



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1883929 - PR (2020/0170635-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS GARÇAS I E II
ADVOGADOS : CLÁUDIO MARCELO BAIK - PR029241
DEBORA NUNES CAMAROSKI - PR045056
NÁTHALE BITTENCOURT BERMUDEZ - PR070910

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. RETOMADA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por Companhia de Habitação Popular de Curitiba contra a decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a responsabilidade da agravante por dívidas condominiais após a retomada do imóvel.
2. A agravante alega ilegitimidade passiva, visto que não participou da fase de conhecimento da ação de cobrança, o que violaria o contraditório e os limites da coisa julgada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a Companhia de Habitação Popular de Curitiba, ao retomar a posse do imóvel, é responsável pelas dívidas condominiais originadas durante o período em que o bem estava na posse do promitente comprador.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A responsabilidade pelas dívidas condominiais é de natureza *propter rem*, vinculando o proprietário do imóvel, independentemente de expressa assunção.

5. A retomada do domínio pleno do imóvel pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba em virtude do inadimplemento do promitente comprador transfere para ela a responsabilidade pelos encargos condominiais.

6. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que, havendo retomada do domínio pelo promitente vendedor, torna-se ele responsável pelas despesas condominiais, ressalvado o direito de regresso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A responsabilidade pelas dívidas condominiais é de natureza *propter rem* e vincula o proprietário do imóvel. 2. A retomada do domínio pelo promitente vendedor transfere a responsabilidade pelos encargos condominiais ao novo titular do imóvel".

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 506 e 513, § 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no REsp n. 1.510.419/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2016; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.841.042/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020; STJ, AgInt no REsp n. 1.560.117/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1883929 - PR (2020/0170635-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS GARÇAS I E II
ADVOGADOS : CLÁUDIO MARCELO BAIK - PR029241
DEBORA NUNES CAMAROSKI - PR045056
NÁTHALE BITTENCOURT BERMUDEZ - PR070910

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. RETOMADA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por Companhia de Habitação Popular de Curitiba contra a decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a responsabilidade da agravante por dívidas condominiais após a retomada do imóvel.
2. A agravante alega ilegitimidade passiva, visto que não participou da fase de conhecimento da ação de cobrança, o que violaria o contraditório e os limites da coisa julgada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se a Companhia de Habitação Popular de Curitiba, ao retomar a posse do imóvel, é responsável pelas dívidas condominiais originadas durante o período em que o bem estava na posse do promitente comprador.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A responsabilidade pelas dívidas condominiais é de natureza *propter rem*, vinculando o proprietário do imóvel, independentemente de expressa assunção.

5. A retomada do domínio pleno do imóvel pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba em virtude do inadimplemento do promitente comprador transfere para ela a responsabilidade pelos encargos condominiais.

6. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que, havendo retomada do domínio pelo promitente vendedor, torna-se ele responsável pelas despesas condominiais, ressalvado o direito de regresso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A responsabilidade pelas dívidas condominiais é de natureza *propter rem* e vincula o proprietário do imóvel. 2. A retomada do domínio pelo promitente vendedor transfere a responsabilidade pelos encargos condominiais ao novo titular do imóvel".

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 506 e 513, § 5º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgRg no REsp n. 1.510.419/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2016; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.841.042/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020; STJ, AgInt no REsp n. 1.560.117/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA contra a decisão de fls. 621-626, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Argumenta a agravante que a decisão é equivocada ao permitir o redirecionamento da execução contra ela, por ser a proprietária do imóvel, mesmo não tendo figurado no polo passivo da ação de cobrança condominial.

Alega que a penhora do imóvel em fase de cumprimento de sentença viola os princípios do contraditório e da ampla defesa, pois não participou do processo de conhecimento que formou o título executivo judicial.

Sustenta que, segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não é admissível a substituição da parte executada para incluir terceiro que não integrou o processo de conhecimento, conforme precedentes do STJ (REsp n. 1.771.394/PR e AgInt no REsp n. 1.368.254/RJ).

Aduz ainda que a natureza *propter rem* da obrigação condominial não autoriza a penhora do imóvel em prejuízo de quem não foi parte na ação de cobrança.

Cita os arts. 506 e 513, § 5º, do CPC como suporte para a decisão, que estabelecem os limites subjetivos da coisa julgada e a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o da execução.

Por fim, requer que o agravo interno seja provido para que se reforme a decisão monocrática e se dê provimento ao recurso especial.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 645.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

No presente caso, a decisão agravada deve ser integralmente mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, pois está em perfeita sintonia com a jurisprudência consolidada desta Corte, especialmente no que tange à responsabilidade por débitos condominiais quando ocorre a retomada do imóvel pelo promitente vendedor.

O cerne da controvérsia reside na responsabilidade da COHAB-CT, atual proprietária do imóvel, por dívidas de condomínio originadas durante o período em que o bem estava na posse de um promitente comprador.

A agravante insiste na tese de sua ilegitimidade passiva, argumentando não ter participado da fase de conhecimento da ação de cobrança, o que violaria o contraditório e os limites da coisa julgada.

