



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.890 - PR (2011/0252491-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
**ADVOGADOS** : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
VIVIAN MACHADO GARCIA E OUTRO(S) - PR041898  
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S) - PR062783  
**AGRAVADO** : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS  
GARÇAS I E II - CONDOMÍNIO II  
**ADVOGADO** : OSWALDO CARVALHO DA SILVA E OUTRO(S) - PR012617

### **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE.

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 desvincular-se do direito real sobre o bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor. Precedentes.

2. Na hipótese, a insurgente (promitente vendedora) readquiriu a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, motivo pelo qual deve responder pelos débitos do condomínio, ainda que não tenha figurado como parte na ação de conhecimento no âmbito da qual formado o título executivo judicial, pois nos termos do art. 568, inc. III, do Código de Processo Civil/73, aplicável à hipótese, a alienação ou cessão do imóvel ou direito litigioso alcança o novo devedor que assumiu a obrigação. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, após o voto-vista do Ministro Luis Felipe Salomão acompanhando o relator, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (voto-vista), Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 24 de novembro de 2020 (Data do Julgamento)



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**MINISTRO MARCO BUZZI**  
Relator



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.288.890 / PR  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2011/0252491-9

Número de Origem:

615620703 6156207 315905920098160001 00315905920098160001

Sessão Virtual de 18/08/2020 a 24/08/2020

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

## AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455

VIVIAN MACHADO GARCIA E OUTRO(S) - PR041898

RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S) - PR062783

RECORRIDO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS GARÇAS I E II -  
CONDOMÍNIO II

ADVOGADO : OSWALDO CARVALHO DA SILVA E OUTRO(S) - PR012617

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -  
DESPESAS CONDOMINIAIS

## AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455

VIVIAN MACHADO GARCIA E OUTRO(S) - PR041898

RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S) - PR062783

AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS GARÇAS I E II -  
CONDOMÍNIO II

ADVOGADO : OSWALDO CARVALHO DA SILVA E OUTRO(S) - PR012617

## TERMO

O presente feito foi retirado de pauta.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 24 de agosto de 2020



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.890 - PR (2011/0252491-9)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
**ADVOGADOS** : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
VIVIAN MACHADO GARCIA E OUTRO(S) - PR041898  
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S) - PR062783  
**AGRAVADO** : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS  
GARÇAS I E II - CONDOMÍNIO II  
**ADVOGADO** : OSWALDO CARVALHO DA SILVA E OUTRO(S) - PR012617

### RELATÓRIO

#### O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo interno, interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, em face de decisão da lavra deste signatário que negou provimento ao recurso especial.

O apelo nobre, a seu turno, com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado (fls. 168/169, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMBARGOS DE TERCEIRO. TAXAS CONDOMINIAIS DEVIDAS PELO EX- MUTUÁRIO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CITAÇÃO EDITALÍCIA TENDO EM VISTA QUE NÃO FORAM ULTIMADAS AS DILIGÊNCIAS PARA A CITAÇÃO DO EX-MUTUÁRIO POR A.R. E OFICIAL DE JUSTIÇA. DESNECESSIDADE. TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO. DEMANDA QUE DEVE SER PROPOSTA EM FACE DAQUELE QUE POSSUI O DOMÍNIO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* QUE ACOMPANHA O IMÓVEL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (fls. 231/236, e-STJ).

Nas razões do especial (fls. 240/256, e-STJ), a insurgente apontou violação dos artigos 12 e 20 da Lei nº 4.591/64, 1.345 do CC, 42 e 264 do CPC. Sustentou, em síntese: **(i)** ilegitimidade passiva da recorrente; **(ii)** impossibilidade de substituição processual do executado por quem não participou da ação de conhecimento que originou o título judicial.

Apresentadas contrarrazões ao recurso especial, o reclamo foi admitido na origem e ascendeu a esta Corte Superior.

Em decisão monocrática, negou-se provimento ao apelo ante a incidência da



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Súmula 83 desta Casa, pois quando retomado o imóvel pela promitente vendedora, essa pode responder pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor.

No presente agravo interno (fls. 395/414, e-STJ), a ora agravante lança argumentos a fim de combater o retrocitado óbice, aduzindo, em síntese: a) "somente teve ciência dos débitos após anos do ajuizamento, em sede de cumprimento de sentença, quando não há mais possibilidade de questionamento sobre os valores", ou seja, "a promitente vendedora não participou do processo cognitivo, havendo o redirecionamento da execução após anos, mesmo tendo o condomínio conhecimento de que a COHAB-CT era a proprietária da unidade habitacional desde a sua construção"; b) "os débitos originários são do período em que o mutuário esteve na posse do bem (set/1997 a mai/1998), muito antes da COHAB-CT cancelar seu contrato (11/01/2006)"; c) "a relação jurídica material demonstra que o promitente comprador é o real devedor, eis que o título executivo foi formado enquanto este permanecia na posse do imóvel, tendo, inclusive, ciência inequívoca do Condomínio Autor acerca da transação".

Sem impugnação conforme certidão de fls. 418.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.890 - PR (2011/0252491-9)

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE.

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 desvincular-se do direito real sobre o bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor. Precedentes.

2. Na hipótese, a insurgente (promitente vendedora) readquiriu a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, motivo pelo qual deve responder pelos débitos do condomínio, ainda que não tenha figurado como parte na ação de conhecimento no âmbito da qual formado o título executivo judicial, pois nos termos do art. 568, inc. III, do Código de Processo Civil/73, aplicável à hipótese, a alienação ou cessão do imóvel ou direito litigioso alcança o novo devedor que assumiu a obrigação. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### VOTO

#### O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

A irresignação não merece prosperar, devendo ser mantida na íntegra a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

1. De início, é prudente mencionar que, nos termos da jurisprudência da Segunda Seção, firmada no âmbito de recurso especial representativo da controvérsia, *"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"* (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 08.04.2015, DJe 20.04.2015).

Na ocasião, o e. Ministro Relator consignou que *"o reconhecimento da legitimidade passiva das apelantes é de rigor, facultando-se, ao condomínio, a propositura da ação de cobrança de cotas condominiais contra aquele dentre os quais possuam liame jurídico com a unidade condominial (proprietário, promissário comprador, adquirente, arrematante, ocupante etc.), tendo em vista que deve prevalecer o interesse da massa condominial, a fim de resgatar de maneira mais célere as despesas inadimplidas"*.

Nessa perspectiva, a Segunda Seção decidiu que, independentemente do compromisso de compra e venda do imóvel ter sido levado a registro, **a ação de cobrança das despesas condominiais respectivas poderá ser movida em face do promitente vendedor ou do promissário comprador, a depender das peculiaridades de cada caso concreto, sem prejuízo de eventual ação de regresso**. Desse modo, uma vez comprovadas a imissão do promissário comprador na posse do imóvel e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, sobressairá a ilegitimidade do promitente vendedor para figurar no polo passivo da ação de cobrança das despesas condominiais atinentes ao período do exercício da posse pelo adquirente.

