



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.229.639 - PR (2010/0223809-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB CT
ADVOGADOS : LUIZ ANTÔNIO PINTO SANTIAGO E OUTRO(S) - PR018977
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
AGRAVADO : MORADIAS PIRINEUS II CONDOMINIO I
ADVOGADO : ANELISE SBALQUEIRO - PR041294

EMENTA

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.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional tampouco em nulidade do julgado por ausência de fundamentação. Tribunal *a quo* que se manifestou expressamente acerca de todos os pontos necessários ao correto deslinde da controvérsia, principalmente no que se refere à existência de promitentes compradores, ausência de averbação na matrícula do imóvel dos eventuais compromissos, inexistência de publicidade das estipulações contratuais firmadas com terceiros envolvendo a transferência de encargos condominiais, bem ainda relativamente à questão afeta aos boletos de cobrança constarem em nome dos promitentes compradores.

2. O Tribunal de origem, diante de todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, entendeu pela não ocorrência da sub-rogação do crédito em questão, reconhecendo a legitimidade do condomínio para efetuar a cobrança das despesas condominiais. A alteração das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos verbetes sumulares 5 e 7/STJ.

3. Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

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, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília (DF), 11 de outubro de 2016 (Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.229.639 - PR (2010/0223809-2)

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB CT
ADVOGADOS : LUIZ ANTÔNIO PINTO SANTIAGO E OUTRO(S) - PR018977
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
AGRAVADO : MORADIAS PIRINEUS II CONDOMINIO I
ADVOGADO : ANELISE SBALQUEIRO - PR041294

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB CT, em face da decisão monocrática de fls. 520-528, da lavra deste signatário que com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ negou provimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, desafiava acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado (fls. 403-404):

Apelação Cível. Cobrança de taxas condominiais. Valores adiantados pela administradora. Terceirização. Cessão de crédito e sub-rogação. Não caracterização. Legitimidade ativa do condomínio para cobrança configurada. Contrato de compra e venda. Averbação. Inexistência. Ciência inequívoca. Não demonstrada. Legitimidade passiva e responsabilidade do proprietário que consta do registro imobiliário. Natureza *propter rem* da obrigação. Julgamento antecipado. Matéria de direito. Cerceamento de defesa. Não configuração. Juros de mora Correção monetária. Termo Inicial. Sentença Mantida.

I - Detém o condomínio legitimidade ativa para promover a cobrança das taxas condominiais condômino inadimplente, porque o simples fato de empresa terceirizada efetuar a cobrança das taxas condominiais não a transforma em titular do crédito, por não ir além de mera prestadora de serviços a condomínio.

II - Nas ações de cobrança de taxas condominiais, a legitimidade passiva é aferida pela juntada com a inicial da matrícula atualizada do imóvel, arquivada perante o Cartório Público de Registro de Imóveis, em que consta o nome daquele que figura como proprietário.

III - O contrato de compra e venda, seja por instrumento particular ou por escritura pública, para fins de prevenir direitos do condomínio ou de terceiros de boa-fé, deve ser averbado à margem da matrícula do imóvel, possibilitando a ciência inequívoca do referido documento, sendo irrelevante que dos boletos de cobrança constem o nome do promitente comprador.

IV - O contrato de compra e venda, seja por instrumento particular ou por escritura pública, para fins de prevenir direitos do condomínio ou de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

terceiros de boa-fé, deve ser averbado à margem da matrícula do imóvel, possibilitando a ciência inequívoca do referido documento, sendo irrelevante que dos boletos de cobrança constem o nome do promitente comprador.

V - No sistema jurídico brasileiro, só se adquire a propriedade imóvel, com o registro/averbação do título de aquisição, no respectivo ofício do Registro de Imóveis da situação do bem.

VI - Não há que se falar em cerceamento de defesa, quando as questões postas à apreciação resumem-se à matéria de direito, conquanto os fatos encontram-se, suficientemente, demonstrados nos autos, sendo desnecessária qualquer dilação probatória.

VI - Sendo o Juiz o destinatário da prova, cabe-lhe decidir sobre a necessidade ou não de se determinar dilação probatória (CPC, art. 130), e ainda, quando houver elementos suficientes para sua convicção deve aplicar o contido no art. 330, 1, do CPC.

VII - Os juros de mora e a correção monetária, na espécie, incidem a partir do vencimento de cada prestação.

VIII - Recurso desprovido.

Opostos embargos de declaração na origem, esses foram rejeitados (fls. 430-435).

