



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 787.908 - SP (2015/0246417-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **RENATA JANAINA TIMOTEO DOS SANTOS E OUTRO(S)**
AGRAVANTE : **MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA**
: **ANDERSON RAMOS PINHEIRO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO PORTO PANORAMA**
ADVOGADO : **PAULO VINÍCIUS ZINSLY GARCIA DE OLIVEIRA**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE CIÊNCIA POR PARTE DO CONDOMÍNIO A RESPEITO DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIEDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR. REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Conforme consignado na decisão unipessoal ora recorrida, por ocasião do julgamento de recurso especial, julgado no rito do art. 543-C do CPC, REsp 1.425.326/RS, de minha relatoria, foram sufragados, pela Segunda Seção, consolidando a jurisprudência do STJ acerca da matéria, os seguintes entendimentos: 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. O Tribunal de origem consigna a ausência de demonstração de que o condomínio estava ciente da transferência da titularidade, sendo portanto o promitente vendedor do imóvel parte legítima para figurar no pólo passivo da ação de cobrança. Portanto, a reforma do aresto, neste aspecto, demanda reexame de provas, o que é vedado em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 23 de agosto de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 787.908 - SP (2015/0246417-0)

AGRAVANTE	: MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: RENATA JANAINA TIMOTEO DOS SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVANTE	: MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS	: GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA ANDERSON RAMOS PINHEIRO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO PORTO PANORAMA
ADVOGADO	: PAULO VINÍCIUS ZINSLY GARCIA DE OLIVEIRA

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto por MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro contra decisão da Presidência desta Corte que negou provimento ao agravo em recurso especial, tendo em vista a impossibilidade de reexame do acervo probatório dos autos (Súmula 7/STJ).

Insurgem-se os agravantes alegando que o deslinde da controvérsia prescinde do revolvimento das provas dos autos, vedado pela Súmula 7/STJ, na medida em que *"... quando do ajuizamento da presente ação, os Adquirentes, terceiros estranhos ao processo e responsáveis pelo pagamento das cota condominiais, não haviam quitado o preço integral do contrato, único motivo pelo qual não haviam sido imitidos na posse do imóvel. Ressalta-se que as chaves foram entregues aos Adquirentes em 10 de Junho de 2013, frisando-se que somente não foram imitidos na posse, anteriormente, por culpa única e exclusiva dos Contratantes, não restando plausível que a Incorporadora seja penalizada pelo inadimplemento dos Adquirentes. Ainda, em que pese restar consignado no decisum que não se comprovou a alienação, há que se considerar que a cópia do contrato firmado foi devidamente acostado aos autos. (...) Como se vê, sendo de conhecimento do condomínio a compra e venda, ainda que não registrado, é exclusiva a reponsabilidade do adquirente pelos pagamentos das despesas condominiais."* (fls. 263/265).

É o sucinto relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 787.908 - SP (2015/0246417-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADO : **RENATA JANAINA TIMOTEO DOS SANTOS E OUTRO(S)**
AGRAVANTE : **MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA**
 : **ANDERSON RAMOS PINHEIRO E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO PORTO PANORAMA**
ADVOGADO : **PAULO VINÍCIUS ZINSLY GARCIA DE OLIVEIRA**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE CIÊNCIA POR PARTE DO CONDOMÍNIO A RESPEITO DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIEDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR. REEXAME DE MATÉRIA PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Conforme consignado na decisão unipessoal ora recorrida, por ocasião do julgamento de recurso especial, julgado no rito do art. 543-C do CPC, REsp 1.425.326/RS, de minha relatoria, foram sufragados, pela Segunda Seção, consolidando a jurisprudência do STJ acerca da matéria, os seguintes entendimentos: 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. O Tribunal de origem consigna a ausência de demonstração de que o condomínio estava ciente da transferência da titularidade, sendo portanto o promitente vendedor do imóvel parte legítima para figurar no pólo passivo da ação de cobrança. Portanto, a reforma do aresto, neste aspecto, demanda reexame de provas, o que é vedado em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravo interno não merece ser acolhido.

Cinge-se a controvérsia em saber se os promitentes vendedores de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, não averbado no cartório de registro de imóveis, possuem legitimidade para figurar no polo passivo de ação de cobrança de cotas condominiais em atraso proposta pelo condomínio.

Conforme consignado na decisão unipessoal ora recorrida, por ocasião do julgamento de recurso especial, julgado no rito do art. 543-C do CPC, REsp 1.425.326/RS, de minha relatoria, foram sufragados, pela Segunda Seção, consolidando a jurisprudência do STJ acerca da matéria, os seguintes entendimentos: 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.

2.1 O Tribunal de origem consignou a inexistência de demonstração nos autos de que o imóvel objeto da ação de cobrança pertença a terceiros, tampouco de que o condomínio recorrido tinha conhecimento da transferência de titularidade da unidade em questão. Assim, as recorrentes na qualidade de proprietárias do imóvel são responsáveis pelas despesas condominiais.

A propósito, colho o seguinte excerto do acórdão recorrido:

"(...) Ainda que o imóvel objeto das despesas ora cobradas tenha sido alienado, como alegam as recorrentes, não há nenhuma demonstração nos autos de que a unidade pertença a terceiros ou de que o condomínio estava ciente da transferência da titularidade, prevalecendo, portanto, a responsabilidade das requeridas pelo débito cobrado.

Rejeito, pois, a arguição de ilegitimidade passiva. No mérito, o julgado não merece reparos.

Veja-se que, de fato, as recorrentes são proprietárias únicas e exclusivas dos direitos sobre o bem que, por sua vez, é parte integrante do condomínio apelado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

E, como já registrado, não há qualquer instrumento apto a gerar relação jurídica válida entre as apelantes e terceiros, cumprindo observar que não se presta, para tanto, o documento unilateral acostado as fls. 116/117, denominado de "Extrato Cliente".

Nesse cenário, mantendo-se como titulares do domínio do imóvel, patente a responsabilidade das rés pelo pagamento dos encargos relativos às despesas condominiais, em consonância com o artigo 12 da Lei nº 4.591/64, não se olvidando que as obrigações condominiais caracterizam-se como propter rem, ou seja, são determinadas pela titularidade do direito real, na medida em que o vínculo incide sobre o bem, onerando o seu titular. " (fl. 184).

No presente caso, a análise das razões recursais e a reforma da decisão hostilizada, com a desconstituição de suas premissas como pretendem os agravantes, demandaria necessariamente no reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula 7/STJ) e impede o conhecimento do recurso.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0246417-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 787.908 / SP**

Números Origem: 00560907420128260562 00561219420128260562 561219420128260562

PAUTA: 23/08/2016

JULGADO: 23/08/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA
RENATA JANAINA TIMOTEO DOS SANTOS
ANDERSON RAMOS PINHEIRO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO PORTO PANORAMA
ADVOGADO : PAULO VINÍCIUS ZINSLY GARCIA DE OLIVEIRA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MONSENHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO : RENATA JANAINA TIMOTEO DOS SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVANTE : MATIPU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA
ANDERSON RAMOS PINHEIRO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO PORTO PANORAMA
ADVOGADO : PAULO VINÍCIUS ZINSLY GARCIA DE OLIVEIRA

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.