A ementa do referido julgado, submetido ao rito do artigo 543-C do CPC/73, encontra-se assim redigida:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)

No caso dos autos, o Tribunal de origem entendeu que a recorrente seria responsável pelo pagamento das taxas condominiais, a despeito do título executivo judicial ter sido formado em face do promissário comprador, assim como determinou a inclusão da insurgente no polo passivo do cumprimento de sentença, embora não tenha participado da fase de conhecimento, em razão do contrato de promessa de compra e venda ter sido objeto de ulterior rescisão, voltando o imóvel à propriedade plena da ora agravante, consoante exposto no acórdão recorrido:

E nem se tente argumentar que a COHAB não poderia integrar a lide sob o argumento de que ela não participou do processo de conhecimento, haja vista que o art. 568, inc. III, do Código de Processo Civil, dispõe que pode ser sujeito passivo na execução, o novo devedor que assumiu a obrigação resultante do título executivo.

Destaque-se ainda que por decisão judicial **rescindiu-se o contrato com a cessionária, Deraldo Tadeu de Oliveira, razão pela qual a apelante readquiriu a propriedade do imóvel**, ou seja, tal fato lhe permitiria ter ingressado na própria ação de cobrança.

[...]

Assim, tendo a COHAB-CT legitimidade para ingressar na ação de cobrança, e não o fazendo, por sua conta e risco, por mais um motivo, não lhe é lícito alegar que não pode participar da execução em razão de não ter participado do processo de conhecimento.

Se não bastasse isso, cumpre ressaltar que o § 3º, do artigo 42, do CPC, prevê que a sentença fará coisa julgada também em relação ao



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

adquirente, fato este que demonstra que, mesmo a COHAB não tendo integralizado a demanda de cobrança das taxas condominiais como parte, resta afetada pelo que nela foi decidido, ou seja, pela coisa julgada, não havendo que se falar em violação ao contraditório e a ampla defesa. [...]

Logo, a Companhia de Habitação Popular de Curitiba é parte legítima para ingressar no pólo passivo da execução.

Nesse contexto, sobressai a exegese no sentido de que o promitente vendedor, sem prejuízo de seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, quando ocorrer a reaquisição da titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado.

Nesse sentido é a jurisprudência desta Corte Superior:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EFETUADAS DIRETAMENTE À PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CANCELADO COM A RETOMADA DO BEM - TRIBUNAL A QUO QUE MANTEVE A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO EXORDIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

O cerne da controvérsia diz respeito à responsabilidade da promitente vendedora por despesas condominiais referentes ao período em que o bem esteve na posse do promitente comprador em razão de rescisão do contrato de promessa de compra e venda na qual foi reintegrada na posse do imóvel.

(...)

3. 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 desvincular-se do direito real sobre o bem. **Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor.**

**Precedentes.**

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1229639/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 11/10/2016, DJe 20/10/2016) - grifo nosso

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. LEGITIMIDADE PASSIVA. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE.

1. A promitente vendedora, sem prejuízo de seu direito de regresso,



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pode ser responsabilizada pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, quando ocorrer a re aquisição da titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado. Isto porque, "em virtude da re aquisição do bem, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17.3.2015, DJe 27.3.2015).

2. Agravo interno a que se nega provimento.  
(AgRg no REsp 1288250/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2016, DJe 20/05/2016)

Isto porque, "**em virtude da re aquisição do bem, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu**" (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17.03.2015, DJe 27.03.2015). Vale ressaltar que, nesse caso, a ação de conhecimento havia sido proposta somente em face dos promitentes compradores, da mesma forma que na hipótese ora em análise, e o colegiado da Terceira Turma considerou possível a execução da promitente vendedora, que readquiriu a titularidade de direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado.

Assim, tendo em vista que a insurgente (promitente vendedora) readquiriu a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, deve responder pelos débitos do condomínio, ainda que não tenha figurado como parte na ação de conhecimento no âmbito da qual formado o título executivo judicial, pois nos termos do art. 568, inc. III, do Código de Processo Civil/73, aplicável à hipótese, a alienação ou cessão do imóvel ou direito litigioso alcança o novo devedor que assumiu a obrigação.

**Esta Quarta Turma, corroborou referido entendimento, ao julgar o AgInt no REsp 1.765.558/PR, de relatoria do Ministro Antonio Carlos Ferreira, em 25/03/2019, originado de agravo de instrumento manejado em face de decisão que deferiu a substituição do polo passivo da demanda - em sede de execução de sentença - para que nele passasse a constar a Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT.**

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CANCELAMENTO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE VENDEDOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

**2. "Justamente porque a propriedade e/ou titularidade do direito real sobre o imóvel da promitente vendedora, em verdade, nunca deixou de existir - considerada a retomada da coisa - esta responde pelos débitos condominiais posteriores à 'frustrada alienação' (relacionados ao período do exercício da posse do promissário comprador, preservado, naturalmente, seu direito de regresso), em absoluta atenção à natureza 'propter rem' da obrigação" (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015).**

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no REsp 1765558/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/03/2019, DJe 01/04/2019)

Certamente, *"em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatório, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença. Súmula 568/STJ."* (AglInt nos EDcl no REsp 1858396/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/09/2020, DJe 17/09/2020).

E ainda:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. SÚMULA 568/STJ.

1. Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença.

**2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, em razão do que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**cumprimento de sentença, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento.**

3. Sob o enfoque do direito material, aplica-se a regra do art. 1.345 do CC/02, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios". **Por outro lado, no plano processual, a penhora do imóvel e a inclusão da proprietária no polo passivo da lide é viável ante o disposto no art. 109, § 3º, do CPC/15, no sentido de que os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias se estendem ao adquirente ou cessionário.** Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1851742/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/06/2020, DJe 01/07/2020) - grifo nosso

Logo, **"O Tribunal de origem decidiu a questão controvertida em consonância com o entendimento firmado no âmbito desta Corte, no sentido de que o promitente vendedor, sem prejuízo de seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, quando ocorrer a reaqusição da titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado. Incidência da Súmula 83/STJ."** (AgInt no AREsp 1646596/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/09/2020, DJe 24/09/2020).

No mesmo sentido: AgInt no REsp 1501768/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2020, DJe 04/06/2020, AgInt no AREsp 1628964/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 01/06/2020, DJe 15/06/2020, AgInt no REsp 1804404/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 24/04/2020, dentre outros.

Desse modo, ante a consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte (acerca da legitimidade passiva *ad causam* da promitente vendedora nos casos de rescisão do negócio jurídico, com a retomada do bem, ressalvado o direito de regresso), afigura-se inarredável a incidência da Súmula 83/STJ à espécie.

