



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1931178 - SP (2021/0095116-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : HESA 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051
FERNANDA FIDELES NOGUEIRA - SP358712
AGRAVADO : TERRACOS JARDIM DAS COLINAS
ADVOGADOS : THIAGO RAMOS ABATI ASTOLFI - SP222083
MICHELE REGINA SUZIN - SP250242
INTERES. : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADO : MARCELO ROITMAN - SP169051

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS E EXECUÇÃO. DÉBITO CONDOMINIAL. FUNDAMENTO. AUSÊNCIA. IMPUGNAÇÃO. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. LEGITIMIDADE. TEORIA DUALISTA. OBRIGAÇÃO. *PROPTER REM*.

1. Estando as razões do agravo interno dissociadas do que restou decidido na decisão agravada, é inadmissível o recurso por deficiência na sua fundamentação. Incidência, por analogia, das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.
2. A jurisprudência desta Corte Superior tem feito distinção para a responsabilidade do proprietário, que persiste, diante da responsabilidade do possuidor/adquirente enquanto não transmitida a propriedade do imóvel, em razão do caráter *propter rem* da obrigação. Precedentes.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/06/2023 a 12/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 12 de junho de 2023.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1931178 - SP (2021/0095116-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : HESA 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051
FERNANDA FIDELES NOGUEIRA - SP358712
AGRAVADO : TERRACOS JARDIM DAS COLINAS
ADVOGADOS : THIAGO RAMOS ABATI ASTOLFI - SP222083
MICHELE REGINA SUZIN - SP250242
INTERES. : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A
ADVOGADO : MARCELO ROITMAN - SP169051

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS E EXECUÇÃO. DÉBITO CONDOMINIAL. FUNDAMENTO. AUSÊNCIA. IMPUGNAÇÃO. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. LEGITIMIDADE. TEORIA DUALISTA. OBRIGAÇÃO. *PROPTER REM*.

1. Estando as razões do agravo interno dissociadas do que restou decidido na decisão agravada, é inadmissível o recurso por deficiência na sua fundamentação. Incidência, por analogia, das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.
2. A jurisprudência desta Corte Superior tem feito distinção para a responsabilidade do proprietário, que persiste, diante da responsabilidade do possuidor/adquirente enquanto não transmitida a propriedade do imóvel, em razão do caráter *propter rem* da obrigação. Precedentes.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HESA 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra a decisão que não conheceu do recurso especial devido à aplicação da Súmula nº 283/STF (fls. 980/982, e-STJ).

Em suas razões (fls. 985/991, e-STJ), a agravante alega que não há falar em fundamento não impugnado, tendo em vista que apontou, em seu apelo nobre, que a conclusão do aresto atacado, com base no REsp nº 1.442.840/PR,

"(...) vai de encontro com a tese sedimentada no Recurso Repetitivo Tema nº 886 (Recurso Especial nº 1345331/RS), que estabelece que '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', de modo que '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" (fls. 988/989, e-STJ).

Citando trecho do apelo nobre, afirma que

"(...) a natureza propter rem, em momento algum, autoriza ou implica no reconhecimento de solidariedade entre o compromissário comprador e o promitente vendedor.

Por tais razões, não há justificativa para aplicação da conclusão adotada no Recurso Especial nº 1.442.840/PR, tanto que os Tribunais Pátrios Brasileiros, após o julgamento do citado recurso, permanecem analisando casos análogos a este em consonância com a tese pacificada no Recurso Repetitivo Tema nº 886 (Recurso Especial nº 1345331/RS)" (fl. 989, e-STJ).

Ao final, requer a reforma da decisão atacada para reconhecer sua ilegitimidade para responder pelos débitos condominiais, objeto da execução proposta pelo condomínio, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Devidamente intimada, a parte adversa não ofereceu impugnação (fl. 994, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece acolhida.

Com efeito, consta da decisão atacada que a conclusão adotada pelo tribunal de origem pautou a legitimidade passiva da ora agravante

"(...) na teoria dualista da obrigação, cujo objetivo primordial é o de assegurar que a responsabilidade patrimonial pelo débito condominial possa alcançar o bem gerador da dívida" (fl. 981, e-STJ).