Nas razões do especial (fls. 439-458), alegou a insurgente a existência de violação aos artigos 535, incisos I e II, e 458 do CPC/73, 9º, 12, 19 e 20 da Lei 4.591/64.

Sustentou, em síntese que: **(i)** o acórdão recorrido foi omissivo "*em relação à aplicação dos dispositivos legais que embasariam o entendimento de que os promitentes compradores devem responder pela demanda, não tendo havido nenhum argumento quanto a isso no v. acórdão, mesmo quando provocado por meio dos embargos de declaração*" (fl. 445, e-STJ); **(ii)** o proprietário do bem (recorrente) deveria responder pela dívida a partir do momento em que retomou o imóvel, ficando responsável pelas despesas condominiais o ex-ocupante, o qual usufruiu do bem durante o período da cobrança; e, **(iii)** ilegitimidade ativa *ad causam* do condomínio, em virtude da dívida cobrada na exordial já ter sido antecipada pela empresa de cobrança (sub-rogação).

Contrarrazões apresentadas às fls. 471-491.

O recurso recebeu crivo positivo de admissibilidade, ascendendo os autos a esta egrégia Corte de Justiça.

Em decisão monocrática este signatário negou provimento ao reclamo antes os seguintes fundamentos:

a) inócua a alegada negativa de prestação jurisdicional, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia que se manifestou expressamente acerca da existência de promitentes



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

compradores, bem ainda da ausência de averbação na matrícula do imóvel dos eventuais compromissos, inexistência de publicidade das estipulações contratuais firmadas com terceiros envolvendo a transferência de encargos condominiais e a questão afeta aos boletos de cobrança constarem em nome dos promitentes compradores;

b) no que se refere à suposta violação aos arts. 347 e 349 do Código Civil, o Tribunal de origem, diante de todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, entendeu pela não ocorrência da sub-rogação do crédito em questão, reconhecendo a legitimidade do condomínio para efetuar a cobrança das despesas condominiais e a alteração das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido, para se imiscuir acerca dos elementos configuradores da sub-rogação, demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos verbetes sumular 5 e 7/STJ;

c) o fato de o condomínio ter supostamente recebido da empresa terceirizada, em adiantamento (e não em pagamento), os valores inadimplidos pela ré, não o inibe (condomínio-autor) de buscar junto ao Poder Judiciário a quitação de tais valores pelo seu devedor (o condômino), porquanto a circunstância de empresa terceirizada adiantar os valores inadimplidos como forma de garantir o fluxo de caixa do condomínio não diz respeito à relação de crédito-débito existente entre o condomínio e o condômino, tratando-se o adiantamento, de *res inter alios* para o condômino;

d) incidência da súmula 83/STJ ao tema afeto à responsabilidade do promitente vendedor/adquirente pelas despesas condominiais.

Irresignada a COHAB - CT interpõe agravo interno (fls. 531-547), aduzindo, em síntese:

i) olvidou o relator de aplicar ao caso a jurisprudência pacífica desta Corte no âmbito de recurso repetitivo nº 1.345.331/RS assente no sentido de que o promitente comprador é o responsável pelos encargos condominiais decorrentes do período em que se manteve na posse do bem imóvel, quando houver inequívoca ciência de que o condomínio tinha conhecimento do compromisso de compra e venda;

ii) inexistiu a devida apreciação do pedido de nulidade do acórdão tendo em vista que não se levou em consideração que era o promitente comprador quem se encontrava na posse do imóvel na época em que os débitos condominiais foram gerados;

iii) embora não haja averbação do contrato particular de compromisso de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

compra e venda nas matrículas imobiliárias, o condomínio tinha ciência inequívoca de que os imóveis objeto do litígio estavam comprometidos à venda, tanto que os boletos de cobrança foram emitidos em nome dos promissários compradores;

iv) "a jurisprudência amplamente dominante já assentada por este Superior Tribunal de Justiça afirma que mesmo com a superveniência do cancelamento de contrato de compromisso de compra e venda, a realidade não pode ser ignorada e a fruição do bem pelo ocupante não pode ser 'apagada'".

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.229.639 - PR (2010/0223809-2)

EMENTA

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.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional tampouco em nulidade do julgado por ausência de fundamentação. Tribunal a *quo* que se manifestou expressamente acerca de todos os pontos necessários ao correto deslinde da controvérsia, principalmente no que se refere à existência de promitentes compradores, ausência de averbação na matrícula do imóvel dos eventuais compromissos, inexistência de publicidade das estipulações contratuais firmadas com terceiros envolvendo a transferência de encargos condominiais, bem ainda relativamente à questão afeta aos boletos de cobrança constarem em nome dos promitentes compradores.