Contudo, a situação fática dos autos apresenta uma particularidade que afasta a tese recursal.

Conforme destacado na decisão monocrática ora agravada – devidamente fundamentada com base no que foi observado pelos acórdãos das instâncias ordinárias –, a Companhia de Habitação Popular de Curitiba detinha não apenas a propriedade registral do imóvel mas também promoveu ação de resolução contratual cumulada com reintegração de posse.

Desse modo, a medida resultou na retomada do domínio pleno do bem pela COHAB-CT em virtude do inadimplemento do promitente comprador.

Importante registrar que, no contexto das obrigações *propter rem*, estas aderem ao bem e vinculam seu proprietário, independentemente de expressa assunção.

Desse modo, ao reaver o imóvel, a Companhia de Habitação de Curitiba reassumiu a obrigação pelos encargos condominiais, inclusive aqueles vencidos anteriormente à sua posse direta.

Assim, a decisão agravada, ao citar o acórdão de origem, explicitou, de forma cristalina, a fundamentação para a responsabilização da COHAB-CT, porquanto tal responsabilidade decorre da natureza *propter rem* da dívida condominial, que acompanha o bem e se transfere ao novo titular no momento da aquisição, seja por compra e venda, arrematação, adjudicação ou qualquer outra forma de transferência de propriedade.

Aliás, consta expressamente da decisão embargada trecho do acórdão de origem que fundamentou a responsabilidade. Observe-se (fls. 623-624):

Portanto, independentemente de quem tenha dado causa às despesas condominiais impagas, a responsabilidade pelo seu adimplemento deve recair sobre aquele que, atualmente, possui a relação jurídico-material com o imóvel [...] No caso concreto, importa ressaltar que a COHAB-CT, conforme a matrícula imobiliária atualizada [...] jamais deixou de ser a proprietária, tendo, apenas, prometido o imóvel à venda. Aliás, infere-se que ela ingressou com Ação de Resolução de Contrato c/c Reintegração de Posse [...] em face dos promitentes compradores [...]

Convém registrar que a matéria já foi objeto de análise pelo STJ, que pacificou o entendimento de que a retomada do domínio pelo promitente vendedor o torna responsável pelas despesas condominiais, ressalvado seu direito de regresso.

Confira-se trecho da decisão agravada (fls. 624-625):

Nesse contexto, registre-se que sobre tal assunto, o STJ firmou o entendimento de que as despesas condominiais – obrigação de direito real (*propter rem*) – são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário darem unidade imobiliária, bem como de que, havendo promessa de compra e venda não levada a registro, a cobrança deve ser direcionada ao promitente comprador desde que: a) o promitente comprador tenha se imitado na posse do imóvel; e b) o condomínio tenha sido cientificado da transação.

[...]

1. De fato, o STJ entende que, "com relação à legitimidade passiva, observa-se que, em se tratando de obrigação *propter rem*, o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como seu proprietário. Havendo, porém, promessa de compra e venda não levada a registro, a cobrança deve ser direcionada ao promitente comprador desde que a) o promitente comprador tenha

se imitado na posse do imóvel; e, b) o condomínio tenha sido cientificado da transação" (AgRg no R Esp 1.510.419/PR, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1º/12/2016, DJe).

1.1. Na hipótese, o TJDFt manteve a responsabilidade do recorrente pelo pagamento das obrigações condominiais, em razão da particularidade de ser o recorrente o atual proprietário do imóvel, possuindo, assim, relação jurídica material com o bem em questão, por exercer a posse desde , portanto, o acórdão30/8/2013 recorrido se alinhou ao entendimento desta Corte, em razão da natureza propter rem das cotas condominiais.

[...] (AgInt nos E Dcl no R Esp n. 1.841.042/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 8/5/2020.)

O referido entendimento foi expressamente consignado na decisão agravada, com base em outro precedente deste colegiado (fl. 626):

Em regra, o promitente comprador do imóvel é responsável pelos débitos de condomínio contemporâneos à sua posse. Entretanto, tendo sido constatada a retomada do domínio do imóvel pelo promitente vendedor, este responde pelas despesas condominiais, ressalvado o direito de regresso. (AgInt no REsp n. 1.560.117/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024.)

Desse modo, as razões do agravo interno apenas reiteram os argumentos já apreciados e devidamente rechaçados pela decisão monocrática, não demonstrando equívoco que justifique sua reforma.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.883.929 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0170635-9

Número de Origem:

00274674220148160001 274674220148160001

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

RECORRIDO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS
GARÇAS I E II

ADVOGADOS : CLÁUDIO MARCELO BAIK - PR029241

DEBORA NUNES CAMAROSKI - PR045056

NÁTHALE BITTENCOURT BERMUDEZ - PR070910

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS DAS

GARÇAS I E II

ADVOGADOS : CLÁUDIO MARCELO BAIK - PR029241

DEBORA NUNES CAMAROSKI - PR045056

NÁTHALE BITTENCOURT BERMUDEZ - PR070910

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de setembro de 2025