**2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.**

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0252491-9      **AgInt no**  
**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.288.890 / PR**

Números Origem: 00315905920098160001 315905920098160001 6156207 615620703

PAUTA: 20/10/2020

JULGADO: 20/10/2020

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
VIVIAN MACHADO GARCIA E OUTRO(S) - PR041898  
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S) - PR062783  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS GARÇAS I E II  
- CONDOMÍNIO II  
ADVOGADO : OSWALDO CARVALHO DA SILVA E OUTRO(S) - PR012617

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

#### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
VIVIAN MACHADO GARCIA E OUTRO(S) - PR041898  
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S) - PR062783  
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS GARÇAS I E II  
- CONDOMÍNIO II  
ADVOGADO : OSWALDO CARVALHO DA SILVA E OUTRO(S) - PR012617

#### **CERTIDÃO**

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

Após o voto do relator negando provimento ao agravo interno, PEDIU VISTA o Ministro Luis Felipe Salomão. Aguardam os Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.890 - PR (2011/0252491-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
**ADVOGADOS** : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
VIVIAN MACHADO GARCIA E OUTRO(S) - PR041898  
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S) - PR062783  
**AGRAVADO** : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS  
GARÇAS I E II - CONDOMÍNIO II  
**ADVOGADO** : OSWALDO CARVALHO DA SILVA E OUTRO(S) - PR012617

### VOTO-VISTA

#### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. Companhia de Habitação Popular de Curitiba opôs embargos de terceiro em face do Condomínio Conjunto Residencial Moradia das Garças I e II - Condomínio II, tendo por finalidade desconstituir a ordem de arresto que recaiu sobre imóvel de sua propriedade no bojo de ação de cobrança, em fase executiva, ajuizada pelo Condomínio embargado em desfavor de Deraldo Tadeu de Oliveira, ex-mutuário do imóvel.

A embargante, ora recorrente, sustenta ser parte ilegítima para figurar no polo passivo do processo executivo, em razão de não ter participado da ação de conhecimento, a qual resultou na condenação exclusiva do ex-mutuário ao pagamento do débito condominial relativo ao período de setembro de 1997 a maio de 1998, posterior à alienação do imóvel e concomitante à posse do promissário comprador (parcelas vencidas).

Esclareceu, no ponto, que celebrou contrato de promessa de compra e venda, o qual veio a ser rescindido, por decisão judicial, em 11 de janeiro de 2006, tendo havido a retomada do imóvel. Assere, outrossim, que somente teve conhecimento das dívidas de condomínio relativas ao tempo em que o promissário comprador ocupou o imóvel por ocasião do ato de construção.

Os pedidos foram julgados improcedentes pelo juízo de primeiro grau (fls. 99-105).

O Tribunal de Justiça do Paraná negou provimento ao apelo interposto pela embargante e, na mesma linha do juízo de primeiro grau, concluiu pela possibilidade da construção do imóvel de propriedade do promitente vendedor.

Confira-se a ementa do acórdão recorrido (fls. 167-184):



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMBARGOS DE TERCEIRO. TAXAS CONDOMINIAIS DEVIDAS PELO EX- MUTUÁRIO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA CITAÇÃO EDITALÍCIA TENDO EM VISTA QUE NÃO FORAM ULTIMADAS AS DILIGÊNCIAS PARA A CITAÇÃO DO EX-MUTUÁRIO POR A.R. E OFICIAL DE JUSTIÇA. DESNECESSIDADE. TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO. DEMANDA QUE DEVE SER PROPOSTA EM FACE DAQUELE QUE POSSUI O DOMÍNIO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM QUE ACOMPANHA O IMÓVEL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Opostos embargos de declaração (fls. 189-196), foram rejeitados (fls. 231-236).

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, a recorrente alega ofensa aos arts. 12 e 20 da Lei n. 4.591/64, art. 1.345 do CC e arts. 42 e 264 do CPC/1973.

Sustenta, em síntese, a impossibilidade de alteração do polo passivo em fase de execução de sentença, por não ter participado da fase cognitiva. Alega, ademais, não ser o responsável pelo pagamento do débito, tendo em vista que "o que permeia o texto legal é o princípio da vinculação do ônus à fruição", na linha do entendimento do STJ sobre o tema. Defende, de igual modo, ser inaplicável ao caso o disposto no art. 1.345 do CC, não havendo falar-se em obrigação *propter rem* na hipótese.

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 334-340.

O recurso recebeu juízo de admissibilidade positivo na origem (fls. 346-352).

Em análise unipessoal do recurso especial, o eminente relator, Ministro Marco Buzzi, negou provimento ao apelo (fls. 389-393), destacando a especial circunstância de que, na hipótese de "**retomada do imóvel pela promitente vendedora, essa pode responder pelas cotas condominiais em atraso**, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário-possuidor", nos termos da jurisprudência assente desta Corte sobre o tema (REsp n. 1.440.780/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17.03.2015, DJe 27.03.2015).

Interposto agravo interno (fls. 395-414), o douto relator, em sessão da Quarta Turma realizada em 25/10/2020, manteve o entendimento unipessoal.

Na ocasião, pedi vista dos autos para exame mais aprofundado da questão.

É o relatório.

**2.** A controvérsia dos autos está em definir se o promitente vendedor pode ser executado pelos débitos condominiais estabelecidos na ação de cobrança, da qual não



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

participou, mediante a penhora da própria unidade condominial geradora dos débitos relativos ao período posterior à alienação do imóvel. Os débitos são contemporâneos à posse do promissário comprador e anteriores à retomada do imóvel pelo descumprimento da obrigação.

O tema não é novo no âmbito desta Corte, sendo frequente, vale ressaltar, o enfrentamento da questão envolvendo especificamente a Companhia de Habitação Popular de Curitiba, em que verifica a retomada de diversos imóveis pela Cohab-CT em razão do inadimplemento de promissários compradores.

A propósito, em decisão publicada na data de ontem, em 23/11/2020, o Recurso Especial n. **1.883.929/PR**, juntamente com os REsps n. 1.883.871/SP, 1.866.057/SP, 1.874.133/SP e 1.878.085/SP **foram indicados como representativos da controvérsia, candidatos à afetação** ao rito dos recursos repetitivos (arts. 256 ao 256-D do RISTJ, c/c o inciso I do art. 2º da Portaria STJ/GP n. 299 de 19 de julho de 2017), a evidenciar, como destacado pelo Ministro Presidente da Comissão Gestora de Precedentes do STJ, a multiplicidade de recursos contendo controvérsia correlata à destes autos.

Destaco, no ponto, que o enfrentamento do tema perante esta Corte é realizado a partir da delimitação realizada pelas instâncias ordinárias, daí por que é preciso bem descrever as circunstâncias de cada caso.