2. O Tribunal de origem, diante de todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, entendeu pela não ocorrência da sub-rogação do crédito em questão, reconhecendo a legitimidade do condomínio para efetuar a cobrança das despesas condominiais. A alteração das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos verbetes sumulares 5 e 7/STJ.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

VOTO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela insurgente não são capazes de derruir a fundamentação expendida da deliberação monocrática.

1. Efetivamente, não há falar em negativa de prestação jurisdicional tampouco em nulidade do julgado por ausência de fundamentação, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

No caso, a Corte *a quo* se manifestou expressamente acerca da existência de promitentes compradores, bem ainda da ausência de averbação na matrícula do imóvel dos eventuais compromissos, inexistência de publicidade das estipulações contratuais firmadas com terceiros envolvendo a transferência de encargos condominiais e a questão afeta aos boletos de cobrança constarem em nome dos promitentes compradores.

Desta forma, não há falar em negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido os seguintes precedentes: **AgRg no Ag 1.402.701/RS**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 01.09.2011, DJe 06.09.2011; **REsp 1.264.044/RS**, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 01.09.2011, DJe 08.09.2011; **AgRg nos EDcl no Ag 1.304.733/RS**, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 23.08.2011, DJe 31.08.2011; **AgRg no REsp 1.245.079/MG**, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 16.08.2011, DJe 19.08.2011; e **AgRg no Ag 1.407.760/RJ**, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 09.08.2011, DJe 22.08.2011.

2. No que se refere à suposta violação aos arts. 347 e 349 do Código Civil, o Tribunal de origem, diante de todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, entendeu pela não ocorrência da sub-rogação do crédito em questão, reconhecendo a legitimidade do condomínio para efetuar a cobrança das despesas condominiais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A propósito, confira-se os seguintes excertos do aresto combatido:

Certo que o contrato de cobrança de garantia de taxas condominiais, celebrado entre o condomínio e empresa prestadora de serviços, não configura o instituto jurídico da sub-rogação, na hipótese de inadimplemento de condômino, consoante cláusula pactuada, sendo o condomínio apelado parte legítima para figurar no pólo ativo da demanda.

In casu, o credor das taxas oriundas do rateio das despesas é o próprio condomínio apelado. Ainda que não tenha sido juntado o contrato entabulado entre as partes, pelos documentos constantes dos autos (fls. 32/187) restou incontroverso que o condomínio apelado contratou empresa de assessoramento, para a cobrança de taxas respectivas.

Com efeito, em sua essência, trata-se de contrato de mandato, através do qual a empresa contratada pratica atos de cobrança em nome do mandante, retendo parcela de remuneração ajustada e entregando ao condomínio apelado os valores recebidos.

Portanto, nítido que a empresa não pratica atos de gestão em interesse próprio, mas é mera administradora de interesse do condomínio, inexistindo direta relação jurídico-material entre os proprietários das unidades e a empresa de cobrança.

A bem da verdade, há um mero adiantamento, o que não implica na conclusão de se tratar de cessão de crédito, tampouco sub-rogação, uma vez que na transferência da obrigação para novo credor, o credor primitivo (condomínio), recebendo o valor pelo direito ao crédito, desapareceria da relação jurídica obrigacional, o que tampouco se verifica nos presentes.

Com efeito, a alteração das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido, para se imiscuir acerca dos elementos configuradores da sub-rogação, demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos verbetes sumular 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA E SUB-ROGAÇÃO DO CRÉDITO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE POSSE EFETIVA DO ADQUIRENTE OU DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. Não houve prova documental acerca da existência da cessão de crédito ou da sub-rogação das cotas condominiais inadimplidas. A análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. (...)

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1243640/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe 05/12/2013)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ademais, a sub-rogação consiste na substituição, mediante pagamento, do credor primitivo por terceiro que efetua o pagamento ou empresta o necessário para o adimplemento, assumindo os direitos de titular da relação obrigacional.

