



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 573.801 - SP (2003/0136338-3)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : NARCHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E
OUTRO
ADVOGADO : MARIA ALICE SCHIMDT LOURENÇO RODRIGUES
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL EUROPA
ADVOGADO : MADALENA RULLI

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 83/STJ. INAPLICABILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE COBRANÇA. LEGITIMIDADE PASSIVA. COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO. REGISTRO DO CONTRATO. PRESCINDÍVEL.

1 - Verificada a inaplicabilidade da Súmula 83/STJ à hipótese, deve ser reconsiderada a decisão anterior.

2 - Conforme jurisprudência sedimentada da Segunda Seção, a ausência do registro do contrato de promessa de compra e venda não descaracteriza a responsabilidade do promissário comprador pelas despesas de condomínio quando é de conhecimento deste o nome do titular das referidas quotas.

3. Precedentes específicos do STJ.

4. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, deu provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Massami Uyeda (Presidente) e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília-DF, 19 de outubro de 2010. (data do julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 573.801 - SP (2003/0136338-3)

AGRAVANTE : NARCHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E
OUTRO
ADVOGADO : MARIA ALICE SCHIMDT LOURENÇO RODRIGUES
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL EUROPA
ADVOGADO : MADALENA RULLI

RELATÓRIO

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

Trata-se de agravo interposto por NARCHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO contra decisão que negou seguimento ao recurso especial que interpusera, mantendo as conclusões do acórdão recorrido que reconheceu a legitimidade passiva da construtora/incorporadora para figurar em ação de cobrança de quotas condominiais.

Em suas razões, afirmaram os agravantes que a decisão agravada não teria aplicado corretamente a jurisprudência desta Corte, segundo a qual, sendo os compromissários compradores pessoas de conhecimento do condomínio, independentemente do registro do contrato de promessa de compra e venda, a eles e não à construtora/incorporadora deve ser direcionada a ação de cobrança pelas despesas condominiais.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 573.801 - SP (2003/0136338-3)

VOTO

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

Merece acolhida a pretensão do agravante, para ser reconsiderada a decisão anteriormente proferida.

Conforme construção jurisprudencial das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, "a falta de registro do contrato no Ofício Imobiliário não descaracteriza a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento das quotas de condomínio" (EResp 261693/SP, Rel. Min. Ruy Rosado Aguiar, Rel. p/ acórdão Min. Ari Pargendler, DJ de 10/03/2003).

Dessa forma, sendo o compromissário comprador pessoa de conhecimento do condomínio, não se justifica o ajuizamento da ação de cobrança em face do compromissário vendedor, em virtude da natureza das despesas condominiais.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados desta Corte:

"Condomínio. Cobrança de quotas. Legitimidade passiva. Precedentes da Corte.

1. A só ausência de registro no Ofício Imobiliário não confere legitimidade ao promitente cessionário, ainda mais quando, como no caso, está comprovado que o condomínio tinha plena ciência de que a cessão havia sido realizada.
2. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 658.452/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/05/2007, DJ 06/08/2007 p. 485)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CONDOMÍNIO - DESPESAS COMUNS. TAXAS CONDOMINIAIS - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROMISSÁRIO-COMPRADOR - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA-E-VENDA EM CARÁTER IRREVOGÁVEL - RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO TAL COMO DEFINIDO NO REGISTRO DO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE.

- 1 - O promitente-vendedor, ainda proprietário do imóvel, porque não alterado o registro do mesmo, transferida a posse do imóvel, não responde pelos encargos condominiais devidos após a alienação do imóvel feita por meio de promessa de compra-e-venda em caráter irrevogável e irretroatável.

- 2 - Recurso conhecido e provido, declarando-se a ilegitimidade dos recorrentes para figurarem no pólo passivo da ação de cobrança movida pelo recorrido, invertendo-se os ônus da sucumbência."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(REsp 663.156/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2004, DJ 21/03/2005 p. 403)

No presente caso, tanto pelo que se extrai do acórdão recorrido, quanto pelo que se depreende da sentença, independentemente do registro do contrato de promessa de compra e venda, o ora recorrido tem conhecimento de que outra pessoa, que não os recorrentes, é possuidor do bem e responsável pelas despesas condominiais.

Em razão disso, flagrante a ilegitimidade passiva dos recorrentes, promitentes vendedores, conforme decidido pelo magistrado de primeiro grau de jurisdição.

ANTE O EXPOSTO, RECONSIDERO A DECISÃO ANTERIORMENTE PROFERIDA, CONHEÇO DO RECURSO ESPECIAL E DOU-LHE PROVIMENTO, para restabelecer a sentença que extinguiu o processo sem julgamento de mérito, reconhecida a ilegitimidade passiva dos ora recorrentes.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2003/0136338-3

AgRg no
REsp 573.801 / SP

Número Origem: 6407581

EM MESA

JULGADO: 19/10/2010

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NARCHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO
ADVOGADO : MARIA ALICE SCHIMDT LOURENÇO RODRIGUES
RECORRIDO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL EUROPA
ADVOGADO : MADALENA RULLI

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : NARCHI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO
ADVOGADO : MARIA ALICE SCHIMDT LOURENÇO RODRIGUES
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL EUROPA
ADVOGADO : MADALENA RULLI

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, deu provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Massami Uyeda (Presidente) e Sidnei Beneti votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 19 de outubro de 2010

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA
Secretária