Na oportunidade, transcreveu-se o seguinte trecho do acórdão recorrido:

"(...) a melhor interpretação do quanto estipulado no recurso repetitivo deve considerar a teoria dualista do vínculo obrigacional, considerando que a dívida ('schuld') pertence à promitente compradora imitada na posse, contudo, a obrigação de pagar ('haftung'), é imputada a ambos, promitente vendedor e promitente comprador, ficando sujeitos seus bens para os fins próprios da execução.

Tal interpretação resolve a contradição da tese firmada em recurso repetitivo e está em conformidade com a natureza propter rem da obrigação condominial, que decorre da simples situação jurídica de titular do bem.

Dessa forma, fica assegurada a possibilidade de responsabilização do promitente vendedor, que ainda figura como titular do direito real de propriedade do imóvel gerador e responsável pela despesa, ao contrário do promitente comprador, que tem, apenas, direito real de aquisição quando registrado o contrato.

Privilegia-se, outrossim, a coletividade de condôminos, que deve ter assegurados os meios de arcar com as despesas necessárias à conservação da coisa comum e de exigir, da unidade autônoma inadimplente, que contribua para tanto, viabilizando que a responsabilidade patrimonial alcance o próprio imóvel gerador da despesa e que dela se beneficie.

Diante da orientação dada no julgamento do REsp

1.442.840, a discussão a respeito do momento do recebimento das chaves resta irrelevante, pois **persiste**, no caso do titular do imóvel, **em razão da natureza propter rem da obrigação, a responsabilidade** pela dívida que acompanha a coisa adquirida.

O critério definidor da responsabilidade não reside no exercício da posse e na utilização do bem durante o período em que surgiu a dívida, mas pura e simplesmente na condição de proprietário do imóvel gerador da despesa, seja na qualidade de adquirente, seja na de alienante do bem (...)

(...)

Assim, inviável estender a responsabilidade patrimonial à referida empresa, mesmo porque, **pautada a legitimidade passiva da Hesa na teoria dualista da obrigação, cujo objetivo primordial é o de assegurar que a responsabilidade patrimonial pelo débito condominial possa alcançar o bem gerador da dívida.**

Deve ser provido o recurso, portanto, para julgar parcialmente procedentes os embargos, a fim de reconhecer a ilegitimidade passiva da Helbor para integrar a execução, ficando extinta a execução tão somente com relação a ela, e prosseguindo-se o feito com relação à executada Hesa 61 "(fls. 873/878, e-STJ - grifou-se).

No recurso especial (fls. 895/912, e-STJ), a recorrente, ora agravante, apontou, além da dissidência interpretativa, a violação dos arts. 485, VI, 926 e 927 do Código de Processo Civil.

Sustentou, em síntese, sua ilegitimidade de parte passiva para responder por despesas condominiais das unidades alienadas e permutadas. Afirmou que ficou demonstrada a entrega das chaves para os compradores e que o condomínio estava ciente das transações por emitir os boletos em nome dos permutantes compromissários compradores e por estes participarem das assembleias condominiais.

Ao final, apontou dissidência interpretativa com o REsp nº 1.345.331/RS, julgado pelo rito dos recursos repetitivos - Tema ° 886/STJ.

Verifica-se que o fundamento central do acórdão recorrido não foi objeto de impugnação específica, o que atrai o óbice da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO PROVISÓRIA DE SENTENÇA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. ART. 42, § 3º, DO CPC/73. VENDA DO IMÓVEL. LITÍGIO PRECEDENTE. INTERDITO PROIBITÓRIO. AUTOR. SUPOSTO TERCEIRO INTERESSADO. FUNDAMENTO INATAcado SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. SÚMULA Nº 283/STF. HISTÓRICO DOS FATOS. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA. Nº 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

(...)

3. Agravo interno não provido" (AgInt nos EDcl no REsp 1.520.059/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 15/9/2017 - grifou-se).

Além disso, encontrando-se as razões recursais dissociadas dos fundamentos do julgado atacado, é de se aplicar, por analogia, o óbice previsto na Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DO QUE RESTOU DECIDIDO NA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULAS 283 E 284/STF. AGRAVO IMPROVIDO.

1.- Estando as razões do Agravo Interno dissociadas do que restou decidido na Decisão agravada, é inadmissível o recurso por deficiência na sua fundamentação. Incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.

2.- Agravo Regimental improvido" (AgRg no AREsp 279.074/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJe 25/4/2013).

Observa-se, ainda, que o aresto atacado não divergiu da orientação firmada nesta Corte.

