



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2147665 - SP (2024/0196733-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
AGRAVADO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
AGRAVADO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

EMENTA

PROCESSO CIVIL. INTEMPESTIVIDADE DO RECURSO ESPECIAL. NÃO COMPROVAÇÃO DE FERIADO LOCAL. SUPERVENIÊNCIA DA LEI N. 14.939/2024. EFEITO *BLACKLASH*. DIÁLOGO INSTITUCIONAL. COMPROVAÇÃO NO BOJO DA PETIÇÃO DE AGRAVO. POSSIBILIDADE. EMBARGOS À EXECUÇÃO NA ORIGEM. ALEGAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. NÃO CABIMENTO. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO STF. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. PROPRIEDADE REGISTRAL DEMONSTRADA. AGRAVO PROVIDO.

1. A reação legislativa que altera significativamente o entendimento jurisprudencial acerca de determinado tema caracteriza uma extensão do efeito *backlash* no âmbito infraconstitucional, apto a justificar a alteração do precedente anterior como forma de conferir efetividade ao diálogo institucional entre o Poder Judiciário e o Poder Legislativo.

2. A superveniência da Lei n. 14.939/2024 caracteriza fato novo aplicável às situações não transitadas em julgado que discutam a tempestividade recursal.

3. Com a nova redação conferida ao § 6º do art. 1.003 do CPC, admite-se a comprovação posterior do feriado local para fins de reconhecimento da tempestividade do recurso especial.

4. Não se admite a análise de matéria constitucional em recurso especial, sob pena de usurpação de competência do STF.

5. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as

questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

6. A natureza jurídica *propter rem* das quotas condominiais impõe o pagamento ao proprietário registral independentemente da demonstração de relação jurídico-material existente entre o promissário-comprador e o compromissário-vendedor.

7. A ausência de entrega das chaves ao promissário-comprador não ilide a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, podendo fundamentar eventual exercício do direito de regresso que não vincula o condomínio.

8. O proprietário registral é parte legítima para a execução de cobrança de cotas condominiais, ainda que não tenha recebido as chaves do imóvel.

9. Agravo interno provido. Recurso especial conhecido em parte e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno, para dar parcial provimento ao recurso especial, 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 João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de outubro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2147665 - SP (2024/0196733-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
AGRAVADO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
AGRAVADO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

EMENTA

PROCESSO CIVIL. INTEMPESTIVIDADE DO RECURSO ESPECIAL. NÃO COMPROVAÇÃO DE FERIADO LOCAL. SUPERVENIÊNCIA DA LEI N. 14.939/2024. EFEITO *BLACKLASH*. DIÁLOGO INSTITUCIONAL. COMPROVAÇÃO NO BOJO DA PETIÇÃO DE AGRAVO. POSSIBILIDADE. EMBARGOS À EXECUÇÃO NA ORIGEM. ALEGAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. NÃO CABIMENTO. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO STF. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DECORRENTE DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. PROPRIEDADE REGISTRAL DEMONSTRADA. AGRAVO PROVIDO.

1. A reação legislativa que altera significativamente o entendimento jurisprudencial acerca de determinado tema caracteriza uma extensão do efeito *backlash* no âmbito infraconstitucional, apto a justificar a alteração do precedente anterior como forma de conferir efetividade ao diálogo institucional entre o Poder Judiciário e o Poder Legislativo.

2. A superveniência da Lei n. 14.939/2024 caracteriza fato novo aplicável às situações não transitadas em julgado que discutam a tempestividade recursal.

3. Com a nova redação conferida ao § 6º do art. 1.003 do CPC, admite-se a comprovação posterior do feriado local para fins de reconhecimento da tempestividade do recurso especial.

4. Não se admite a análise de matéria constitucional em recurso especial, sob pena de usurpação de competência do STF.

5. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as

questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

6. A natureza jurídica *propter rem* das quotas condominiais impõe o pagamento ao proprietário registral independentemente da demonstração de relação jurídico-material existente entre o promissário-comprador e o compromissário-vendedor.

7. A ausência de entrega das chaves ao promissário-comprador não ilide a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, podendo fundamentar eventual exercício do direito de regresso que não vincula o condomínio.

8. O proprietário registral é parte legítima para a execução de cobrança de cotas condominiais, ainda que não tenha recebido as chaves do imóvel.

9. Agravo interno provido. Recurso especial conhecido em parte e provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso especial por considerá-lo manifestamente intempestivo, nos termos do art. 21-E, V, do RISTJ (fls. 652-653).

Em suas razões, o agravante sustenta haver equívoco na decisão agravada, pois o recurso especial foi interposto no prazo processual.

