



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.442.840 - PR (2014/0060222-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADO : RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ I
CONDOMÍNIO XVI
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)
BEATRIZ SANTI
HÉLIO KENNEDY GONÇALVES VARGAS
INTERES. : ROBERVAL JOÃO ESTREITA
INTERES. : CLEIA REGINA ESTRELA

EMENTA

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.*
- 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.*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 06 de agosto de 2015. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.442.840 - PR (2014/0060222-0)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADO : RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ I
CONDOMÍNIO XVI
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)
BEATRIZ SANTI
INTERES. : ROBERVAL JOÃO ESTREITA
INTERES. : HÉLIO KENNEDY GONÇALVES VARGAS

RELATÓRIO

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

Trata-se de recurso especial interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - DESPESAS DE CONDOMÍNIO - ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO - CONTRATO DE COBRANÇA FORMULADO COM EMPRESA ESPECIALIZADA - SUB-ROGAÇÃO - INOCORRÊNCIA - PRECEDENTES - CERCEAMENTO DE DEFESA - PRECLUSÃO DO DIREITO DE PRODUZIR PROVAS - LEGITIMIDADE PASSIVA DA COHAB CONFIGURADA - DÍVIDA 'PROPTER REM' QUE ACOMPANHA O IMÓVEL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS CORRETAMENTE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO.

1.- O condomínio é parte legítima para figurar no pólo ativo da ação de cobrança, vez que o fato de se valer de empresa especializada para cobrança de taxas de condomínio, mediante sistema de antecipação de pagamento do débito pelos condôminos, não constitui sub-rogação em favor desta.

2.- Quando a parte deixa de ingressar com o recurso adequado, no momento em que foi intimada da decisão que anuncia o julgamento antecipado da lide; quedando-se silente, configura-se a preclusão (art.300 do CPC) não podendo mais alegar cerceamento de prova.

3.- A legitimidade da COHAB, para figurar no pólo passivo da lide, decorre da sua condição de proprietária, pois ao readquirir o imóvel, assumiu para si o ônus que sobre este recaia, por se tratar de obrigação propter rem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4.- As cotas de condomínio incluem-se na espécie, entre as prestações periódicas, que se consideram implícitas no pedido, devendo ser incluídas na condenação, se não pagas, enquanto durar a obrigação. (Superior Tribunal de Justiça, REsp 155.714/ES, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Julg.16/11/1999, Pub.D.J.21/02/2000, P. 128). (fl. 278)

Opostos embargos de declaração, foram acolhidos para suprir omissão, sem agregação de efeitos infringentes.

Em suas razões, alega a parte recorrente violação do arts. 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, arts. 9º, 12, § 4º, da Lei 4.591/64 e art. 1.345 do Código Civil, sob os argumentos de: (a) negativa de prestação jurisdicional; e (b) ilegitimidade passiva do promitente vendedor. Aduz, também, dissídio pretoriano.

Sem contrarrazões.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.442.840 - PR (2014/0060222-0)

VOTO

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

Eminentes colegas, o recurso especial não merece ser provido.

Inicialmente, não há nulidade por omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente a controvérsia. O Tribunal de origem, no caso, julgou com fundamentação suficiente a matéria devolvida à sua apreciação. Ademais, o juízo não está obrigado a se manifestar a respeito de todas as alegações e dispositivos legais suscitados pelas partes.

Quanto à polêmica central do presente recurso, relembre-se que a obrigação de pagar as despesas de condomínio estava assim disciplinada na Lei 4.591/64, *verbis*:

Art. 4º. *A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, (VETADO).*

Parágrafo único - *A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. (Redação dada pela Lei nº 7.182, de 27.3.1984)*

.....

Art. 9º. *Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.*

.....

Art. 12. *Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio,*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

.....

O novo Código Civil passou a disciplinar matéria, mas sem alterações relevantes para a controvérsia dos presentes autos.

Confira-se:

Art. 1.333. *A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.*

.....

Art. 1.334. *Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:*

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

.....

§ 2º. São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

.....

Art. 1.336. *São deveres do condômino:*

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

.....

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

Como se verifica nesses dispositivos, a lei considera condômino o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

proprietário (inclusive o promitente vendedor), o promitente comprador e o cessionário de direito à aquisição, não havendo clara distinção quanto à obrigação de cada um deles no que tange às despesas condominiais.

Nos casos de promessa de compra e venda não ultimada, havia intensa controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor e do promitente comprador quanto ao pagamento das despesas condominiais.

Essa controvérsia foi enfrentada por esta Corte Superior no julgamento do REsp 1.345.331/RS, tendo-se consolidado, pelo rito do art. 543-C do Código de Processo Civil, o entendimento de que a imissão na posse define a responsabilidade do promitente comprador pelas despesas condominiais.

A propósito, confira-se a ementa do acórdão paradigma da tese:

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 20/04/2015)

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 desate, em sede de execução de sentença.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 commodata, ibi incommodata*.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 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 ultimação do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Passando ao caso concreto, não merece provimento o recurso especial interposto pela proprietária do imóvel, COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, pois esta, embora não seja devedora, é também responsável pelo débito.

Ante o exposto, voto pelo desprovimento do recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0060222-0

PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.442.840 / PR

Números Origem: 201200064596 26062720078160004 4903508 9360727 936072700 936072702

PAUTA: 06/08/2015

JULGADO: 06/08/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADO	: RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ I CONDOMÍNIO XVI
ADVOGADOS	: LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S) BEATRIZ SANTI HÉLIO KENNEDY GONÇALVES VARGAS
INTERES.	: ROBERVAL JOÃO ESTREITA
INTERES.	: CLEIA REGINA ESTRELA

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

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.