



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1973355 - PR (2021/0373232-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
**ADVOGADOS** : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660  
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374  
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780  
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001  
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783  
**AGRAVADO** : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I CONDOMINIO III  
**ADVOGADOS** : ALEXANDRA DÁRIA PRYJMAK - PR052399  
DANIELA FIALLA TAVARES - PR060298  
**AGRAVADO** : NATALICIO SANTOS GENU  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. VENDEDORA. RETOMADA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. DÍVIDA. RESPONSABILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. ARRAZOADO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida assenta-se em mais de um fundamento suficiente, e o recurso não abrange todos eles.

4. A retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso contra o promissário comprador. Precedentes.

5. 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 30/08/2022 a 05/09/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 05 de setembro de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1973355 - PR (2021/0373232-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
**ADVOGADOS** : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660  
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374  
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780  
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001  
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783  
**AGRAVADO** : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I CONDOMINIO III  
**ADVOGADOS** : ALEXANDRA DÁRIA PRYJMAK - PR052399  
DANIELA FIALLA TAVARES - PR060298  
**AGRAVADO** : NATALICIO SANTOS GENU  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. VENDEDORA. RETOMADA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. DÍVIDA. RESPONSABILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. ARRAZOADO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida assenta-se em mais de um fundamento suficiente, e o recurso não abrange todos eles.

4. A retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso contra o promissário comprador. Precedentes.

5. Agravo interno não provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA (COHAB-CT) contra a decisão (fls. 259/263) que negou provimento ao recurso especial, julgando prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo.

Nas presentes razões (fls. 267/283), a agravante reitera a alegação de nulidade do acórdão dos embargos de declaração por negativa de prestação

jurisdicional, visto que o tribunal local não supriu as omissões apontadas.

Reprisa também a tese de que, na fase de cumprimento de sentença, não se pode penhorar imóvel ou redirecionar execução contra o promitente vendedor, ainda que se trate de cotas condominiais, sob pena de violação dos princípios da coisa julgada, da ampla defesa e da estabilidade da demanda.

Sustenta que há ilegitimidade passiva *ad causam* do promitente vendedor em relação ao débito condominial constituído pelo promissário comprador.

Argui, por fim, que as Súmulas nº 283/STF e nºs 83 e 568/STJ não incidem no caso.

A parte contrária, apesar de intimada, não apresentou impugnação (fls. 290/291).

É o relatório.

### **VOTO**

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, como consignado na decisão atacada, não há falar em negativa de prestação jurisdicional ou em deficiência de fundamentação nos declaratórios, que somente se configura quando, na apreciação do recurso, o tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento a respeito de questão que deveria ser decidida, e não foi.

Concretamente, verifica-se que as instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia. É cediço que a escolha de uma tese refuta, ainda que implicitamente, outras que sejam incompatíveis.

Registra-se, por oportuno, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito (AgInt no REsp nº 1.730.504/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 28/5/2020).

No mais, a recorrente não impugnou a motivação do acórdão local de que "*(...) a modificação da posse sobre o bem constitui fato superveniente, que autoriza novo julgamento sobre a legitimidade passiva da COHAB, nos termos do art. 505, I do CPC*" (fl. 57), não impedindo "*(...) a manutenção da construção do imóvel em razão da modificação da situação de fato*" (fl. 57).

Logo, como tal fundamento não foi impugnado, incide no ponto, por analogia, a Súmula nº 283/STF (AgInt no REsp nº 1.877.253/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, DJe 1º/2/2021).

Ademais, o entendimento do acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência recente e dominante deste Tribunal Superior, no sentido de que

a retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso contra o promissário comprador.