Nesse passo, cumpre referir que, no caso em análise, a ação de cobrança foi ajuizada exclusivamente em face do promissário comprador, sobrevivendo a condenação pelos débitos condominiais relativos ao período em que ele se encontrava na posse direta imóvel, antes da retomada do imóvel pelo promitente vendedor.

É incontroverso, também, que a retomada do imóvel ocorreu depois do ajuizamento da ação de cobrança, tendo sido deferida a constrição sobre o imóvel, de propriedade da promitente vendedora, durante a fase executiva.

Nesse sentido, afirmou a recorrente:

O condomínio Embargado ingressou com ação sumária de cobrança, em setembro/2000, contra DERALDO TADEU DE OLIVEIRA, visando receber as taxas de condomínio impagas no período de setembro de 1997 a maio de 1998, mais as que vencessem no curso da demanda, acrescidas de multa, correção monetária, juros e honorários advocatícios.

[...]

Existe nos Autos comprovação incontroversa a respeito da existência de contrato de compromisso de compra e venda incidente sobre a unidade geradora dos alegados débitos condominiais [...]; e, de igual forma, é irrefutável que o uso e fruição do bem sempre foram exclusivamente do promissário comprador, o Eg.Tribunal recorrido entendeu que ainda



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assim a Recorrente seria não só legitimada como obrigada a responder pelo pretense débito condominial.

A Corte estadual pugnou pela legitimidade passiva *ad causam* da promitente vendedora, por sua vez, pelos seguintes fundamentos:

[...]

No que tange à cobrança de taxas de condomínio, a legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda é daquele em que está registrada a propriedade do imóvel, sendo irrelevante a previsão em contrato particular ou escritura pública de compra e venda não averbada no registro imobiliário, de eventual responsabilidade de promitente comprador pelas taxas condominiais inadimplidas.

O adquirente do imóvel responde pelas despesas do condomínio em atraso, tratando-se de obrigação que acompanha o bem, ou seja, *propter rem*.

[...]

Assim, pode-se afirmar, com tranqüilidade, que, tratando-se de cobrança de obrigação *propter rem*, que acompanha o imóvel, revela-se legítimo para responder pelos débitos aquele que consta como titular do direito real de propriedade do imóvel que deu origem às taxas de condomínio.

Deste modo, sendo a COHAB a proprietária do imóvel, tendo em vista a rescisão do contrato com o antigo proprietário, cabe a ela integrar o pólo passivo da execução.

**E nem se tente argumentar que a COHAB não poderia integrar a lide sob o argumento de que ela não participou do processo de conhecimento, haja vista que o art. 568, inc. III, do Código de Processo Civil, dispõe que pode ser sujeito passivo na execução, o novo devedor que assumiu a obrigação resultante do título executivo.**

Destaque-se ainda que por decisão judicial **rescindiu-se o contrato com a cessionária, Deraldo Tadeu de Oliveira, razão pela qual a apelante readquiriu a propriedade do imóvel**, ou seja, tal fato lhe permitiria ter ingressado na própria ação de cobrança.

É o que determina o artigo 42, §1º e §2º, do CPC:

[...]

3. Com efeito, nos termos da jurisprudência firmada nesta Corte, o promitente vendedor, sem prejuízo do seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, reconhecendo-se, assim, a legitimidade do promitente vendedor para a ação de cobrança.

Por sua vez, o STJ, no *leading case* (REsp n. 1.440.780/RJ) que, observadas as particularidades do caso, bem se adequa à controvérsia dos autos, entendeu que, embora na hipótese retratada a ação de cobrança tenha sido ajuizada tão somente em face do promissário comprador – a qual resultou na condenação exclusiva do promissário



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comprador –, afigura-se plenamente possível que a execução recaia sobre "a unidade imobiliária", de propriedade do promitente vendedor, pelos débitos condominiais posteriores à "frustrada alienação" relacionados ao período do exercício da posse do promissário comprador (preservado, naturalmente, seu direito de regresso), em absoluta atenção à natureza *propter rem* da obrigação, ainda que este, frise-se, não tenha participado da fase cognitiva.

Leia-se a ementa do supracitado julgado:

**RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO CONTRA O PROMISSÁRIO COMPRADOR. REAQUISIÇÃO DO BEM PELO PROMITENTE VENDEDOR, QUE, CIENTE DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS QUE PASSARIAM A SER DE SUA RESPONSABILIDADE, BEM COMO DA RESPECTIVA AÇÃO, REMANESCE INERTE, POR MAIS DE SEIS ANOS, SOMENTE INTERVINDO NO FEITO PARA ALEGAR NULIDADE DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL. PROCEDER PROCESSUAL REPETIDO EM OUTRAS SETE AÇÕES CONTRA O MESMO CONDOMÍNIO. PREJUÍZO MANIFESTO DA ENTIDADE CONDOMINIAL. VERIFICAÇÃO. PENHORA SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA, POSSIBILIDADE, EXCEPCIONALMENTE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.**

1. As cotas condominiais, concebidas como obrigações *propter rem*, consubstanciam uma prestação, um dever proveniente da própria coisa, atribuído a quem detenha, ou venha a deter, a titularidade do correspondente direito real. Trata-se, pois, de obrigação imposta a quem ostente a qualidade de proprietário de bem ou possua a titularidade de um direito real sobre aquele. Por consectário, eventual alteração subjetiva desse direito, decorrente da alienação do imóvel impõe ao seu "novo" titular, imediata e automaticamente, a assunção da obrigação pelas cotas condominiais (as vincendas, mas também as vencidas, ressalta-se), independente de manifestação de vontade nesse sentido. **Reconhecida, assim, a responsabilidade do "novo" adquirente ou titular de direito real sobre a coisa, este poderá, naturalmente, ser demandado em ação destinada a cobrar os correspondentes débitos, inclusive, os pretéritos, caso em que se preserva seu direito de regresso contra o vendedor (anterior proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel).**

2. No caso dos autos, **em que pese tenha havido, há muito, a retomada do bem por parte da promitente vendedora**, com pleno conhecimento acerca da existência de ação executiva contra o promissário comprador, **e, por consectário, dos débitos condominiais (que passariam a ser de sua responsabilidade, preservado, obviamente, o direito de regresso)**, optou por remanescer inerte, sem intervir no feito para a defesa de seus direitos. Somente após considerável lapso (aproximadamente 6 anos - de 2007 a 2013), por ocasião da designação da hasta pública do bem penhorado, a ora insurgente ingressou no feito, apenas para requerer a nulidade do processo, justamente sob o argumento de que a execução não poderia recair sobre a unidade imobiliária de sua propriedade, sem que tivesse participado da ação de conhecimento. Nesse contexto, de todo



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inviável reconhecer suposta nulidade, cuja causa, se vício houvesse, teria sido propiciada pela própria suscitante. Aliás, segundo noticiado pelo Tribunal de origem, o censurável proceder processual da parte insurgente, repetiu-se, de modo idêntico, em outras sete demandas, envolvendo unidades imobiliárias no mesmo condomínio recorrido (assentando-se, inclusive, a inadimplência contumaz relativa às correlatas despesas condominiais). O prejuízo à coletividade, representada pelo condomínio, é manifesto.

