



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1986977 - SP (2022/0047338-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TARUMÃ
ADVOGADO : MARIA MANUELA MARQUES ALVES - SP159919
AGRAVADO : CATERINA VENOSI VIOLA
ADVOGADOS : FÁBIO IZIQUE CHEBABI - SP184668
NATHALIA RIBEIRO DE CARVALHO GERALDO TEIXEIRA - SP293146

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA PARA RESPONDER PELA DÍVIDA. RESP 1.345.331/RS. TEMA 886/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça firmou-se, por meio de recurso representativo de controvérsia, no sentido de que a responsabilidade pela taxa condominial possui relação direta com a imissão de posse do comprador, independente do registro do negócio jurídico.

2. O entendimento desta Corte é no sentido de que: "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" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.596.382/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/8/2021, DJe 31/8/2021).

3. Agravo interno desprovido.

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 17/05/2022 a 23/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de maio de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1986977 - SP (2022/0047338-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TARUMÃ
ADVOGADO : MARIA MANUELA MARQUES ALVES - SP159919
AGRAVADO : CATERINA VENOSI VIOLA
ADVOGADOS : FÁBIO IZIQUE CHEBABI - SP184668
NATHALIA RIBEIRO DE CARVALHO GERALDO TEIXEIRA - SP293146

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA PARA RESPONDER PELA DÍVIDA. RESP 1.345.331/RS. TEMA 886/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça firmou-se, por meio de recurso representativo de controvérsia, no sentido de que a responsabilidade pela taxa condominial possui relação direta com a imissão de posse do comprador, independente do registro do negócio jurídico.

2. O entendimento desta Corte é no sentido de que: "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" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.596.382/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/8/2021, DJe 31/8/2021).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Condomínio Edifício Tarumã contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 417):

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA PARA RESPONDER PELA DÍVIDA. RESP 1.345.331/RS. TEMA 886/STJ. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 424-435), o agravante aduz ofensa ao art. 489 do CPC/2015, afirmando que o *decisum* deixou de apreciar questões apontadas nas contrarrazões do recurso especial e que "o cerne da questão do Acórdão proferido pelo Tribunal a *quo*, em sede de Embargos de Declaração, acolhidos com efeitos modificativos, matéria recorrida no Recurso Especial em tela, ora também recorrido em sede de Agravo Interno, refere-se à interpretação divergente que está posta em dois recursos especiais do mesmo e. STJ, ou seja, o REsp 1.345.331/RS e seu Informativo 886 (j. em 08/04/2015) e o posterior REsp 1.442.840/PR (j. 06/08/2015)". Assere que esta relatoria apenas repete tese do REsp n. 1.345.331/RS, mas sem qualquer outra fundamentação.

Afirma, ainda, que "é inconcebível que o mesmo Superior Tribunal divirja, como no caso presente dos dois Recursos Especiais, aquele provindo do RS e repetitivo e o outro, posterior, o REsp 1.442.840/PR, que traz Ementa expressa de "INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC", julgados antes da vigência do NCPC, Especiais que podem gerar insegurança jurídica e que tal divergência uma vez trazida no presente recurso, seja apenas apreciada monocraticamente" (sem grifo no original).

Pleiteia que seja apreciada a interpretação jurisprudencial defendida pelo REsp n. 1.442.840/PR, tese da teoria dualística do vínculo obrigacional, a natureza e a finalidade da obrigação *propter rem*, reafirmando que não foram analisadas essas questões, embora tenham sido trazidas nas contrarrazões.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 438-448).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Preliminarmente, registre-se que o *decisum*, ora atacado, solucionou de forma clara as questões que lhe foram submetidas, não configurando a ofensa ao art. 489, § 1º, do CPC/2015. Isso porque, conforme entendimento desta Corte, o inconformismo com os fundamentos da decisão judicial não significa ausência ou deficiência de motivação, porquanto não se confunde solução jurídica contrária aos interesses da parte com inexistência de efetiva fundamentação.

Consoante consignado na decisão agravada, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao dirimir a questão, asseverou que (e-STJ, fl. 318-320):

Reexaminando, a questão, observo que o Superior Tribunal de Justiça no

juízo do REsp nº 1.442.840/PR, deu nova interpretação a tese para, aplicando a teoria dualista da obrigação, entender que não obstante o débito deva ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, ou seja, aquele que detém a posse, o promitente vendedor continua responsável pelo pagamento da dívida enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel. A nova interpretação dada no REsp nº 1.442.840/PR, reafirma, portanto, o entendimento de que promitente vendedor responde solidariamente pela dívida condominial, ressalvado seu direito de regresso contra o compromissário comprador:

(...)