De fato, no Tema nº 886/STJ, cujo paradigma foi o REsp nº 1.345.331/RS, foram fixadas as seguintes teses:

a) o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, 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, e

c) se restar comprovado (i) que o promissário comprador se imitira na posse e (ii) o que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

Apesar de o repetitivo fixar hipóteses de responsabilidade do promitente comprador, **a jurisprudência desta Corte Superior tem feito distinção para a responsabilidade do proprietário**, que persiste, a par da responsabilidade do possuidor/adquirente, **enquanto não transmitida a propriedade do imóvel, em razão do caráter *propter rem* da obrigação**.

Confirmam-se:

"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. 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO" (REsp 1.442.840/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/8/2015, DJe 21/8/2015 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. COBRANÇA DE DÍVIDA CONDOMINIAL. SUPERVENIÊNCIA DE PAGAMENTO PELO TERCEIRO ADQUIRENTE. PREJUDICIALIDADE DA RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO DA INCORPORADORA EXECUTADA. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. DISTINÇÃO COM O TEMA 886/STJ.

1. Controvérsia acerca da distribuição dos encargos da sucumbência na hipótese de prejudicialidade do recurso especial em virtude do superveniente pagamento da dívida condominial por terceiro adquirente.
2. Nos termos da tese firmada no Tema 886/STJ, o que define a responsabilidade do promitente comprador pelas dívidas condominiais é a 'relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação'.
3. **Existência de distinção na jurisprudência desta Corte Superior para a hipótese da responsabilidade do proprietário, que persiste enquanto não transmitida a propriedade, a par da responsabilidade do promitente comprador, tendo em vista o caráter 'propter rem' da obrigação condominial.**
4. Manutenção da condenação da incorporadora aos encargos da sucumbência, não obstante a prejudicialidade do recurso especial, uma vez que a incorporadora, ao não quitar os débitos condominiais da unidade imobiliária de sua propriedade, deu causa ao ajuizamento da execução.
5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO" (AgInt nos EDcl no REsp 1.878.783/PE, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021 - grifou-se).

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Ação ajuizada em 19/01/1998. Recurso especial concluso ao gabinete em 29/09/2017. Julgamento: CPC/73.
2. Ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, em virtude da inadimplência no pagamento de cotas condominiais.
3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais tem legitimidade para figurar no polo passivo do

cumprimento de sentença, ainda que alegue figurar apenas como promitente vendedora do imóvel e ainda que o mutuário/ocupante do imóvel tenha firmado acordo diretamente com o Condomínio, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.

6. Ausência de colisão com o que decidido pela 2ª Seção no bojo do REsp 1.345.331/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, uma vez que a questão que se incumbiu decidir nos referidos autos foi acerca da responsabilidade pelo pagamento da dívida, e não propriamente sobre a legitimidade para figurar no polo passivo da ação.

7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se propter rem.

8. Recurso especial conhecido e não provido" (REsp 1.696.704/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 16/9/2020 - grifou-se).

Assim, a agravante é também responsável pelo pagamento dos débitos condominiais.

Nesse contexto, por qualquer ângulo que se analise a questão, as razões do presente recurso não são suficientes para reformar a decisão impugnada.

Ante o exposto nego provimento ao agravo interno.

Ê o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.931.178 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0095116-5

Número de Origem:

1049363-71.2016.8.26.0100 10493637120168260100 1049363712016826010010919484120168260100 1091948-41.2016.8.26.0100 10919484120168260100

Sessão Virtual de 06/06/2023 a 12/06/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HESA 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051

FERNANDA FIDELES NOGUEIRA - SP358712

RECORRIDO : TERRACOS JARDIM DAS COLINAS

ADVOGADOS : THIAGO RAMOS ABATI ASTOLFI - SP222083

MICHELE REGINA SUZIN - SP250242

INTERES. : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

ADVOGADO : MARCELO ROITMAN - SP169051

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HESA 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051

FERNANDA FIDELES NOGUEIRA - SP358712

AGRAVADO : TERRACOS JARDIM DAS COLINAS

ADVOGADOS : THIAGO RAMOS ABATI ASTOLFI - SP222083

MICHELE REGINA SUZIN - SP250242

INTERES. : HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A

ADVOGADO : MARCELO ROITMAN - SP169051

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/06/2023 a 12 /06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 13 de junho de 2023