
ADVOGADO : RONALDO LIMA DE CARVALHO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por ELZA CAMPOS PEREIRA, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, em que aduz a existência de dissenso jurisprudencial.

Subjaz ao presente recurso especial, ação de cobrança promovida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CLÓVIS BEVILÁCQUA em face de ELZA CAMPOS PEREIRA, ao argumento, em suma, de que a ré, na qualidade de proprietária da unidade condominial "sala n. 1.504", deixou de efetuar o pagamento relativo às despesas condominiais dos meses de abril, julho e outubro de 2.004 e de janeiro, abril e julho de 2.005, totalizando o débito de R\$1.546,26 (mil, quinhentos e quarenta e seis reais e vinte e seis centavos) - atualizado até julho de 2.005 (fls. 02/04).

ELZA CAMPOS PEREIRA, em sua contestação, rechaçou integralmente a pretensão expendida na inicial, aduzindo, em síntese, não possuir legitimidade passiva *ad causam*, na medida em que, por meio do contrato de promessa de compra e venda, vendeu o supracitado imóvel ao Sr. Rômulo Alvim de Siqueira, que se imitiu na posse precária daquele bem, em dezembro de 1999, devendo, por isso, responder pelas respectivas despesas condominiais. No ponto, anota, inclusive, que o Condomínio tinha ciência da supracitada venda (fls. 24/29).

O r. Juízo de Direito da 34ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, por entender que o condomínio pode acionar tanto o proprietário, cujo bem esteja registrado em seu nome, quanto o promissário-comprador, julgou a demanda procedente (fls. 87/90).

Irresignada, ELZA CAMPOS PEREIRA interpôs recurso de apelação, ao qual o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais negou provimento, em acórdão assim ementado:

"COBRANÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS - PROMESSA DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA DE REGISTRO - PROPRIEDADE
- TRANSFERÊNCIA - NÃO CONFIGURAÇÃO -
RESPONSABILIDADE - PROMITENTE VENDEDOR.**

Somente a transcrição da escritura no Cartório de Registro de Imóveis transfere a propriedade de bem imóvel. Tratando-se de promessa de compra e venda não inscrita no registro imobiliário, a responsabilidade pelas despesas condominiais é do proprietário do bem, o promitente vendedor. Tendo o condomínio conhecimento do pacto de alienação, pode reclamar a importância devida tanto do alienante, quanto do adquirente, admitindo-se o exercício do direito de regresso contra o ocupante do imóvel ao tempo de vencimento das despesas condominiais" (fl.115).

Busca a ora recorrente, ELZA CAMPOS PEREIRA, a reforma do r. *decisum*, sustentando, em síntese, não possuir legitimidade passiva *ad causam* para responder pelos pagamentos das despesas condominiais, já que celebrou contrato particular de compra e venda do imóvel em questão, cabendo, por conseguinte, ao promissário-comprador o adimplemento de tais despesas. Aduz, para tanto, a existência de dissenso jurisprudencial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.079.177 - MG (2008/0167934-0) (f)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - TRANSFERÊNCIA DA POSSE EM VIRTUDE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO - PROMISSÁRIO-COMPRADOR - IMISSÃO NA POSSE, COM O PLENO CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO - LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* - REGISTRO - DESINFLUÊNCIA - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I - A teor da jurisprudência desta a. Corte, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário-comprador quanto sobre o promitente-vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (*ut* EResp n. 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99);

II - Esclareça-se, entretanto, que, com tal assertiva, não se está a afirmar que a legitimação passiva *ad causam* da ação que objetiva o adimplemento das despesas condominiais ficará, em qualquer hipótese, ao alvedrio do autor da ação, que poderá optar, aleatoriamente, pelo promitente-vendedor ou pelo compromissário-comprador, tal como entenderam as Instâncias ordinárias. Na verdade, revela-se necessário aferir com quem, efetivamente, restou estabelecida a relação jurídica material;

III - Como é de sabença, as despesas condominiais, assim compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou, ainda, de titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição;

IV - Não há, assim, qualquer relevância, para o efeito de se definir a responsabilidade pelas despesas condominiais, se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado, pois, conforme assinalado, não é aquele que figura, no registro, como proprietário, que, necessariamente, responderá por tais encargos;

V - Para a correta definição do responsável pelos encargos condominiais, em caso de contrato de promessa de compra e venda, deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva imissão na posse por parte promissário-comprador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta. Presentes tais circunstâncias, a responsabilidade pelas despesas condominiais deve ficar a cargo do promissário-comprador, no período em que tiver exercido a posse do bem imóvel;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VI- Recurso Especial provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

O inconformismo recursal merece prosperar.