Assim, independentemente da posse do imóvel pela compromissária compradora Kleuda, a embargante, proprietária constante do registro imobiliário continua responsável solidária pelos débitos condominiais.

(...)

Ante o exposto, reexaminando a questão à luz do entendimento firmado no REsp 1.442.840/PR, é o caso de se modificar o v. acórdão de f. 286/291 para dar provimento ao recurso do condomínio, rejeitando, assim, os embargos à execução opostos por Caterina Venosi Viola, condenando-a ao pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios em favor do patrono do condomínio, ora fixados, em 10% do valor atualizado da dívida cobrada em execução.

De fato, a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça firmou-se, por meio de recurso representativo de controvérsia, no sentido de que a responsabilidade pela taxa condominial possui relação direta com a imissão de posse do comprador, independente do registro do negócio jurídico.

A propósito:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

- 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. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp n. 1.345.331/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015, sem grifo no original).

Do excerto acima transcrito, depreende-se que o Tribunal local julgou em desconformidade com o entendimento desta Corte segundo o qual: "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" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.596.382/DF, Relator Ministro Raul Araújo).

Confiram-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DIREITO CIVIL. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. SÚMULA 284/STF. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO REGISTRADA. AUSÊNCIA DE CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E PROMITENTE-VENDEDOR. REEXAME FÁTICO E PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. TAXA SELIC PARA JUROS DE MORA AFASTADA DEVIDO À CONVENÇÃO EXPRESSA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO COM O ENTENDIMENTO DESTES SODALÍCIO. AGRAVO CONHECIDO PARA DESPROVER O RECURSO ESPECIAL.

1. Decisão agravada reconsiderada, na medida em que o agravo em recurso especial é tempestivo. Novo exame do feito.

2. Considera-se deficiente a fundamentação do recurso especial que alega violação do art. 1.022 do CPC sem demonstrar, de forma clara e objetiva, qual o ponto omissivo, contraditório ou obscuro do acórdão recorrido. Incidência da Súmula 284/STF.

3. Conforme Tema 886/STJ, "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 restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se 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."

4. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela legitimidade e responsabilidade do promitente-vendedor, proprietário do imóvel, pelas taxas condominiais devido à ausência de ciência inequívoca do condomínio quanto à transferência do bem. Pretensão de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

5. "Somente na ausência de convenção em sentido contrário, a partir da vigência do Código Civil de 2002, os juros moratórios devem incidir segundo a variação da Taxa Selic" (AgInt no AREsp 1.129.884/AM, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/12/2017, DJe de 02/02/2018).

6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e desprover o recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.596.382/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 9/8/2021, DJe 31/8/2021).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, 1.013 E 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO ESTADUAL FUNDAMENTADO. QUOTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE-VENDEDOR. RESCISÃO CONTRATUAL ANTERIOR À ENTREGA DO IMÓVEL E REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INCURSÃO NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, firmada em sede de recurso especial repetitivo, "(...) 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" (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 8/4/2015, DJe de 20/4/2015).

2. Na hipótese, o Tribunal de origem afastou a responsabilidade do promitente-comprador, haja vista ter rescindido contrato de promessa de compra e venda em momento anterior à entrega do imóvel.

3. Nesse contexto, estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas a e c do permissivo constitucional.

4. Ademais, a pretensão de desconstituir as premissas lançadas no v. acórdão estadual demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.846.451/RO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 29/3/2021, DJe 29/4/2021).

Dessa forma, ratifica-se que deve ser afastada a legitimidade passiva da ora recorrida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.986.977 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0047338-3

Número de Origem:
10089194420188260223

Sessão Virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CATERINA VENOSI VIOLA

ADVOGADOS : FÁBIO IZIQUE CHEBABI - SP184668

NATHALIA RIBEIRO DE CARVALHO GERALDO TEIXEIRA - SP293146

RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TARUMÃ

ADVOGADO : MARIA MANUELA MARQUES ALVES - SP159919

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TARUMÃ

ADVOGADO : MARIA MANUELA MARQUES ALVES - SP159919

AGRAVADO : CATERINA VENOSI VIOLA

ADVOGADOS : FÁBIO IZIQUE CHEBABI - SP184668

NATHALIA RIBEIRO DE CARVALHO GERALDO TEIXEIRA - SP293146

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 17/05/2022 a 23/05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de maio de 2022