O legislador de 2002 expôs esse instituto da seguinte maneira:

Art. 346. A sub-rogação opera-se, de pleno direito, em favor:

I - do credor que paga a dívida do devedor comum;

II - do adquirente do imóvel hipotecado, que paga a credor hipotecário, bem como do terceiro que efetiva o pagamento para não ser privado de direito sobre imóvel;

III - do terceiro interessado, que paga a dívida pela qual era ou podia ser obrigado, no todo ou em parte.

Art. 347. A sub-rogação é convencional:

I - quando o credor recebe o pagamento de terceiro e expressamente lhe transfere todos os seus direitos;

II - quando terceira pessoa empresta ao devedor a quantia precisa para solver a dívida, sob a condição expressa de ficar o mutuante sub-rogado nos direitos do credor satisfeito.

A sub-rogação configura uma exceção ao princípio de que o pagamento extingue a obrigação. Com ela, o vínculo cessa apenas para o credor primitivo, satisfeito em seu crédito. Não é, no entanto, o que ocorre nos presentes autos, pois a mera antecipação de valores para servir ao fluxo de caixa não importa em pagamento da dívida nem em sub-rogação.

O fato de o condomínio ter supostamente recebido da empresa terceirizada, em adiantamento (e não em pagamento), os valores inadimplidos pela ré, não o inibe (condomínio-autor) de buscar junto ao Poder Judiciário a quitação de tais valores pelo seu devedor (o condômino), porquanto a circunstância de empresa terceirizada adiantar os valores não pagos pelos condôminos como forma de garantir o fluxo de caixa do Condomínio não diz respeito à relação de crédito-débito existente entre esse e o condômino, tratando-se o adiantamento, de *res inter alios* para o condomínio.

3. No tocante à responsabilidade da recorrente pelos débitos condominiais, adequada a deliberação monocrática.

Com efeito, a jurisprudência deste Tribunal Superior é no sentido de que as despesas condominiais, concebidas como obrigações *propter rem*, configuram-se, pois, em obrigação imposta a quem ostente a qualidade de proprietário de bem ou possua a titularidade de um direito real sobre aquele.

O Superior Tribunal de Justiça, no recente julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, sob o rito do art. 543-C do CPC/73, consolidou o entendimento de que:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.**

A propósito:

"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido" (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015).

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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".

No caso em tela, o Tribunal local entendeu pela legitimidade passiva *ad causam* da COHAB, ao fundamento de que **não constou averbação à margem das matrículas dos imóveis, da existência de qualquer contrato particular de compromisso de compra e venda ou ainda de escritura pública, bem ainda de que as obrigações condominiais possuem natureza *propter rem***, em razão do próprio bem, razão pela qual o demandado, ao retomar o imóvel objeto de cancelamento de contrato de promessa de compra e venda, deve responder pelas despesas condominiais anteriores à sua imissão na posse.

A propósito, confira-se o seguinte excerto do aresto combatido:

Conforme se vê dos documentos de fls. 29/31 (cópia autenticada da matrícula nº 71.904 - 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis da Capital), quando do ajuizamento da demanda (Ago/2008) constou o nome da ré/apelante, como sendo a proprietária das unidades condominiais integrante do Conjunto, Residencial Moradias Pirineus II, Condomínio "I", ora apelado.

Entretanto, não constou averbação à margem daquela matrícula, da existência de qualquer contrato particular de compromisso de compra e venda ou ainda de escritura pública.

Portanto, tratando-se de cobrança de taxas de condomínio, a legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda é daquele que detém a propriedade do imóvel perante o Registro Imobiliário, sendo irrelevante a previsão e, contrato particular ou escritura pública de compra e venda não averbada no registro imobiliário, de responsabilidade do promitente comprador pelas taxas condominiais inadimplidas.

Assim, considerando a natureza *propter rem* obrigação, a apelante detém legitimidade passiva *ad causa* sendo-lhe assegurada eventual ação de regresso em face de quem de direito.

Ademais, constou expressamente da contestação da ora insurgente (fls. 233-234) que em razão da inadimplência dos promitentes compradores das unidades habitacionais prometidas à venda, ajuizou ação de resolução contratual a fim de retomar os imóveis:

A COKAB compromissou a venda todos esses imóveis em 10/04/1993, respectivamente, aos seguintes mutuários, conforme se pode ver pelos respectivos contratos de compromisso de compra e venda com eles firmados:

O apartamento nº 12, do Bloco II, foi prometido a venda a NADIR



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

GOMES, que, devido a sua inadimplência em relação às prestações que assumiu perante a COHAB-CT, desde agosto/1996, está sendo demandada em ação de resolução contratual, cujos autos nº 656/2006 tramitam perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba;