3. O promitente vendedor, em regra, não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o bem, tem a intenção de justamente despir-se do direito real sobre o bem.

Diversa, todavia, é a situação em que o promitente vendedor (independente da causa) objetiva readquirir - e, de fato, vem a reaver - a titularidade de direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado. Nesse caso, deve, sim, o promitente vendedor responder pelos débitos condominiais contemporâneos à posse do posterior titular (compromissário comprador), sem prejuízo de seu direito de regresso, pois, em virtude da reaquisição do bem, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu.

**4. Assim delineada a responsabilidade do promitente vendedor, na particular hipótese dos autos, tem-se por descabida a pretensão de infirmar a determinação de penhora sobre a unidade imobiliária**, pois, além de a recorrente ser, no plano material, efetivamente responsável pelos débitos objeto da execução, deliberadamente deixou de intervir no feito, embora soubesse, há muito (por mais de seis anos), da existência de tais dívidas (que a ela seriam revertidas em virtude da reaquisição do bem - 2007), assim como da respectiva ação. **Inviável, pois, a utilização das regras de processo com o propósito de frustrar o adimplemento de obrigações condominiais que, em última análise, são de sua própria responsabilidade**, conclusão que se robustece, a considerar que a conduta processual adotada pela insurgente repetiu-se em mais sete ações contra o mesmo condomínio, tal como assentado pelo Tribunal de origem.

**5. O fato de a obrigação perseguida ter natureza propter rem, não limita, por si, que os atos constritivos venham a recair, necessariamente, sobre a unidade imobiliária dela advinda.** Aliás, bem acertado, no ponto, o condicionamento da sustação da hasta pública ao depósito do valor exequendo, cuja suficiência e idoneidade seriam avaliadas pelo juízo da execução.

Entretanto, em casos como o dos autos, tem-se que a coletividade representada pelo condomínio, cujas unidades residenciais dele são indissociáveis, não pode ser privada do recebimento das correspondentes quotas-partes destinadas a sua manutenção, em virtude de contratações, a toda evidência, temerárias, levadas a efeito pela empresa recorrente em mais de uma oportunidade, mantendo-se, em cada qual, reprovável comportamento processual. Em situações extremadas como a ora tratada, outra providência não resta, senão a excepcional constrição judicial da própria unidade, cuja defesa a recorrente (responsável no plano material, ressalta-se), por sua iniciativa, optou por renunciar ou fazê-la tardiamente.

6. Recurso especial improvido.

(REsp 1440780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015)



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mesmo sentido, vejam-se os recentes julgados **envolvendo a Companhia de Habitação Popular de Curitiba na discussão específica da legitimidade passiva da Companhia na fase de cumprimento de sentença:**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. 1. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. 2. TAXA CONDOMINIAL. PROPRIETÁRIA DO BEM. FIGURAR NO POLO PASSIVO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 3. LEGITIMIDADE PASSIVA CONSTATADA. SÚMULA n. 7/STJ. 4. DECISÃO MONOCRÁTICA NÃO SERVE PARA COMPROVAÇÃO DE DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão foi omissivo, contraditório ou obscuro. Aplica-se, na hipótese, o óbice da Súmula 284/STF.

2. A jurisprudência deste Superior Tribunal orienta que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, **o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel (REsp 1.696.704/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 08/09/2020, DJe 16/09/2020)**

3. Concluindo a instância ordinária que o promitente vendedor sempre obteve a propriedade do imóvel cuja taxa condominial é devida, descabe ao Superior Tribunal de Justiça a modificação do posicionamento adotado, pois, para tanto, seria preciso o revolvimento de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. As decisões monocráticas desta Corte Superior não se prestam à comprovação da divergência jurisprudencial.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

**(AgInt no REsp 1832839/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020 - Grifei)**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Ação ajuizada em 19/01/1998. Recurso especial concluso ao gabinete em 29/09/2017. Julgamento: CPC/73.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. **Ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, em virtude da inadimplência no pagamento de cotas condominiais.**

3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, **é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais tem legitimidade para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que alegue figurar apenas como promitente vendedora do imóvel e ainda que o mutuário/ocupante do imóvel tenha firmado acordo diretamente com o Condomínio, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida.**

[...]

5. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, **o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.**

6. **Ausência de colisão com o que decidido pela 2ª Seção no bojo do REsp 1.345.331/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, uma vez que a questão que se incumbiu decidir nos referidos autos foi acerca da responsabilidade pelo pagamento da dívida, e não propriamente sobre a legitimidade para figurar no polo passivo da ação.**

7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se propter rem.

8. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp 1696704/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 16/09/2020 - Grifei)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. LEGITIMIDADE PASSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. RETOMADA DO IMÓVEL. PRECEDENTES ESPECÍFICOS. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.**

(AgInt no REsp 1804404/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 24/04/2020 - Grifei)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. **HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSENTE. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.**

1. Embargos de terceiro.

[...]

3. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, **o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença. Súmula 568/STJ.**

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

5. Agravo interno não provido.

**(AgInt nos EDcl no REsp 1858396/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/09/2020, DJe 17/09/2020 - Grifei)**

4. Por sua vez, o entendimento desta **Quarta Turma** é firme no sentido de reconhecer a responsabilidade do promitente vendedor pelo débito condominial quando há a retomada do imóvel:

AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. **LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE VENDEDOR QUANDO CANCELADO O CONTRATO DE COMPRA E VENDA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA.**

[...]

2. Nos termos da jurisprudência firmada nesta Corte, **o promitente vendedor, sem prejuízo do seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado.**

3. Nos termos do art. 86 do CPC, "Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas".

4. Agravo interno não provido.

**(AgInt no AREsp 1635939/PR, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 31/08/2020, DJe 29/09/2020 - Grifei)**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

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 desvincular-se do direito real sobre o bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque **o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor.**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(**AgInt no AREsp 1548006/PR**, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2019, **DJe 19/12/2019** - Grifei)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXONERAÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. REAQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que "o promitente vendedor, sem prejuízo do seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado" (AgInt nos EDcl no REsp 1.407.443/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 17/9/2018).

2. Conforme reiteradamente decidido por esta Corte, "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 desvincular-se do direito real sobre o bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor" (AgInt no REsp 1.229.639/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 20/10/2016).

