SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2212049 - PR (2022/0293973-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
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 CAIUA I CONDOMINIO II
OUTRO NOME	:	CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I - COND II
ADVOGADO	:	LEANDRO LUIZ KALINOWSKI - PR036566

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITO CONDOMINIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RETOMADA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel, podendo essa responsabilidade recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, ou sobre ambos.

2. Em regra, o promitente comprador do imóvel é responsável pelos débitos de condomínio contemporâneos à sua posse. Entretanto, tendo havido a retomada do imóvel pelo promitente vendedor, responde ele pelas despesas condominiais, ressalvado o direito de regresso.

3. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA42941589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2024 19:42:22
Código de Controle do Documento: c0996a75-e49d-4c11-b133-e371836eaef8

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 13/08/2024 a 19/08/2024, 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 Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA42941589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/08/2024 19:42:22
Código de Controle do Documento: c0996a75-e49d-4c11-b133-e371836eaef8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2212049 - PR (2022/0293973-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
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 CAIUA I CONDOMINIO II
OUTRO NOME	:	CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I - COND II
ADVOGADO	:	LEANDRO LUIZ KALINOWSKI - PR036566

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITO CONDOMINIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. RETOMADA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel, podendo essa responsabilidade recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, ou sobre ambos.

2. Em regra, o promitente comprador do imóvel é responsável pelos débitos de condomínio contemporâneos à sua posse. Entretanto, tendo havido a retomada do imóvel pelo promitente vendedor, responde ele pelas despesas condominiais, ressalvado o direito de regresso.

3. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA42154151 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/06/2024 16:13:10
Código de Controle do Documento: 6bfdee47-2e60-4132-9461-b9a0e5ba978f

RELATÓRIO

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA (COHAB-CT) interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 157-162, que negou provimento ao agravo em recurso especial diante da incidência da Súmula n. 83 do STJ.

A agravante sustenta, inicialmente, ser inaplicável ao caso o óbice da Súmula n. 284 do STF, pois impugnou sistematicamente todos os fundamentos da decisão de admissibilidade do recurso especial.

Alega ainda que o acórdão recorrido violou a legislação federal ao concluir pela legitimidade passiva da COHAB-CT para responder pelos débitos condominiais inadimplidos. Entende que a lei impõe aos promitentes compradores o dever de pagar as despesas de conservação da coisa comum, confirmando que o promitente comprador é equiparado ao condômino e, portanto, devedor da obrigação.

Argumenta que, segundo a jurisprudência desta Corte, o débito condominial permanece sendo responsabilidade do promitente comprador mesmo na hipótese de retomada do bem pelo promitente vendedor, como no caso em tela.

Requer, assim, o provimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos, assim expressos (fls. 158-162):

> Consoante o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade

Documento eletrônico VDA42154151 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/06/2024 16:13:10
Código de Controle do Documento: 6bfdee47-2e60-4132-9461-b9a0e5ba978f

pelo pagamento das taxas condominiais recai sobre o adquirente apenas a partir do momento da imissão na posse do imóvel, efetivando-se com a entrega das chaves da edificação e com a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Dispensa-se, portanto, o registro do compromisso de compra e venda em cartório para atrair a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais.

Assim definiu o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.345.331/RS, processado sob a sistemática dos recursos repetitivos:

> 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 de 20/4/2015.)

No referido julgado, esta Corte também esclareceu que as despesas condominiais são compreendidas como obrigações *propter rem*, sendo de responsabilidade de quem detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou ainda do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como o uso, o gozo ou a fruição, desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

Portanto, a responsabilidade pelas despesas de condomínio na hipótese de existência de promessa de compra e venda pode recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (quem estabeleceu a relação de direito material com o condomínio).

Nessa linha de pensamento, verifica-se que a conclusão do Tribunal *a quo* – de que " é viável o redirecionamento da execução em face da promitente-vendedora COHAB, ainda que após a formação do título executivo judicial e sem a sua participação no processo de conhecimento" (fl. 62), pois, em se tratando as despesas condominiais como obrigação *propter rem*, manteve-se na qualidade de proprietário do imóvel (fls. 62-63) – não está dissociada da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema.

Confiram-se precedentes:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PROMITENTE-VENDEDOR. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA CONCORRENTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> 1. A eg. Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do

Documento eletrônico VDA42154151 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/06/2024 16:13:10
Código de Controle do Documento: 6bfdee47-2e60-4132-9461-b9a0e5ba978f

REsp 1.345.331/RS, processado sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou o seguinte entendimento: "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.' No caso concreto, recurso especial não provido." (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe de 20/04/2015).

2. Interpretando as teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC, a jurisprudência desta Corte consolidou o entendimento de que persiste a responsabilidade do proprietário (promitente-vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente-comprador na posse do imóvel, havendo, nesses casos, "legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse" (AgRg no REsp 1.472.767/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 08/10/2015).