Com efeito.

O cerne do presente recurso especial centra-se em saber se a promitente-vendedora possui ou não legitimidade passiva *ad causam*, para responder pelas despesas condominiais afeta ao período em que o promissário-comprador encontrava-se na posse do imóvel *sub judice*.

A teor da jurisprudência desta augusta Corte, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário-comprador quanto sobre o promitente-vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (*ut* EREsp n. 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99).

Esclareça-se, entretanto, que, com tal assertiva, não se está a afirmar que a legitimação passiva *ad causam* da ação que objetiva o adimplemento das despesas condominiais ficará, em qualquer hipótese, ao alvedrio do autor da ação, que poderá optar, aleatoriamente, pelo promitente-vendedor ou pelo compromissário-comprador, tal como entenderam as Instâncias ordinárias. Na verdade, revela-se necessário aferir com quem, efetivamente, restou estabelecida a relação jurídica material.

Como é de sabença, as despesas condominiais, assim compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou, ainda, de titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição.

Na hipótese em que o então proprietário entabula com terceiro contrato de promessa de compra e venda, para a correta definição do responsável pelos respectivos encargos condominiais, deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva imissão na posse por parte compromissário-comprador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não há, assim, qualquer relevância, para o efeito de se definir a responsabilidade pelas despesas condominiais, se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado, pois, conforme assinalado, não é aquele que figura, no registro, como proprietário, que, necessariamente, responderá por tais encargos.

No ponto, confira-se a uníssona jurisprudência desta augusta Corte sobre a questão:

"Processual civil. Recurso especial. Despesas condominiais em atraso. Ação de cobrança. Legitimidade passiva para a causa. Promitente vendedor e promissário comprador. Peculiaridades da situação fática concreta.

- Não destacando o acórdão recorrido qualquer particularidade, mas tão-somente a ausência de escritura definitiva em nome do promissário comprador e a falta de registro do instrumento contratual de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes no cartório competente, prevalece a legitimidade do promissário comprador para figurar no pólo passivo de ação pela qual se visa a cobrança de cotas condominiais em atraso. Precedente da Seção." (REsp 470487/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJ 30/06/2003).

E ainda: REsp 200.914/SP, 4ª Turma, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, DJ 13/12/1999; AgRg no REsp 573801/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 27/10/2010).

Bem de ver, assim, que o Tribunal de origem, ao decidir que somente a partir do registro do contrato de promessa de compra e venda é que as despesas condominiais ficariam a cargo do promissário-comprador, não conferiu à causa a melhor exegese.

Desta feita, presentes tais circunstâncias (imissão na posse do promissário-comprador e conhecimento desta por parte do condomínio), a responsabilidade pelas despesas condominiais deve ficar a cargo do promissário-comprador, no período em que tiver exercido a posse do bem imóvel, o que, ressalte-se, dá-se com o exercício, de fato (e correspondente exteriorização), de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Nesse contexto, nada justifica o ajuizamento da ação de cobrança contra a promitente-vendedora (REsp 579943/RS, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 16/11/2004; REsp 813161/SP, Rel. Min. Jorge Scartezzini, DJ 08/05/2006 e REsp 172.859/PR, Rel. Min. Ari Pargendler, DJ 01/10/2001).

Na hipótese dos autos, revelou-se incontroverso que, em virtude de contrato de promessa de compra e venda entabulado entre a promitente-vendedora,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Elza Campos Pereira (ora recorrente), e o promissário-comprador, o Sr. José Rômulo Alvim de Siqueira, este último imitiu-se na posse (precária) da unidade condominial em comento, o que, ressalte-se, era de pleno conhecimento do Condomínio, tanto que a notificação extrajudicial de cobrança dos encargos condominiais (devidos nos meses destacados de 2.004 e 2.005) a este foi dirigida, conforme se depura do documento constante de fl. 15.

Tais circunstâncias, é certo, restaram reconhecidas na moldura fática delineada pelo Tribunal de origem, o que implica o reconhecimento da ilegitimidade passiva *ad causam* da ora recorrente, Elza Campos Pereira.

Assim, dá-se provimento ao presente recurso especial, para, com base no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, extinguir o processo sem julgamento de mérito.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2008/0167934-0

**REsp 1.079.177 /
MG**

Números Origem: 10024058138074 10024058138074001

PAUTA: 02/06/2011

JULGADO: 02/06/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ELZA CAMPOS PEREIRA
ADVOGADO	: FRANCISCO AUGUSTO DE CARVALHO E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CLÓVIS BEVILÁQUA
ADVOGADO	: RONALDO LIMA DE CARVALHO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

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, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.