3. Agravo interno não provido.

(**AgInt no REsp 1565327/PR**, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2019, **DJe 02/04/2019** - Grifei)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS. *PROPTER REM*. PAGAMENTO. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REAQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA PROMISSÁRIA VENDEDORA. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. "A promitente vendedora, sem prejuízo de seu direito de regresso, pode ser responsabilizada pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, quando ocorrer a reaquisição da titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado. Isto porque, 'em virtude da reaquisição do bem, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu' (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17.3.2015, DJe 27.3.2015)" (AgRg no REsp n. 1.288.250/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2016, DJe 20/5/2016).

3. Agravo interno a que se nega provimento.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgInt no REsp 1.375.325/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2016, DJe 03/11/2016 - Grifei)

5. Nessa linha de inteligência, penso que **a solução conferida pelo eminente relator, ao contrário do que alega o recorrente, não destoa da jurisprudência desta Corte sobre o tema**, qual seja, a possibilidade de que o promitente vendedor possa figurar no **polo passivo do processo executivo**, conforme assinalado.

A recorrente, por sua vez, defende que, uma vez reconhecida a responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento da dívida – **evidenciada no caso pela condenação do ex-mutuário na ação de conhecimento** –, tal circunstância inviabilizaria que o processo executivo se voltasse contra o promitente vendedor, sob o fundamento de vinculação entre o processo de conhecimento e a correspondente execução.

É que, como se evidencia a partir de suas razões recursais, a recorrente pretende desconstituir não apenas a constrição sobre o imóvel de sua propriedade, mas a própria sentença que condenou o promissário vendedor ao pagamento do débito, não sendo viável, portanto, sua pretensão.

As instâncias ordinárias, de fato, consignaram a responsabilidade do promissário comprador pelo débito. Todavia, assentaram que os atos de constrição poderiam recair sobre o imóvel da promitente vendedora.

A recorrente alega que, além de ser parte ilegítima no processo executivo, também não seria responsável pelo pagamento da dívida e, neste sentido, reitera no âmbito do agravo interno interposto que:

**Portanto, a alegação de que a dívida é propter rem e, por isso, pode ser redirecionada contra a promitente vendedora, deve ser mitigada, haja vista que, consoante entendimento exarado em Recurso Repetitivo e mencionado pelo Em. Relator, “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.” (STJ. REsp nº 1.345.331/RS)**  
Assim, **in casu**, a relação jurídica material demonstra que o promitente comprador é o real devedor, eis que o título executivo foi formado enquanto este permanecia na posse do imóvel, tendo, inclusive, ciência inequívoca do Condomínio Autor acerca da transação.

A questão, contudo, não se confunde, sendo certo que a delimitação da insurgência pelas instâncias ordinárias consiste na possibilidade ou não da execução do



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imóvel de propriedade da recorrente, o que encontra guarida na jurisprudência majoritária desta Corte.

Nessa perspectiva, entende-se que a regra prevista no art. 472 do CPC/73 – vigente à época dos fatos –, que estabelece que a julgada apenas se opera *inter partes*, não beneficiando nem prejudicando estranhos à relação processual em que se formou, não é absoluta e comporta exceções, considerando que, "em determinadas hipóteses, a coisa julgada pode atingir, além das partes, terceiros que não participaram de sua formação".

Nesse contexto, "partindo da premissa de que, em última análise, **o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida**, dada a natureza *propter rem* da obrigação, deve-se admitir a inclusão do proprietário no cumprimento de sentença em curso. [...] Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatório, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença (REsp 1696704/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 16/09/2020).

É bem de ver que o Tribunal local, a fim de reiterar tal possibilidade, reconheceu o acerto da condenação da promissária compradora.

Disso não se trata, contudo.

A questão, frise-se, cinge-se unicamente a analisar a possibilidade de a execução voltar-se ao promitente vendedor, mediante a constrição do imóvel objeto da dívida, quando este não participou da fase de conhecimento.

De resto, vale mencionar que o Recurso Especial n. 1.345.331/RS, de minha relatoria (Segunda Seção, julgado em 08.4.2015, DJe 20.4.2015), não se aplica especificamente ao presente caso, em que houve a reaqusição da titularidade do direito real pelo promitente vendedor, perquirindo-se sua legitimidade passiva para a ação de cobrança.

No repetitivo, ainda se discutiu se o registro da promessa de compra e venda era relevante para definir a responsabilidade no pagamento das obrigações condominiais, partindo do pressuposto, pois, de compra e venda perfeita e acabada.

Nesse mesmo sentido, notem-se as ponderações levadas a efeito pela eminente Ministra Nancy Andrighi no já referido REsp n. 1696704:

24. Ainda que se admita, contudo, que a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais possa se estender a outros sujeitos que tenham relação jurídica material com o imóvel, **vale esclarecer que tal discussão diferencia-se da discussão acerca da legitimidade para figurar no polo passivo da cobrança de cotas condominiais, sendo esta última, em verdade, a controvérsia versada no presente recurso especial.**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

25. É que, com efeito, a discussão relativa à legitimidade para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais traduz norma de direito processual, ao passo que a definição acerca da legitimidade para responder por tais débitos é questão afeta ao próprio direito material.

26. Quanto ao ponto, convém esclarecer que **o precedente repetitivo anteriormente citado, julgado pela 2ª Seção deste STJ, analisa, em verdade, a própria legitimidade para responder pela obrigação, isto é, de quem seria propriamente a responsabilidade pelo adimplemento da obrigação - e não propriamente a legitimidade para figurar no polo passivo da demanda.**

6. Diante do exposto, acompanho o voto do eminente relator, negando provimento ao agravo interno.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.890 - PR (2011/0252491-9)

### VOTO

**A SRS. MINISTRA ISABEL GALLOTTI:** Sr. Presidente, acompanho o voto de V. Exa. e também o do Ministro Salomão com uma fundamentação mais abrangente, porque entendo que o atual proprietário será sempre responsável pelo pagamento de despesas condominiais, ressalvado o direito de regresso contra o ocupante do bem no mês de referência da cota.

De fato, entendo que o proprietário do imóvel é responsável perante o condomínio pelo pagamento das cotas condominiais relacionadas a sua unidade, ainda que de responsabilidade do alienante e anteriores à aquisição do imóvel, nos termos de regra expressa no art. 1.345 do Código Civil:

"Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios."

É certo que, em precedente julgado pelo regime dos recursos repetitivos, a Segunda Seção estabeleceu critérios para a definição da legitimidade passiva em caso de cobrança das despesas de condomínio:

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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.**

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)

Pela aplicação literal das teses firmadas nesse repetitivo, seria possível inferir que o atual proprietário não responderia por cota de condomínio relativa a período em que a posse do bem foi exercida pelo então mutuário/comprador com ciência do condomínio.

