

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1495002 - SP
(2019/0121709-7)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ROSELI MORAES COELHO
ADVOGADO : ROSELI MORAES COELHO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SP173931
AGRAVADO : CONDOMINIO RESERVA PINUS PARK
ADVOGADOS : MAURÍCIO HEITOR ROSSI DE CASTRO E SILVA -
SP207429
MARCUS VINÍCIUS ROSSI DE CASTRO E SILVA E
OUTRO(S) - SP257042

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPRADORA DO IMÓVEL. RESIDÊNCIA NA UNIDADE DURANTE A ÉPOCA EM QUE O DÉBITO FOI GERADO.

1. 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. Aplicação da Súmula 83/STJ.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de junho de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Aglnt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.495.002 - SP (2019/0121709-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por ROSELI MORAES COELHO contra a decisão mediante a qual neguei provimento a seu agravo em recurso especial, dada a incidência da Súmula 83 desta Corte.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa:

EMBARGOS DE TERCEIRO AÇÃO DE COBRANÇA CONDOMÍNIO Cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de débitos condominiais Título executivo judicial formado em face daquele que figurava como proprietário da unidade condominial na respectiva matrícula Cerceamento de defesa e nulidades inocorrentes Compromissária compradora que sustenta ser proprietária do imóvel Pretensão ao levantamento da penhora que recai sobre o imóvel a que se referem os débitos condominiais cobrados Impossibilidade Natureza propter rem dos débitos cobrados Precedentes Sentença mantida.

Honorários advocatícios de sucumbência majorados, em aplicação ao disposto no artigo 85, §11, do Novo Código de Processo Civil.

Recurso não provido.

A agravante alega ter passado a residir no imóvel objeto da cobrança de taxas condominiais apenas em 2015. Afirma que a construção estava eivada de vícios, razão pela qual não entrou no imóvel antes daquele ano, questão que está sendo discutida em outro processo. Nesses termos, a Súmula 83/STJ não seria aplicável ao caso.

Em sua impugnação, CONDOMÍNIO RESERVA PINUS PARK argumenta que o recurso especial ofende o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte, porque suas razões se voltam para a interpretação de cláusulas contratuais e reexame de prova. A agravante afirma residir no imóvel desde 2015 quando do acórdão recorrido consta que a ocupação se deu em 2011. Além disso, o agravo interno inova, ao dizer que o débito cobrado abrange despesas não essenciais e ao buscar afastar a multa do art. 475-J do Código de Processo Civil (1973).

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.495.002 - SP (2019/0121709-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ROSELI MORAES COELHO
ADVOGADO : ROSELI MORAES COELHO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SP173931
AGRAVADO : CONDOMINIO RESERVA PINUS PARK
ADVOGADOS : MAURÍCIO HEITOR ROSSI DE CASTRO E SILVA -
SP207429
MARCUS VINÍCIUS ROSSI DE CASTRO E SILVA E
OUTRO(S) - SP257042

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPRADORA DO IMÓVEL. RESIDÊNCIA NA UNIDADE DURANTE A ÉPOCA EM QUE O DÉBITO FOI GERADO.

1. 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. Aplicação da Súmula 83/STJ.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): O agravo não prospera.

Com efeito, o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação que veio a se firmar na jurisprudência desta Corte a respeito da legitimidade para responder pelos débitos condominiais:

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

As circunstâncias do caso concreto são descritas no acórdão recorrido da seguinte forma (fl. 301):

Merece destaque a questão da data real de imissão na posse da

apelante no imóvel, pois, embora aqui alegue que ocorreu apenas em dezembro de 2015, data em que teria se mudado para o mesmo com o fim de residência, já restou consignado nos autos da ação entre ela e a incorporadora que a data considerada para esse fim é outubro de 2011.

Ainda que a questão não esteja definitivamente resolvida, cumpre observar que constou da r. sentença lá proferida que a própria apelante diz que essa posse teria ocorrido em 2011 (fls. 173 autos nº 0010636-74.2011.8.26.0152).

Deste modo, não só era mesmo desnecessária a prova oral aqui pretendida pela apelante, como o documento de fls. 191, por ela mesma trazido aos autos, já comprova que a ciência inequívoca do condomínio só ocorreu em outubro de 2015.

Verifica-se, portanto, que, nos termos da jurisprudência consolidada desta Corte, a agravante pode ser considerada responsável pela dívida *propter rem* em discussão.

Por isso foi aplicada ao caso a Súmula 83/STJ.

E, se em outro processo, como informa a agravante, está ela a discutir a data de ingresso no imóvel, poderá ensejar o pagamento de perdas e danos por quem de direito. Nestes autos, a questão da data ficou resolvida pelo acórdão recorrido nos termos acima transcritos, que não poderiam ser revistos em recurso especial (Súmula 7/STJ).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.495.002 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0121709-7

Número de Origem:

10028322820178260152 0010636-74.2011.8.26.0152 0012185-85.2012.8.26.0152 106367420118260152
121858520128260152 00121858520128260152

Sessão Virtual de 16/06/2020 a 22/06/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROSELI MORAES COELHO

ADVOGADO : ROSELI MORAES COELHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP173931

AGRAVADO : CONDOMINIO RESERVA PINUS PARK

ADVOGADOS : MAURÍCIO HEITOR ROSSI DE CASTRO E SILVA - SP207429

MARCUS VINÍCIUS ROSSI DE CASTRO E SILVA E OUTRO(S) - SP257042

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ROSELI MORAES COELHO

ADVOGADO : ROSELI MORAES COELHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP173931

AGRAVADO : CONDOMINIO RESERVA PINUS PARK

ADVOGADOS : MAURÍCIO HEITOR ROSSI DE CASTRO E SILVA - SP207429

MARCUS VINÍCIUS ROSSI DE CASTRO E SILVA E OUTRO(S) - SP257042

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 22 de junho de 2020