



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2536534 - PR(2023/0401222-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**
ADVOGADOS : **DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660**
 RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
 SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
 CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
 RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
AGRAVADO : **CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I COND XVI**
OUTRO NOME : **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ I**
 CONDOMÍNIO XVI
ADVOGADO : **JULIANA DA SILVA - PR057374**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. SUB-ROGAÇÃO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de negativa de prestação jurisdicional quanto aos arts. 489 e 1.022 do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ sobre a revisão da legitimidade ativa e passiva e impossibilidade de exame do dissídio jurisprudencial em razão da mesma súmula.
2. A controvérsia trata de ação de cobrança de taxas condominiais vencidas nos períodos de 07/01/2017 a 07/06/2017 e de 07/08/2017 a 07/08/2018, além das cotas vincendas, relativas a unidade condominial.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar ao pagamento das taxas inadimplidas e das vincendas, com correção pelo IPCA-E, juros de 1% ao mês e multa de 2%, além de custas e honorários na liquidação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastou a ilegitimidade ativa por inexistência de sub-rogação/cessão de crédito e reconheceu a

legitimidade passiva da proprietária, por se tratar de obrigação propter rem e pela inaplicabilidade do REsp 1.345.331/RS.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC; (ii) saber se ocorreu sub-rogação/cessão dos créditos condominiais em favor da empresa garantidora, à luz dos arts. 346, III, e 349 do CC; (iii) saber se o promitente vendedor é parte ilegítima para responder por débitos contemporâneos à posse e fruição do promitente comprador, em face dos arts. 9, 12, §4º, e 20 da Lei n. 4.591/1964, e do art. 1.345 do CC; (iv) saber se o art. 4, parágrafo único, da Lei n. 4.591/1964 impõe a imputação de débitos ao promissário comprador; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial apto a reformar o acórdão recorrido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem examinou, de modo claro e suficiente, a legitimidade ativa e passiva, afastando a sub-rogação e a aplicação do REsp 1.345.331/RS.

7. A tese de ilegitimidade ativa demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. A responsabilidade pelas cotas condominiais decorre da relação material com o imóvel; com a ausência de posse do promitente comprador e a retomada da posse, aplica-se a orientação desta Corte, no sentido de que restaura-se a responsabilidade de pagamento ao promitente vendedor, ressalvado o direito de regresso, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado, pois a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ pela alínea "a" impede o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da CF sobre a mesma matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta de modo suficiente a legitimidade ativa e passiva, afastando a aplicação do REsp 1.345.331/RS, à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório na tese de sub-rogação/cessão de créditos. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ na conclusão de que a obrigação condominial é propter rem e que, retomada a posse, o promitente vendedor responde pelos débitos, ressalvado o regresso. 4. A incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ pela alínea "a" impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial pela alínea c sobre a mesma matéria".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 1.022 e 85, §11; CC, arts. 346, III, 349 e 1.345; Lei n. 4.591/1964, arts. 4, parágrafo único, 9, 12, §4º e 20; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AREsp n. 3.029.579/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.212.049/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.880.565/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/2/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2536534 - PR(2023/0401222-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**
ADVOGADOS : **DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660**
 RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
 SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
 CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
 RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
AGRAVADO : **CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUA I COND XVI**
OUTRO NOME : **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ I**
 CONDOMÍNIO XVI
ADVOGADO : **JULIANA DA SILVA - PR057374**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. SUB-ROGAÇÃO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de negativa de prestação jurisdicional quanto aos arts. 489 e 1.022 do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ sobre a revisão da legitimidade ativa e passiva e impossibilidade de exame do dissídio jurisprudencial em razão da mesma súmula.
2. A controvérsia trata de ação de cobrança de taxas condominiais vencidas nos períodos de 07/01/2017 a 07/06/2017 e de 07/08/2017 a 07/08/2018, além das cotas vincendas, relativas a unidade condominial.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar ao pagamento das taxas inadimplidas e das vincendas, com correção pelo IPCA-E, juros de 1% ao mês e multa de 2%, além de custas e honorários na liquidação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastou a ilegitimidade ativa por inexistência de sub-rogação/cessão de crédito e reconheceu a