A propósito:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE.*

*1. Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o imóvel, tem a intenção de desvincular-se do direito real sobre o bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor. Precedentes.*

*2. Na hipótese, a insurgente (promitente vendedora) readquiriu a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, motivo pelo qual deve responder pelos débitos do condomínio, ainda que não tenha figurado como parte na ação de conhecimento no âmbito da qual formado o título executivo judicial, pois nos termos do art. 568, inc. III, do Código de Processo Civil/73, aplicável à hipótese, a alienação ou cessão do imóvel ou direito litigioso alcança o novo devedor que assumiu a obrigação. Precedentes.*

*3. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp nº 1.288.890/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, DJe 18/12/2020 - grifou-se)*

*"AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE VENDEADOR QUANDO CANCELADO O CONTRATO DE COMPRA E VENDA. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA.*

*1. É vedada, no âmbito desta Corte, a reapreciação de cláusulas contratuais e do suporte fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.*

*2. Nos termos da jurisprudência firmada nesta Corte, o promitente vendedor, sem prejuízo do seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado.*

*3. Nos termos do art. 86 do CPC, 'Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas'.*

*4. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp nº 1.635.939/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 29/9/2020 - grifou-se)*

*"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO QUE READQUIRE O BEM RECONHECIDA. RECURSO DESPROVIDO.*

*1. Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o imóvel, tem a intenção de justamente desvincular-se do direito real sobre o bem.*

*2. Diversa, todavia, é a situação em que o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, pois, nessa hipótese, em virtude da reaquisição do imóvel, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu.*

*3. No caso, há ainda que se ressaltar a prudência do Colegiado estadual que, ao manter a penhora sobre o imóvel, assegurou à embargante, ora*

*recorrente, o exercício do contraditório, ao determinar sua intimação a fim de que, no prazo legal, possa oferecer embargos do devedor na ação de execução.*

*4. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no REsp nº 1.293.855/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe 2/2/2016 - grifou-se)*

De fato, 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 ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença (AgInt no REsp nº 1.288.890/PR, Rel. Ministro Marco Buzzi, DJe 18/12/2020).

Desse modo, não merece reparos o acórdão local, que assim asseverou:

*"(...)*

*Embora incomum, a reviravolta pela qual passou o processo não é irregular.*

*Quando a demanda foi proposta, em setembro de 2015, o compromisso de compra e venda celebrado entre a COHAB e o executado Natalicio Santos Genu estava em vigência. O promissário comprador estava na posse direta da unidade condominial e respondia pelas cotas condominiais, tal como salientado pela decisão que decretou a ilegitimidade passivada promitente vendedora (mov. 12.1).*

*Em janeiro de 2019, esse estado de coisas se modificou com o trânsito em julgado da sentença que resolveu o compromisso de compra e venda e determinou a reintegração de posse em favor da COHAB (mov. 22.1 e 26 dos autos nº 0008301-88.2009.8.16.0004).*

*A COHAB, que até então era a titular da propriedade do imóvel, passou a ser também a sua possuidora direta, o que lhe confere legitimidade para responder pelos débitos, ainda que anteriores à reintegração de posse.*

*O art. 1.345 do Código Civil dispõe que as cotas condominiais constituem obrigação . Logo, o credor pode cobrá-las de qualquer pessoa que venha a adquirir a propter rem unidade da qual se originaram.*

*Ao promitente vendedor que paga a dívida após a resolução do compromisso resta o direito de regresso contra o promissário comprador inadimplente com as cotas" (fl. 56).*

Destarte, incidem no caso as Súmulas nºs 83 e 568/STJ.

Não prosperam, portanto, as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AgInt no REsp 1.973.355 / PR  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0373232-7

Número de Origem:  
00261751520208160000

Sessão Virtual de 30/08/2022 a 05/09/2022

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **AUTUAÇÃO**

**RECORRENTE :** COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

**ADVOGADOS :** DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

**RECORRIDO :** CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I CONDOMINIO III

**ADVOGADOS :** ALEXANDRA DÁRIA PRYJMAK - PR052399

DANIELA FIALLA TAVARES - PR060298

**RECORRIDO :** NATALICIO SANTOS GENU

**ADVOGADO :** DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

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

### **AGRAVO INTERNO**

**AGRAVANTE :** COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

**ADVOGADOS :** DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

**AGRAVADO :** CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I CONDOMINIO III

**ADVOGADOS :** ALEXANDRA DÁRIA PRYJMAK - PR052399

DANIELA FIALLA TAVARES - PR060298

AGRAVADO : NATALICIO SANTOS GENU

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ

### TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 30/08/2022 a 05/09/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de setembro de 2022