Penso, todavia, que a questão merece nova reflexão, a luz de luminoso precedente da Terceira Turma, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, que buscou interpretar as teses formadas no mencionado repetitivo. Refiro-me ao REsp. 1.442.840, assim ementado:

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 após a sua imissão na posse.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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)

O voto do Ministro Sanseverino faz minucioso retrospecto da jurisprudência deste Tribunal a respeito da matéria, propondo solução que, ao meu sentir, harmoniza o sentido das premissas firmadas no repetitivo com a regra do art. 1.345 do Código Civil e o caráter *propter rem* da obrigação. Adotando-o integralmente como razão de decidir, transcrevo:

**Pela leitura isolada da tese 1, "c", desse precedente, o proprietário (*in casu*, promitente vendedor) estaria isento de arcar com as despesas de condomínio a partir da imissão do promitente comprador na posse do imóvel, o que conduziria à improcedência do pedido de cobrança deduzido nos presentes autos.**

**Porém, a tese firmada no repetitivo deve ser interpretada de acordo com a solução dada ao caso que deu origem à afetação.**

No caso do REsp 1.345.331/RS, a ação de cobrança havia sido ajuizada contra o proprietário (promitente vendedor), tendo havido embargos de terceiro pelos promitentes compradores na fase de execução.

Naquele julgado, entendeu-se que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais seria dos promitentes compradores, porque relativas a débitos surgidos após a imissão destes na posse do imóvel.

Porém, não se desconstituiu a penhora do imóvel, como se verifica no seguinte trecho do voto do relator:

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.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Há, portanto, uma aparente contradição entre a tese e a solução dada ao caso concreto, pois a tese 1, "c", em sua literalidade, conduziria à desconstituição da penhora sobre o imóvel do promitente vendedor.

A contradição, contudo, é apenas aparente, podendo ser resolvida à luz da teoria da dualidade da obrigação, como passo a propor.

Observe-se, inicialmente, que o promitente comprador não é titular do direito real de propriedade, tendo apenas direito real de aquisição caso registrado o contrato de promessa de compra e venda.

Desse modo, o condomínio ficaria impossibilitado de penhorar o imóvel.

Restaria, então, penhorar bens do patrimônio pessoal do promitente comprador.

Porém, não é rara a hipótese em que o comprador esteja adquirindo seu primeiro imóvel, e não possua outros bens penhoráveis, o que conduziria a uma execução frustrada.

Esse resultado, a meu juízo, não se coaduna com a natureza, tampouco com finalidade da obrigação *propter rem*.

Quanto à natureza, é da essência dessa obrigação que ela nasça automaticamente com a titularidade do direito real e somente se extinga com extinção do direito ou a transferência da titularidade, ressalvadas as prestações vencidas.

Como se verifica, não há possibilidade de a obrigação se extinguir por ato de vontade do titular do direito real, pois a fonte da obrigação *propter rem* é a situação de jurídica de direito real, não a manifestação de vontade.

Logo, a simples pactuação de uma promessa de compra e venda não é suficiente para extinguir a responsabilidade do proprietário pelo pagamento das despesas de condomínio.

De outra parte, quanto à finalidade, a obrigação *propter rem* se destina a manter a conservação da coisa.

Sobre esse ponto, **Maurício Bunazar**, em obra dedicada exclusivamente ao tema, afirma que "*a verdadeira função da obrigação 'propter rem' é a conservação da 'res' objeto da situação jurídica, real ou pessoal, que deflagrou a obrigação*" (**Obrigação *propter rem*: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: Atlas, 2014, p. 81).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**Nessa esteira, ao se desconstituir a penhora sobre o imóvel, o atendimento da finalidade de conservação acaba sendo comprometida, pois o condomínio passa a depender da incerta possibilidade de encontrar bens penhoráveis no patrimônio do promitente comprador.**

Vale lembrar, ainda, que a mera possibilidade de penhora do imóvel tem, por si só, o efeito psicológico de desestimular a inadimplência, de modo que a impossibilidade de penhora geraria o efeito inverso, atentando contra a finalidade da obrigação *propter rem*, que é manter a conservação da coisa.

**Há premente necessidade, portanto, de se firmar uma adequada interpretação da tese firmada pelo rito do art. 543-C do CPC, de modo a afastar interpretações contrárias à natureza e à finalidade da obrigação *propter rem*.**

Um interpretação interessante pode ser obtida com a aplicação da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, como propõe **Bunazar** (*ibid.*, p. 146), para a hipótese de pluralidade de direitos subjetivos reais sobre a coisa.

A teoria da dualidade do vínculo obrigacional, conforme ensina **Judith Martins-Costa**, foi desenvolvida por Alois von Bekker e Ernst Immanuel Brinz, e aperfeiçoada por Von Gierke.

**Esses juristas propuseram a decomposição da obrigação em débito (*schuld*), o dever de prestar, e responsabilidade (*haftung*), a sujeição do devedor, ou terceiro, à satisfação da dívida (cf. Comentários ao novo Código Civil, vol. V, tomo I. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 16).**

**Aplicando-se essa teoria à obrigação de pagar despesas condominiais, verifica-se que o débito deve ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, no caso, o promitente comprador, valendo assim o brocardo latino *ubi commoda, ibi incommoda*.**

**Até aqui, não há, a rigor, nenhuma novidade.**

**A grande diferença é que o proprietário não se desvincula da obrigação, mantendo-se na condição de responsável pelo pagamento da dívida, enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.**

**Essa separação entre débito e responsabilidade permite uma solução mais adequada para a controvérsia, preservando-se a essência da obrigação *propter rem*.**

Restauram-se, desse modo, as conclusões de um entendimento já



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

trilhado por esta Corte Superior, em voto proferido pelo Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, conforme se verifica na seguinte ementa:

CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva.

*- A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promitente comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promitente comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido. (REsp 194.481/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, DJ 22/03/1999)*

É certo que esse julgado acabou sendo superado, ante os questionamentos do Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, no EREsp 138.389/MG, o que influenciou a jurisprudência desta Corte a partir de então.

Cabe, portanto, enfrentar os referidos questionamentos.

O primeiro diz respeito à possibilidade de o proprietário do imóvel ficar vinculado à obrigação por longos anos, caso o promitente comprador não providencie a lavratura da escritura e o devido registro.

Esse questionamento, a meu juízo, diz respeito exclusivamente à relação obrigacional estabelecida entre o proprietário (promitente vendedor) e o promitente comprador, que poderiam estabelecer prazo para a ulatimação do negócio jurídico, inclusive com a fixação de multa.

Se não o fizeram, deixaram aberta a possibilidade de o negócio jurídico ficar pendente de exaurimento por longos anos, devendo arcar com as consequências de seus atos.