3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.378.413/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 7/4/2021.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PELOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO DO CONDOMÍNIO DA TRANSAÇÃO REALIZADA. RECONHECIMENTO, IN CASU. PENHORA DO BEM GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. 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. Na espécie, o condomínio não teve ciência da compra e venda realizada, razão pela qual a unidade responde pelos débitos condominiais, mesmo estando em nome do promitente-vendedor, devendo ser considerada, ainda, a natureza propter rem da obrigação.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.721.281/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 28/8/2020.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPRADORA DO IMÓVEL. RESIDÊNCIA NA UNIDADE DURANTE A ÉPOCA EM QUE O DÉBITO FOI GERADO.

1. Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a

Documento eletrônico VDA42154151 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/06/2024 16:13:10
Código de Controle do Documento: 6bfdee47-2e60-4132-9461-b9a0e5ba978f

responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. Aplicação da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.495.0 02/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 26/6/2020.)

Ademais, em decisão proferida por esta Corte no sentido de que, "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" (REsp n. 1.696.704/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 16/9/2020).

Ainda assim deve-se distinguir a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais (que pode estender-se a outros sujeitos que tenham relação jurídica material com o imóvel) da legitimidade para figurar no polo passivo da cobrança de cotas condominiais.

Veja-se a conclusão da Terceira Turma desta Corte:

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 n. 1.878.783/PE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021.)

Nesse ponto, convém registrar que a decisão proferida pelo rito de recursos repetitivos cinge-se a esclarecer a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais – não tratando da legitimidade para figurar no polo passivo da ação de cobrança.

Assim, a ação de cobrança de débitos condominiais pode ser proposta contra qualquer pessoa que tenha relação jurídica com o imóvel, ressalvado o direito de regresso, até mesmo porque o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida.

Documento eletrônico VDA42154151 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/06/2024 16:13:10
Código de Controle do Documento: 6bfdee47-2e60-4132-9461-b9a0e5ba978f

Por outro lado, é cediço que os efeitos da coisa julgada operam apenas *inter partes*, não podendo beneficiar ou prejudicar estranhos à relação jurídica processual. No entanto, a regra admite mitigação em determinadas hipóteses.

Assim, partindo-se do pressuposto de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o STJ já admitiu, também no julgamento do REsp n. 1.696.704/PR, a inclusão do proprietário no cumprimento de sentença em curso, ainda que não tenha figurado no título judicial que deu origem à execução, mitigando-se, assim, os limites da coisa julgada.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS AJUIZADA EM FACE DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PENHORA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA SOBRE IMÓVEL DA PROMITENTE VENDEDORA, ALHEIA AO PROCESSO. RETOMADA DO IMÓVEL PELA PROMITENTE VENDEDORA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. NATUREZA DA OBRIGAÇÃO. *PROPTER REM*. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DOS ARTS. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL E ART. 109, § 3º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. PRECEDENTES. SÚMULA 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Para impugnar a decisão agravada que adota julgado desta Corte como razões de decidir, cabe à parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes. Precedentes.

2. "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" (REsp 1.829.663/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.943.709/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 7/4/2022.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. PROMITENTE-VENDEDOR. RETOMADA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. "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" (REsp 1696704/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 16/09/2020).

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.691.909/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 19/8/2021.)

Na ocasião, frisou-se o caráter ambulatório do débito condominial, o princípio da instrumentalidade das formas, a efetividade do processo e a prevalência do interesse da coletividade dos condôminos, permitindo-se, assim, que o condomínio receba as despesas indispensáveis à manutenção da coisa comum.

Dessa maneira, apesar de ser possível ultrapassar a regra de efeitos *inter partes* da coisa julgada para que o proprietário registral – que não figurou no título

Documento eletrônico VDA42154151 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/06/2024 16:13:10
Código de Controle do Documento: 6bfdee47-2e60-4132-9461-b9a0e5ba978f

> judicial – possa ser incluído no cumprimento de sentença em curso (mitigando-se os efeitos *inter partes* da coisa julgada), conclui-se, também de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que o promitente vendedor somente poderá ser responsabilizado pela dívida posterior à imissão na posse do comprador quando demonstrado nos autos o esgotamento dos meios de pagamento do débito pelo promitente comprador, prevalecendo, assim, o interesse da coletividade dos condôminos.
>
> No caso dos autos, consignou-se que fora demonstrado o esgotamento dos meios de pagamento do débito do promitente comprador, além do cancelamento do contrato e a retomada do imóvel. A propósito, confira-se (fl. 61, destaquei):
>
> Iniciada a fase de cumprimento de sentença, o executado João Marcético de Araújo apresentou Embargos à Execução (Mov. 1.1). Após a impugnação pelo Condomínio Conjunto (Mov. 1.5), por ocasião da audiência de instrução, as partes pactuaram Moradias Caiuá I, II acordo em relação ao débito executado (Mov. 1.21). Entretanto, diante do descumprimento do acordo, o curso processual foi retomado.
>
> Não havendo o pagamento espontâneo do débito, determinou-se a penhora do imóvel do qual decorreram as taxas condominiais (Mov. 1.45). Diante da informação de que o bem constrito era objeto de financiamento, oficiou-se a Companhia de Habitação Popular de Curitiba – COHAB, que informou o cancelamento do contrato e a retomada do imóvel (Mov. 45.1).
>
> Assim, na na situação específica do presente feito, impõe-se a responsabilidade do promitente vendedor.
>
> É caso, portanto, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Conforme consignado na decisão monocrática agravada, a Segunda Seção do STJ, no Recurso Especial n. 1.345.331/RS (Tema n. 886), processado segundo o rito previsto no art. 543-C do CPC de 1973, decidiu que 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.