legitimidade passiva da proprietária, por se tratar de obrigação propter rem e pela inaplicabilidade do REsp 1.345.331/RS.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC; (ii) saber se ocorreu sub-rogação/cessão dos créditos condominiais em favor da empresa garantidora, à luz dos arts. 346, III, e 349 do CC; (iii) saber se o promitente vendedor é parte ilegítima para responder por débitos contemporâneos à posse e fruição do promitente comprador, em face dos arts. 9, 12, §4º, e 20 da Lei n. 4.591/1964, e do art. 1.345 do CC; (iv) saber se o art. 4, parágrafo único, da Lei n. 4.591/1964 impõe a imputação de débitos ao promissário comprador; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial apto a reformar o acórdão recorrido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem examinou, de modo claro e suficiente, a legitimidade ativa e passiva, afastando a sub-rogação e a aplicação do REsp 1.345.331/RS.

7. A tese de ilegitimidade ativa demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. A responsabilidade pelas cotas condominiais decorre da relação material com o imóvel; com a ausência de posse do promitente comprador e a retomada da posse, aplica-se a orientação desta Corte, no sentido de que restaura-se a responsabilidade de pagamento ao promitente vendedor, ressalvado o direito de regresso, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado, pois a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ pela alínea "a" impede o conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da CF sobre a mesma matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta de modo suficiente a legitimidade ativa e passiva, afastando a aplicação do REsp 1.345.331/RS, à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório na tese de sub-rogação/cessão de créditos. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ na conclusão de que a obrigação condominial é propter rem e que, retomada a posse, o promitente vendedor responde pelos débitos, ressalvado o regresso. 4. A incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ pela alínea "a" impede o conhecimento do dissídio jurisprudencial pela alínea c sobre a mesma matéria".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 1.022 e 85, §11; CC, arts. 346, III, 349 e 1.345; Lei n. 4.591/1964, arts. 4, parágrafo único, 9, 12, §4º e 20; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AREsp n. 3.029.579/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.212.049/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.880.565/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/2/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA (COHAB-CT) contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de negativa de prestação jurisdicional quanto à violação do art. 489, do Código de Processo Civil, e do art. 1.022, do Código de Processo Civil, pela Súmula n. 7 do STJ quanto ao reexame da legitimidade ativa e passiva, e pela impossibilidade de exame do dissídio jurisprudencial em razão da Súmula n. 7 do STJ (fls. 601-604).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação cível, nos autos de ação de cobrança.

O julgado foi assim ementado (fl. 443):

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO – AÇÃO DE COBRANÇA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. REEXAME NECESSÁRIO NÃO CONHECIMENTO – SENTENÇA PROFERIDA EM DESFAVOR DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA (COHAB-CT) – PESSOA JURÍDICA COM NATUREZA DE SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA – DESNECESSÁRIA REMESSA OBRIGATÓRIA AO DUPLO GRAU

DE JURISDIÇÃO – AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. APELAÇÃO CÍVEL – COHAB-CT ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE ATIVA – CONTRATO DE COBRANÇA FIRMADO COM EMPRESA ESPECIALIZADA – ALEGADA SUB-ROGAÇÃO - INOCORRÊNCIA – CLÁUSULA CONTRATUAL QUE AFASTA A SUB-ROGAÇÃO – EVIDENTE LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – AFIRMADO REGISTRO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA VIGENTE – PROMITENTE COMPRADORA QUE DEIXOU A POSSE DO IMÓVEL EM PERÍODO ANTERIOR AO DA COBRANÇA REALIZADA NA AÇÃO ORIGINÁRIA – RESPONSABILIDADE PELO DÉBITO DA PROPRIETÁRIA FIGURANTES NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – NATUREZA DA DÍVIDA “PROPTER REM” – INAPLICABILIDADE DO ENTENDIMENTO FIRMADO NO RESP 1.345.331 – HIPÓTESE DOS AUTOS QUE NÃO SE ENQUADRA EM QUALQUER SITUAÇÃO DO REPETITIVO. RECURSO NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 486):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – APELAÇÃO CÍVEL – COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS – ACÓRDÃO QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO – INSURGÊNCIA DA RÉ /APELANTE. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E OBSCURIDADE –NÃO ACOLHIMENTO – MATÉRIA DEVOLVIDA EXPRESSAMENTE ANALISADA NO JULGADO – LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO PARA COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS – INAPLICABILIDADE DO RESP 1.345.331 – PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO – IMPOSSIBILIDADE – AUSÊNCIA DE QUAISQUER DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, do Código de Processo Civil, e 1.022, do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria sido lacônico e não teria enfrentado, de modo suficiente, as teses sobre a ilegitimidade ativa em razão de sub-rogação/cessão de crédito e a ilegitimidade passiva do promitente vendedor; já que alegou omissão quanto à aplicação dos arts. 9 e 12, §4º, da Lei n. 4.591/1964, e do art. 1.345, do Código Civil, obscuridade sobre a posse do imóvel e quem o ocupou no período, e