Afirma que o acórdão recorrido foi publicado no dia 13/12/2023, iniciando-se a contagem do prazo em 14/12/2023. Posteriormente, a contagem foi suspensa pelo recesso forense, compreendido entre os dias 20/12/2023 e 20/1/2024. O prazo processual teve sua contagem retomada em 22/1/2024, tendo sido novamente suspenso pelo feriado municipal de 25/1/2024 (aniversário da Cidade de São Paulo). O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo publicou provimentos para regular a ausência de expediente forense e respectiva suspensão dos prazos processuais também no dia 26/1/2024, situação confirmada pelos Diários de Justiça eletrônicos oficiais do Tribunal (acostados no bojo da petição de agravo interno, à fl. 661).

A contagem do prazo somente foi retomada em 29/1/2024, findando os 15 dias úteis para interposição do especial em 7/2/2024, o que, segundo o agravante, atesta a tempestividade do recurso, interposto no dia 6/2/2024.

Destaca que o próprio Tribunal de Justiça autuou o referido recurso e intimou a parte contrária para manifestação nos autos, sem que houvesse discussão a respeito da tempestividade recursal naquela instância.

Por fim, defende a necessidade de reconsideração da decisão agravada ante a superveniência da Lei n. 14.939/2024, cuja entrada em vigor se deu em 31/7/2024, a qual alterou substancialmente o disposto no § 6º do art. 1.003 do CPC de 2015, admitindo, inclusive, a descon sideração da intempestividade nos casos em que a informação acerca do feriado local constar do processo eletrônico, como ocorre nestes autos.

Requer, portanto, seja reconsiderada a decisão agravada, afastando-se a mencionada intempestividade do recurso especial para que dele se conheça para ser provido.

É o relatório.

VOTO

O recurso reúne condições de prosperar.

I - Tempestividade recursal, jurisprudência do STJ e efeito *backlash* infraconstitucional

Com a entrada em vigor do CPC de 2015, a tempestividade dos recursos passou a ser tratada conforme o disposto no art. 1.003, § 6º, segundo o qual o “recorrente comprovará a ocorrência de feriado local no ato de interposição do recurso.”

Ao lado dessa norma, o código também prevê o dever do relator de oportunizar a correção de vício ou complementação da documentação antes de

considerar inadmissível o recurso (art. 932, parágrafo único); especificamente em relação aos recursos extraordinário e especial, estabelece que o relator “poderá desconsiderar vício formal de recurso tempestivo ou determinar sua correção, desde que não o repute grave” (art. 1.029, § 3º).

Os órgãos fracionários do STJ, ao se debruçarem sobre a matéria, oscilaram entre a manutenção do entendimento até então vigente – permitindo a comprovação do feriado local no agravo – e a exigência de comprovação do feriado local na interposição do recurso.

Diante da divergência jurisprudencial, a controvérsia foi afetada à Corte Especial no AgInt no AREsp n. 957.821/MS.

O Ministro Raul Araújo, então relator do caso, concluiu pela possibilidade de correção do vício de tempestividade no prazo de 5 dias, defendendo a primazia da decisão de mérito e a interpretação do art. 1.003, § 6º, em conformidade com o art. 932, parágrafo único, ambos do CPC de 2015

Contudo, acabou prevalecendo o voto divergente, da Ministra Nancy Andrighi, no sentido de que a intempestividade, à luz do CPC de 2015, seria um vício grave e, portanto, insanável, não sendo possível a comprovação do feriado local após a interposição do recurso.

Veja-se a ementa do referido julgado:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FERIADO LOCAL. COMPROVAÇÃO. ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO.

1. O propósito recursal é dizer, à luz do CPC/15, sobre a possibilidade de a parte comprovar, em agravo interno, a ocorrência de feriado local, que ensejou a prorrogação do prazo processual para a interposição do agravo em recurso especial.

2. O art. 1.003, § 6º, do CPC/15, diferentemente do CPC/73, é expresso no sentido de que "o recorrente comprovará a ocorrência de feriado local no ato de interposição do recurso".

3. Conquanto se reconheça que o novo Código prioriza a decisão de mérito, autorizando, inclusive, o STF e o STJ a desconsiderarem vício formal, o § 3º do seu art. 1.029 impõe, para tanto, que se trate de "recurso tempestivo". 4. A intempestividade é tida pelo Código atual como vício grave e, portanto, insanável.

Daí porque não se aplica à espécie o disposto no parágrafo único do art. 932 do CPC/15, reservado às hipóteses de vícios sanáveis.

5. Seja em função de previsão expressa do atual Código de Processo Civil, seja em atenção à nova orientação do STF, a jurisprudência construída pelo STJ à luz do CPC/73 não subsiste ao CPC/15: ou se comprova o feriado local no ato da interposição do respectivo recurso, ou se considera intempestivo o recurso, operando-se, em consequência, a coisa julgada.

6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 957.821/MS, relator Ministro Raul Araújo, relatora para o acórdão Ministra Nancy Andrighi, Corte Especial, julgado em 20/11/2017, DJe de 19/12/2017.)

Em 2019, o tema voltou a ser examinado no REsp n. 1.813.684/SP, afetado pela Quarta Turma à Corte Especial para a análise da seguinte questão: seria o feriado de segunda-feira de carnaval um fato notório, hipótese em que não seria necessária sua comprovação?