O apartamento nº 02, do Bloco IV, foi prometido a venda a MARIA JULITA DE SOUZA, que, da mesma forma, deixou de pagar as prestações do financiamento desde outubro/1999 e está sendo demandada em ação de resolução contratual, cujos autos nº 70/2008 tramitam perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba;

O apartamento nº 02, do Bloco VII, foi prometido a venda a LEONIR DE ALMEIDA e LUIZA MACHADO DE ALMEIDA, que, igualmente aos outros dois, deixaram de pagar as prestações desde abril/1997, razão pela qual estão sendo demandados em ação de resolução contratual, cujos autos nº 002/2005 tramitam perante a 2ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba.

O apartamento de nº 33, do Bloco VIII, foi prometido à venda a JOSÉ CARMO DE CARVALHO e ELISABETE TEREZINHA TJZSKOUSKI DE CARVALHO, que também não vêm pagando as prestações desde março /1999 e estão sendo demandados em ação de resolução contratual, cujos autos nº 1430/2007 tramitam perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de Curitiba. (...)

Consequentemente, a COHAB-CT é efetivamente parte ilegítima para figurar no pólo passivo da presente demanda, pelo menos em relação ao período anterior à averbação da retomada dos imóveis. (fls. 238)

Pois bem, consoante a jurisprudência desta Corte Superior, 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.

Entretanto, diversa é a situação em que o promitente vendedor (independentemente da causa) objetiva readquirir – e, de fato, vem a reaver, tal como no presente caso – a titularidade de direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, porquanto em razão da reaquisição, deverá o promitente vendedor (agora re-adquirente) responder pelos débitos condominiais posteriores à posse do compromissário comprador, sem prejuízo, contudo, de ulterior direito de regresso.

Na hipótese, cumpre destacar a peculiaridade de ter havido a retomada do imóvel pelo ora agravante em razão do cancelamento da promessa de compra e venda, sobressaindo, portanto, sua responsabilização na condição de promitente vendedor pelos débitos do condomínio, independentemente de o condomínio ter tido ciência que o imóvel objeto do litígio tinha sido comprometido à venda.

Isso porque, "em virtude da reaquisição do bem, sua condição de proprietário



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu (REsp n. 1.440.780/RJ, Relator o Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, Dje de 27/3/2015).

Confirmam-se, no mesmo sentido, os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. TAXAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. COBRANÇA. POSSUIDOR DO IMÓVEL. AQUISIÇÃO POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados atrai a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

2. 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 (REsp n. 1.119.090/DF).

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 215.906/RO, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO QUE READQUIRE O BEM RECONHECIDA. RECURSO DESPROVIDO.

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

2. Diversa, todavia, é a situação em que o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, pois, nessa hipótese, em virtude da reaquisição do imóvel, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu. (...)

4. Agravo regimental a que se nega provimento

(AgRg no REsp 1293855/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 02/02/2016)

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

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.

8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(REsp n. 1.442.840/PR, Relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. EXECUÇÃO DE SENTENÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO DO BEM NO CURSO DA EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. DESISTÊNCIA DA EXECUÇÃO. PROPOSITURA DE NOVA AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA OS ATUAIS PROPRIETÁRIOS. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. OFENSA AO ART. 267, V, DO CPC. INOCORRÊNCIA. DÍVIDA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

2. Consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino.

3. 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.(...)

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1119090/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 02/03/2011)

Desse modo, ante a consonância entre o acórdão recorrido e a jurisprudência desta Corte acerca da questão controvertida, afigura-se inarredável a aplicação da Súmula 83/STJ à espécie.

4. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0223809-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no Resp 1.229.639 / PR**

Números Origem: 338252008 6041301 604130102

PAUTA: 11/10/2016

JULGADO: 11/10/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB CT
ADVOGADOS : LUIZ ANTÔNIO PINTO SANTIAGO E OUTRO(S) - PR018977
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RECORRIDO : MORADIAS PIRINEUS II CONDOMINIO I
ADVOGADO : ANELISE SBALQUEIRO - PR041294

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB CT
ADVOGADOS : LUIZ ANTÔNIO PINTO SANTIAGO E OUTRO(S) - PR018977
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
AGRAVADO : MORADIAS PIRINEUS II CONDOMINIO I
ADVOGADO : ANELISE SBALQUEIRO - PR041294

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 do Sr. Ministro Relator.

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