contradição ao afastar a tese repetitiva do REsp 1.345.331/RS; pois afirmou falta de fundamentação específica acerca dos dispositivos federais invocados nas razões e nos embargos declaratórios;

b) 346, III, c/c 349, do Código Civil, porque defendeu a sub-rogação/cessão dos créditos condominiais em favor da empresa garantidora, o que afastaria a legitimidade ativa do condomínio para a cobrança;

c) 9 e 12, §4º, da Lei n. 4.591/1964, e 1.345, do Código Civil, porquanto sustentou que não é legítima a responsabilização do promitente vendedor por débitos condominiais relativos ao período de posse e fruição do promitente comprador; uma vez que invocou também o art. 20, da Lei n. 4.591/1964, para reforçar a vinculação das obrigações ao ocupante e à fruição; e

d) 4, parágrafo único, da Lei n. 4.591/1964, visto que afirmou que a própria lei condiciona a alienação/cessão de direitos à quitação das obrigações do alienante, indicando que os débitos posteriores recairiam sobre o promissário comprador.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a COHAB-CT é legítima para responder pelos débitos condominiais dos períodos de 2017 e 2018 e que não houve sub-rogação dos créditos condominiais em favor da empresa administradora, divergiu do entendimento firmado, entre outros, no AgRg no REsp 1299228/RS (QUARTA TURMA, DJe 14/09/2012), e em julgados do TJPR que reconhecem ilegitimidade ativa do condomínio quando pactuada sub-rogação/cessão de crédito em contratos de garantia e cobrança (fls. 513-514).

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido, com retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que se manifeste explicitamente acerca das matérias suscitadas nos embargos declaratórios; requer ainda o provimento para que se reconheça a violação do art. 346, III, c/c o art. 349, do Código Civil, declarando a ilegitimidade ativa do condomínio; requer ainda o

provimento para que se reconheça a violação do art. 1.345, do Código Civil, e dos arts. 9, 12, §4º, e 20, da Lei n. 4.591/1964, declarando a ilegitimidade passiva da COHAB-CT; requer ainda, subsidiariamente, o provimento pela alínea c para reconhecer o dissídio jurisprudencial e reformar o acórdão recorrido, declarando a ilegitimidade passiva da recorrente; requer, por fim, o deferimento da gratuidade da justiça, com base na Súmula n. 481 do STJ (fls. 518-519).

Contrarrazões às fls. 592-600.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de cobrança em que a parte autora pleiteou o recebimento das taxas condominiais vencidas nos períodos de 07/01/2017 a 07/06/2017 e de 07/08/2017 a 07/08/2018, além das cotas vincendas, relativas a unidade de propriedade da COHAB-CT, com correção monetária pelo IPCA-E, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% (fls. 443-445; 592-594).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar a COHAB-CT ao pagamento das taxas condominiais inadimplidas e das vincendas, com correção monetária pelo IPCA-E, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%, além de custas e honorários advocatícios a serem definidos na liquidação (fls. 444-445; 593-594).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença ao negar provimento à apelação, afastando a ilegitimidade ativa por inexistência de sub-rogação/cessão de crédito à empresa administradora, e reconhecendo a legitimidade passiva da COHAB-CT para responder pelos débitos dos períodos em

cobrança, por se tratar de obrigação propter rem e inexistir posse do promitente comprador no período, bem como inaplicável o repetitivo REsp 1.345.331/RS (fls. 446-451).

I - Arts. 489 e 1.022, do Código de Processo Civil

Na espécie, o Tribunal a quo, quando do julgamento dos embargos de declaração, asseverou a ausência de vícios no acórdão, com base nos seguintes termos (fls. 488-491):

No particular, não se verifica qualquer vício a ser sanado, na medida em que todos os pontos levantados foram expressamente tratados no pronunciamento embargado.

