



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.250 - PR (2011/0252533-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB
ADVOGADOS : LADISMARA TEIXEIRA
EDUARDO GARCIA BRANCO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS
CAIUÁ I
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

EMENTA

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, 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).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de maio de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.250 - PR (2011/0252533-5)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB - CT -, contra decisão de fls. 228/231, que negou seguimento ao recurso especial.

Em suas razões, afirma que o promissário-vendedor é o responsável pelo pagamento das taxas condominiais, se o condomínio não tem conhecimento da alienação do imóvel.

Intimado o agravado, não se manifestou (e-STJ fl. 248).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.288.250 - PR (2011/0252533-5)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A decisão agravada, que não merece reforma, ficou assim consignada (fls. 228/231):

Cuida-se de recurso especial interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO EXONERA TEORIA DE DÉBITO C/C PRESTAÇÃO DE CONTAS E COMINA TEORIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER COM PEDIDO LIMINAR - COHAB - PRETENSÃO DE SE EXIMIR DO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO, GERADAS PELO ANTIGO OCUPANTE DO IMÓVEL, BEM COMO DE OBTER UMA DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE DÉBITO PARA A TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE DO APARTAMENTO - ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL É IMPEHORÁVEL PELA AFETAÇÃO PÚBLICA - IRRELEVÂNCIA PARA A DEMANDA - RESPONSABILIDADE PELO ADIMPLENTO DA DÍVIDA EM ATRASO - DESPESAS CONDOMINIAIS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - PODEM SER COBRADAS DO OCUPANTE DO IMÓVEL, COMPROMISSÁRIO COMPRADOR OU PROPRIETÁRIO - APLICABILIDADE DA LEI N. 4951/64 RECURSO DESPROVIDO

Alega violação dos artigos 4º, 9º, 12, 19 e 20 da Lei 4.591/64, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que, apesar de ter retomado o imóvel, não pode ser considerada responsável pelos débitos condominiais gerados pelo ex-mutuário, devendo prevalecer o binômio "benefício x contraprestação", pois quem usufruiu das benesses condominiais foi o ex-mutuário e condômino, verdadeiro responsável pela dívida.

Passo a decidir.

Com efeito, 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,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 8.4.2015, DJe 20.4.2015).

Na ocasião, o 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 Código de Processo Civil, encontra-se assim redigida:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 8.4.2015, DJe 20.4.2015).

Nada obstante, cumpre destacar a peculiaridade inserta nos presentes autos. É que houve retomada do imóvel pela promitente vendedora, sendo certo que as despesas condominiais cobradas abrangem períodos anteriores e posteriores à referida rescisão do negócio jurídico.

Nesse contexto, sobressai a exegese no sentido de que 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).

No mesmo sentido:

CONDOMÍNIO. Quotas condominiais. Proprietário que readquire o bem. O proprietário que retoma em juízo os imóveis que antes prometera vender a terceiros, responde pelas quotas condominiais em atraso. Recurso não conhecido. (REsp 434.555/SP, Rel. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 17.09.2002, DJ 28.10.2002).

O Tribunal de origem consignou que "a pretensão exoneratória exposta pela Apelante se faz improcedente, mesmo porque o respectivo contrato de compromisso de compra e venda firmado com o mutuário Sr. Ramires Gabriel dos Santos, averbado na matrícula do imóvel, foi judicialmente rescindido em virtude do inadimplemento deste" (fl. 158).

Nesse caso, como obteve a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, deve a promitente vendedora responder pelos débitos do condomínio, sem prejuízo de ulterior



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

direito de regresso.

Em face do exposto, nego seguimento ao recurso especial.

Intimem-se.

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

Em outras palavras: 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.

No caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que "a pretensão exoneratória exposta pela Apelante se faz improcedente, mesmo porque o respectivo contrato de compromisso de compra e venda firmado com o mutuário Sr. Ramires Gabriel dos Santos, averbado na matrícula do imóvel, foi judicialmente rescindido em virtude do inadimplemento deste" (fl. 158).

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0252533-5 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.288.250 / PR

Números Origem: 7105259 710525900 710525901

PAUTA: 17/05/2016

JULGADO: 17/05/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB
ADVOGADOS : LADISMARA TEIXEIRA
EDUARDO GARCIA BRANCO E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ I
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB
ADVOGADOS : LADISMARA TEIXEIRA
EDUARDO GARCIA BRANCO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ I
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.