No referido julgado, ficou esclarecido que, por serem as despesas condominiais compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade tanto de quem detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária quanto do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como o uso, o gozo ou a fruição, desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

Documento eletrônico VDA42154151 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/06/2024 16:13:10
Código de Controle do Documento: 6bfdee47-2e60-4132-9461-b9a0e5ba978f

Assim, interpretando as teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, esta Corte também consolidou o entendimento de que, demonstrado que o promissário comprador imitiu-se na posse do bem e comprovado que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, persiste a responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel, havendo, nesses casos, legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais relativos a período em que a posse foi exercida (AgInt no REsp n. 1.378.413/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 7/4/2021; AgRg no REsp 1.472.767/PR, relator Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 08/10/2015; AgInt no REsp 1219742/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/08/2017, DJe 22/08/2017).

Portanto, a responsabilidade pelas despesas de condomínio na hipótese de existência de promessa de compra e venda pode recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, ou sobre ambos, a depender das circunstâncias do caso concreto (quem mantém a relação de direito material com o bem).

No caso em análise, o Tribunal *a quo* concluiu que foram demonstrados o esgotamento dos meios de pagamento do débito do promitente comprador, o cancelamento do contrato e a retomada do imóvel (fl. 61).

Assim, a conclusão do Tribunal de origem está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA42154151 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/06/2024 16:13:10
Código de Controle do Documento: 6bfdee47-2e60-4132-9461-b9a0e5ba978f

Ressalte-se que as Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte já firmaram o entendimento de que, em regra, o promitente comprador do imóvel é o responsável pelos débitos de condomínio contemporâneos à sua posse. Contudo, tendo havido a retomada do imóvel pela parte promitente vendedora, responde ela pelo passivo referente às despesas condominiais, ressalvado o direito de regresso.

Além dos precedentes já citados na decisão recorrida, confira-se o seguinte:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL FINANCIADO. INADIMPLEMENTO. RETOMADA DO BEM PELA VENDEDORA (CREDORA HIPOTECÁRIA). DÉBITOS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AÇÃO DE COBRANÇA MOVIDA PELO CONDOMÍNIO DA QUAL NÃO PARTICIPOU A COOPERATIVA VENDEDORA. INCLUSÃO DESTA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO.
>
> 1. Cancelada a promessa de compra e venda e retomado o bem imóvel pela ora recorrente, pode ela figurar no cumprimento de sentença de débitos condominiais, que têm natureza *propter rem*, ainda que tenha havido acordo no processo de conhecimento, do qual não fez parte.
>
> 2. Embora, em regra, o promitente-comprador do imóvel seja responsável pelos débitos de condomínio contemporâneos à sua posse, na hipótese de que se cuida, tendo havido a retomada do imóvel pela promitente-vendedora, responde ela por aquele passivo (despesas condominiais), ressalvado o seu direito de regresso. Julgados das duas Turmas que compõem a Segunda Seção.
>
> 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.544.795/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 3/4/2023.)

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA42154151 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/06/2024 16:13:10
Código de Controle do Documento: 6bfdee47-2e60-4132-9461-b9a0e5ba978f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.212.049 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0293973-0

Número de Origem:
00021353020018160001 00346814320218160000 003468143202181600002 003468143202181600003
21353020018160001 346814320218160000 3468143202181600002 346814320218160003

Sessão Virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

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 CAIUA I CONDOMINIO II
OUTRO NOME	: CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I - COND II
ADVOGADO	: LEANDRO LUIZ KALINOWSKI - PR036566

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

Documento eletrônico VDA42925741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:43:22
Código de Controle do Documento: 46be68f2-b9a2-40e6-acd8-a89f92039950

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

AGRAVADO : CONJUNTO CAIUA I CONDOMINIO II

OUTRO NOME : CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I - COND II

ADVOGADO : LEANDRO LUIZ KALINOWSKI - PR036566

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 13/08/2024 a 19/08/2024, 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 Raul Araújo.

Brasília, 19 de agosto de 2024

Documento eletrônico VDA42925741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/08/2024 00:43:22
Código de Controle do Documento: 46be68f2-b9a2-40e6-acd8-a89f92039950