Em primeiro plano, sobre a legitimidade ativa do condomínio, restou consignado no acórdão (mov. 43.1-TJ):

“Sustenta a apelante COHAB que o condomínio autor é parte ilegítima, notadamente porque cedeu seu crédito à empresa Totalize Condomínios, consoante se vê do “contrato de cobrança garantida de taxas de condomínio”, corroborado pela cessão de crédito demonstrada nos balancetes apresentados no mov. 56.

Entretanto, sem razão.

Da detida análise do “contrato de cobrança garantida de taxas de condomínio”, juntado no mov. 25.3, denota-se ausente mudança de titularidade do crédito das mãos do condomínio, ou seja, não houve a alegada sub-rogação de crédito, senão vejamos a primeira parte da disposição da cláusula 5ª do indigitado contrato:

“5ª – A antecipação de contas não provocará a cessão de crédito, com sub-rogação de todos os direitos, ações, privilégios e garantias do CONDOMÍNIO em favor da TOTALIZE (Cód. Civil, art. 988);”

Por sua vez, a segunda parte da disposição contratual admite a sub-rogação em duas hipóteses:

“5ª – (...); a sub-rogação somente ocorrerá nas seguintes hipóteses: pagamento das taxas de condomínio pelos condôminos; rescisão do presente contrato, por qualquer causa ou motivo;”

No caso, não se observa a ocorrência de qualquer das hipóteses de sub-rogação, mormente pela ausência de alegação neste sentido.

De outro tanto, as demais disposições contratuais, sustentadas como configuradoras de subrogação, não têm o condão de induzir raciocínio contrário do aqui estabelecido, mormente porque a antecipação do limite de 12 (doze) meses de taxas atrasadas se permite fazer para a boa e regular saúde financeira do condomínio

diante da inadimplência de parte dos condôminos, sem incutir a ideia de transferência da titularidade do crédito condominial, a não ser nas hipóteses de sub-rogação supramencionadas.

Ademais, os balancetes colacionados nos autos (mov. 56) não demonstram, de qualquer forma, a sustentada sub-rogação. Se quer demonstram que as taxas condominiais relativas ao imóvel da apelante foram adiantadas pela empresa especializada.

[...]

Nota-se, a partir daí, terem sido extensamente expostas no acórdão as razões pelas quais não seria o caso de acolhimento da tese de ilegitimidade ativa do condomínio levantada pela apelante, ora embargante, não sendo verificada qualquer omissão ou obscuridade no julgado.

De igual modo, inexistiu omissão na parte da decisão colegiada que versa sobre a legitimidade da embargante para figurar no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais.

No ponto, esclareceu-se suficientemente que, na hipótese, a promitente compradora não estava na posse da unidade condominial, afastando-se a pretensão de aplicabilidade do entendimento firmado no R Esp nº 1.345.331.

[...]

Vislumbra-se, por conseguinte, que a matéria foi detidamente analisada no acórdão, que rejeitou expressamente a aplicação da tese firmada pelo STJ no R Esp nº 1.345.331/RS, bem como pontuou a inexistência de qualquer informação sobre o exercício da posse do imóvel por terceiro no período de cobrança do débito condominial.

Inclusive, verifica-se inovação recursal nos embargos de declaração quanto à alegação de que o imóvel teria sido alugado pela promitente compradora à ocupante atual ou ainda que um contrato de gaveta poderia ter sido firmado, uma vez que tais arguições não se fizeram presentes nas razões de apelação.

Deveras, o que de fato se nota é o inconformismo da embargante com o resultado do julgamento, intentando rediscutir a matéria através desta estreita via dos embargos de declaração, o que não se admite.

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, tendo rejeitado a tese de ilegitimidade ativa, uma vez que não reconheceu a sub-rogação alegada, e afastado a aplicabilidade do entendimento firmado no REsp n. 1.345.331, pois a promitente

compradora não estava na posse da unidade condominial no período da cobrança, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido, tratando-se de mera inconformidade com a decisão que lhe foi desfavorável.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Arts. 346, III, e 349, do Código Civil

No tocante à ilegitimidade ativa do condomínio para cobrança de despesas condominiais, a instância ordinária a rejeitou com base nos seguintes fundamentos (fls. 447-448):

Da detida análise do “contrato de cobrança garantida de taxas de condomínio”, juntado no mov. 25.3, denota-se ausente mudança de titularidade do crédito das mãos do condomínio, ou seja, não houve a alegada sub-rogação de crédito, senão vejamos a primeira parte da disposição da cláusula 5ª do indigitado contrato:

“5ª – A antecipação de contas não provocará a cessão de crédito, com sub-rogação de todos os direitos, ações, privilégios e garantias do CONDOMÍNIO em favor da TOTALIZE (Cód. Civil, art. 988);”

Por sua vez, a segunda parte da disposição contratual admite a sub-rogação em duas hipóteses:

“5ª – (...); a sub-rogação somente ocorrerá nas seguintes hipóteses: pagamento das taxas de condomínio pelos condôminos; rescisão do presente contrato, por qualquer causa ou motivo;”

No caso, não se observa a ocorrência de qualquer das hipóteses de sub-rogação, mormente pela ausência de alegação neste sentido.

De outro tanto, as demais disposições contratuais, sustentadas como configuradoras de sub-rogação, não têm o condão de induzir raciocínio contrário do aqui estabelecido, mormente porque a antecipação do limite de 12 (doze) meses de taxas atrasadas se permite fazer para a boa e regular saúde financeira do condomínio diante da inadimplência de parte dos condôminos, sem incutir a ideia de transferência da titularidade do crédito condominial, a não ser nas hipóteses de sub-rogação supramencionadas.

Ademais, os balancetes colacionados nos autos (mov. 56) não demonstram, de qualquer forma, a sustentada sub-rogação. Se quer demonstram que as taxas condominiais relativas ao imóvel da apelante foram adiantadas pela empresa especializada.

Para rever a conclusão do Tribunal de origem seria necessário examinar as disposições contratuais do contrato de cobrança garantida de taxas de condomínio e o contexto fático-probatório dos autos, o que é incompatível com o recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.

III - Arts. 4º, parágrafo único, 9, e 12, §4º, da Lei n. 4.591/1964, e 1.345, do Código Civil

No que se refere à ilegitimidade passiva, a instância ordinária asseverou que a promitente compradora deixou a posse do imóvel em período anterior ao da cobrança, não sendo parte legítima para constar no polo passivo, por se tratar de obrigação com natureza *propter rem*. Confira-se (fls. 449-451):

Sustenta a apelante COHAB que é parte ilegítima, notadamente em razão do compromisso de compra e venda a terceiro ainda se encontrar registrado na matrícula do imóvel, bem porque não usufruiu do imóvel. Ainda, alega que a tese firmada pelo Recurso Repetitivo nº 1.345.331 é aplicável ao caso, mormente porque houve registro do compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel, o que torna inequívoca a transação e a ciência do condomínio, bem porque o promitente comprador se imitira na posse do imóvel, razão pela qual resta configurada a ilegitimidade passiva para responder pela cobrança das taxas condominiais.

Sem razão, entretanto.

Denota-se da matrícula nº 85.078 () que o imóvel, cujas taxas condominiais emmov. 1.3 atraso são cobradas na presente demanda, pertence à apelante COHAB.

Embora sustente a apelante que o compromisso vender o imóvel à promitente compradora Vera Aparecida Rios ainda esteja averbado na matrícula do imóvel, se vê que as taxas condominiais em cobrança são de períodos distintos do tempo em que a promitente compradora detinha a posse do imóvel.

Indigitado compromisso de compra e venda foi realizado em 30 de junho de 1.992 (mov. 25.4).

Em decorrência de descumprimento contratual por parte da promitente compradora, consubstanciada na inadimplência das prestações pactuadas, a ora apelante intentou Ação de Interpelação Judicial nº 21.450, que tramitou perante a 3ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba. Na tentativa de proceder a interpelação da parte,

o Sr. Oficial de Justiça certificou (autos) que a parte que se pretendia a interpelação0001638-70.2002.8.16.0004 - mov. 1.2 – pág. 37 não residia mais no local, nos exatos termos:

[...]

Denota-se, sem dúvida, que pelo menos desde o dia 10 de janeiro de 2001 a promitente compradora não está mais na posse do imóvel, ora objeto de cobrança de taxas condominiais.

De se averiguar, portanto, se o período da cobrança é o mesmo em que o promitente comprador detinha a posse do imóvel.

No caso, as taxas condominiais em cobrança referem-se ao período de 07/01/2017 a 07/06 /2017 e 07/08/2017 a 07/08/2018.