O outro questionamento diz respeito à possível falta de interesse do proprietário, ou melhor "quase ex-proprietário", em contestar a ação de cobrança de despesas condominiais, uma vez que o interesse direito seria do promitente comprador, já imitido na posse do imóvel.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Sobre esse ponto, cabe ressaltar que o proprietário do imóvel responde pelos débitos condominiais com todo o seu patrimônio, não somente com o imóvel, pois a obrigação *propter rem* não se confunde com os direitos reais de garantia.

Não se pode afirmar, portanto, que faltaria interesse ao proprietário em contestar a demanda, pois correrá o risco de sofrer constrição em seu patrimônio pessoal, uma vez que dinheiro e depósitos bancários têm preferência sobre a penhora do imóvel (cf. art. 655, inciso I, do CPC).

**De outra parte, o promitente comprador poderá, a qualquer tempo, ingressar na demanda como assistente litisconsorcial (cf. art. 54 do CPC), para assumir a defesa de seus interesses.**

**Por último, não me restam dúvidas de que, entre o risco de o condômino inadimplente perder o imóvel e o risco de a comunidade de condôminos ter que arcar com as despesas da unidade inadimplente, deve-se privilegiar o interesse coletivo dessa comunidade em detrimento do interesse individual do condômino inadimplente.**

Conclui-se, portanto, que os questionamentos referidos no EREsp 138.389/MG não obstam a interpretação da tese à luz da teoria da dualidade da obrigação.

Em sentido semelhante, sucederam-se vários outros acórdãos da Terceira Turma, no sentido de que, sendo *propter rem* a natureza do débito condominial, por ele responde o atual proprietário perante o condomínio.

Confiram-se os seguintes precedentes:

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)**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**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.

(AgInt no REsp 1380086/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2016, DJe 12/09/2016)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Ação ajuizada em 19/01/1998. Recurso especial concluso ao gabinete em 29/09/2017. Julgamento: CPC/73.

2. Ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, em virtude da inadimplência no pagamento de cotas condominiais.

3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais tem legitimidade para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que alegue figurar apenas como promitente vendedora do imóvel e ainda que o mutuário/ocupante do imóvel tenha firmado acordo diretamente com o Condomínio, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

**5. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.**

**6. Ausência de colisão com o que decidido pela 2ª Seção no bojo do REsp 1.345.331/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, uma vez que a questão que se incumbiu decidir nos referidos autos foi acerca da responsabilidade pelo pagamento da dívida, e não propriamente sobre a legitimidade para figurar no polo passivo da ação.**

**7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se *propter rem*.**

8. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp 1696704/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 16/09/2020)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM*. CONSTRUIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto em 15/10/2015. Autos conclusos a esta Relatora em 02/09/2016. Julgamento sob a égide do CPC/73.

2. A obrigação *propter rem*, em razão de decorrer da titularidade de um direito real, ostenta os atributos da sequela e da ambulatoriedade.

**3. O débito condominial, de natureza *propter rem*, é indispensável para a subsistência do condomínio, cuja saúde financeira não pode ficar ao arbítrio de mudanças na titularidade dominial.**

**4. A finalidade da obrigação *propter rem* é garantir a conservação do bem ao qual ela é ínsita.**

**5. A obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza *propter rem* da dívida.

**6. Em caso de alienação de objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias, estende seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário.**

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1.653.143/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 22.5.2017).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AQUISIÇÃO POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

**2. A obrigação do pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, motivo pelo qual, em caso de alienação do objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente. Precedentes.**

3. Agravo interno não provido.

(Aglnt no REsp 1.752.221/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 26.9.2019);

Da Quarta Turma menciono os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CANCELAMENTO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM* DO PROMITENTE VENDEDOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

**2. "Justamente porque a propriedade e/ou titularidade do**



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**direito real sobre o imóvel da promitente vendedora, em verdade, nunca deixou de existir - considerada a retomada da coisa - esta responde pelos débitos condominiais posteriores à 'frustrada alienação' (relacionados ao período do exercício da posse do promissário comprador, preservado, naturalmente, seu direito de regresso), em absoluta atenção à natureza 'propter rem' da obrigação" (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015).**

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.765.558/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe 1.4.2019);

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. INEXISTÊNCIA. COMPRA E VENDA. ENCARGOS CONDOMINIAIS VENCIDOS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. SÚMULAS Nº 5 E 7, DO STJ. PRECEDENTES.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.

**3. É assente nesta Corte que, em razão da natureza *propter rem* dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva. Precedentes.**

4. A tese defendida no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático e probatório dos autos, vedado pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.015.212/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 2.8.2018);



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

As cotas condominiais são essenciais para a manutenção dos bens comuns e fazer face a despesas correntes. A indefinição a respeito do polo passivo da obrigação pode implicar prejuízos, senão à coisa em si, à administração e ao bem estar da coletividade. O contrato, *res inter alios acta* que é, não pode vincular o Condomínio, o que ocorreria, data vênua, se a imissão na posse fosse fator determinante para a definição do sujeito passivo da obrigação.

Penso que a orientação firmada no repetitivo é importante para consolidar o entendimento de que o condomínio pode exigir do promitente comprador, imitado na posse, o pagamento das cotas condominiais, independentemente de registro da promessa de compra e venda. Creio, todavia, que sua aplicabilidade não impede que as cotas sejam cobradas de quem consta como proprietário no registro imobiliário, sob pena de descaracterizar o caráter *propter rem* da obrigação, em ofensa direta ao art. 1.345 do Código Civil.

Portanto, penso que o proprietário sempre será responsável pela despesa de condomínio, embora possa ter ação de regresso contra quem desfrutava, usufruía do imóvel na época das parcelas cobradas pelo condomínio.

Acompanho, portanto, o Relator com esses acréscimos de fundamentação.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0252491-9      **AgInt no**  
**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.288.890 / PR**

Números Origem: 00315905920098160001 315905920098160001 6156207 615620703

PAUTA: 24/11/2020

JULGADO: 24/11/2020

#### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
VIVIAN MACHADO GARCIA E OUTRO(S) - PR041898  
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S) - PR062783  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS GARÇAS I E II  
- CONDOMÍNIO II  
ADVOGADO : OSWALDO CARVALHO DA SILVA E OUTRO(S) - PR012617

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

#### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
VIVIAN MACHADO GARCIA E OUTRO(S) - PR041898  
RAPHAEL WOTKOSKI E OUTRO(S) - PR062783  
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS GARÇAS I E II  
- CONDOMÍNIO II  
ADVOGADO : OSWALDO CARVALHO DA SILVA E OUTRO(S) - PR012617

#### **CERTIDÃO**

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

Após o voto-vista do Ministro Luis Felipe Salomão acompanhando o relator, a Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (voto-vista), Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**