Considerando, portanto, a informação do Sr. Oficial de Justiça de que a promitente compradora não reside mais no imóvel, bem como que as cobranças condominiais em voga são posteriores, legítima a apelante COHAB para figurar como parte passiva na presente ação.

Ademais, não há notícia nos autos de que outra pessoa tenha ocupado o imóvel durante o período em cobrança, devendo recair a responsabilidade de pagamento das dívidas condominiais contra a proprietária figurante na matrícula do imóvel.

Também não se aplica no caso a tese firmada no Recurso Repetitivo nº 1.345.331, mormente porque o período em cobrança é distinto do período em que a promitente compradora deteve a posse do imóvel, situação que passo ao largo das hipóteses configuradoras para aplicação do novel entendimento.

Cumprе destacar, por fim, que a despesa condominial se trata de obrigação “propter rem” que acompanha o imóvel, de modo que o proprietário, ainda que tenha compromissado a venda, é o responsável pelo adimplemento da obrigação enquanto mantiver a posição de titular do direito imobiliário.

Desse modo, como a apelante figura como proprietária do imóvel, tem legitimidade para responder pelas taxas condominiais em débito. Por essa razão, a providência é pela manutenção da decisão que reconheceu a legitimidade passiva da COHAB.

Como se observa dos excertos transcritos, o Tribunal Estadual afastou a aplicação do Tema 886 desta Corte em virtude da distinção fática, qual seja, a retomada da posse do imóvel pela Companhia de Habitação, restabelecendo sua relação jurídica material com o bem. Considerou que, dada a natureza *propter rem* da obrigação, ao reassumir a posse, a agravante responde pelos débitos.

O entendimento adotado pelo acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. ART. 1.022 DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC). INVIABILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. TEMA 886/STJ. DISTINÇÃO PELA RETOMADA DA POSSE PELO PROMITENTE-VENDEDOR ANTES DA SENTENÇA. RESPONSABILIDADE PELAS COTAS, RESSALVADO O REGRESSO. SÚMULA 83/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1.

Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de taxas condominiais, na qual se discute a legitimidade e a responsabilidade do promitente vendedor após retomada da posse.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão (art. 1.022 do CPC); (ii) incide o precedente repetitivo do Tema 886/STJ sem distinção; (iii) a retomada da posse pelo promitente-vendedor restabelece a sua responsabilidade pelos débitos condominiais, inclusive pretéritos, com direito de regresso; (iv) há enriquecimento sem causa (art. 884 do CC).

3. Não se configura violação do art. 1.022 do CPC quando a alegação é genérica e dissociada da indicação específica de ponto omissor, atraindo a Súmula 284/STF.

4. A responsabilidade por cotas condominiais decorre da relação material com o imóvel. Retomada a posse pelo promitente-vendedor antes da sentença, restaura-se sua responsabilidade pelas despesas condominiais, inclusive anteriores, ressalvado o direito de regresso, distinguindo-se o Tema 886/STJ e incidindo a Súmula 83/STJ.

5. A alegação de enriquecimento sem causa não prevalece diante da natureza propter rem e do restabelecimento da posse pelo promitente-vendedor.

6. Agravo conhecido. Recurso especial desprovido.

(AREsp n. 3.029.579/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 18/2/2026.) Grifei.

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.

(AgInt no AREsp n. 2.212.049/PR, de minha Relatoria, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024) Grifei.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Não se constata a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15, porquanto os argumentos expostos pela parte foram apreciados, com fundamentação clara, coerente e suficiente pelo órgão julgador.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, 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 re aquisição, 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 . Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Alterar as conclusões do Tribunal de origem quanto à legitimidade ativa e prescrição da pretensão de cobrança exigiria nova incursão nas provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

4 . Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1.880.565/PR, Relator Ministro MARCO BUZZI, Julgamento: 14/2/2022, QUARTA TURMA, DJe 21/2/2022) Grifei.

Assim, o entendimento adotado no acórdão está em consonância com os julgados desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça.

IV - Dissídio jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.536.534 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0401222-0

Número de Origem:

00016387020028160001 00044624020188160004 000446240201881600041 00051659220238160004
00073319720238160004 16387020028160001 44624020188160004 446240201881600041
51659220238160004 73319720238160004

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

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

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 COND XVI

OUTRO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS CAIUÁ I

NOME CONDOMÍNIO XVI

ADVOGADO : JULIANA DA SILVA - PR057374

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026