O voto vencedor, proferido pelo Ministro Luis Felipe Salomão, consignou que, “malgrado o caso concreto se refira a um feriado específico (segunda-feira de carnaval), [...] o debate travado não ficou restrito a apenas um ou outro feriado local”; ao final, reiterou o entendimento fixado no julgamento do AgInt no AREsp n. 957.821/MS, no sentido da impossibilidade de comprovação posterior do feriado local.

No entanto, reconhecendo “o elastecido período em que vigorou, no âmbito desta Corte e do Supremo Tribunal Federal, o entendimento de que seria possível a comprovação posterior do feriado local” e a necessidade de proteção da segurança jurídica e dos demais princípios correlatos, modulou os efeitos da decisão para admitir a prova posterior da existência do feriado nos recursos interpostos até a data da publicação do respectivo acórdão, em 18/11/2019.

Julgando questão de ordem suscitada nesse caso, a Corte Especial reconheceu ter havido divergência entre as notas taquigráficas da sessão de julgamento e o acórdão proferido, que não teria refletido a deliberação do órgão colegiado.

Fixou-se, portanto, o entendimento de que “a tese firmada por ocasião do julgamento do REsp n. 1.813.684/SP é restrita ao feriado de segunda-feira de carnaval e não se aplica aos demais feriados, inclusive aos feriados locais”.

Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. FERIADO LOCAL. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO. MODULAÇÃO DOS EFEITOS DA DECISÃO. NECESSIDADE. SEGURANÇA JURÍDICA. PROTEÇÃO DA CONFIANÇA.

1. O novo Código de Processo Civil inovou ao estabelecer, de forma expressa, no § 6º do art. 1.003 que "o recorrente comprovará a ocorrência de feriado local no ato de interposição do recurso". A interpretação sistemática do CPC/2015, notadamente do § 3º do art. 1.029 e do § 2º do art. 1.036, conduz à conclusão de que o novo diploma atribuiu à intempestividade o epíteto de vício grave, não havendo se falar, portanto, em possibilidade de saná-lo por meio da incidência do disposto no parágrafo único do art. 932 do mesmo Código.

2. Assim, sob a vigência do CPC/2015, é necessária a comprovação nos autos de feriado local por meio de documento idôneo no ato de interposição do recurso.

3. Não se pode ignorar, todavia, o elastecido período em que vigorou, no âmbito do Supremo Tribunal Federal e desta Corte Superior, o entendimento de que seria possível a comprovação posterior do feriado local, de modo que não parece razoável alterar-se a jurisprudência já consolidada deste Superior Tribunal, sem se atentar para a necessidade de garantir a segurança das relações jurídicas e as expectativas legítimas dos jurisdicionados.

4. É bem de ver que há a possibilidade de modulação dos efeitos das decisões em casos excepcionais, como instrumento vocacionado, eminentemente, a garantir a segurança indispensável das relações jurídicas, sejam materiais, sejam processuais.

5. Destarte, é necessário e razoável, ante o amplo debate sobre o tema instalado nesta Corte Especial e considerando os princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança, da isonomia e da primazia da decisão de mérito, que sejam modulados os efeitos da presente decisão, de modo que seja aplicada, tão somente, aos recursos interpostos após a publicação do acórdão respectivo, a teor do § 3º do art. 927 do CPC/2015.

6. No caso concreto, compulsando os autos, observa-se que, conforme documentação colacionada à fl. 918, os recorrentes, no âmbito do agravo interno, comprovaram a ocorrência de feriado local no dia 27/2/2017, segunda-feira de carnaval, motivo pelo qual, tendo o prazo recursal se iniciado em 15/2/2017 (quarta-feira), o recurso especial interposto em 9/3/2017 (quinta-feira) deve ser considerado tempestivo.

7. Recurso especial conhecido. (REsp n. 1.813.684/SP, relator Ministro Raul Araújo, relator para o acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 2/10/2019, DJe de 18/11/2019.)

O entendimento acima é o prevalente no STJ até o presente momento, inclusive, foi utilizado como fundamento da decisão agravada para o não conhecimento do recurso especial.

Contudo, não há como negar a superveniência de fato novo caracterizado com a publicação da Lei n. 14.939/2024, que, conforme exposto pela parte agravante, alterou substancialmente a redação do § 6º do art. 1.003 do CPC.

Com a referida alteração, o mencionado § 6º passou a dispor que “o recorrente comprovará a ocorrência de feriado local no ato de interposição do recurso, e, se não o fizer, o tribunal determinará a correção do vício formal, ou poderá desconsiderá-lo caso a informação já conste do processo eletrônico”.

Trata-se, a meu ver, de clara resposta legislativa à divergência jurisprudencial acima relatada, verdadeiro efeito *backlash* como fruto do diálogo institucional promovido entre os Poderes Legislativo e Judiciário. Uma espécie de "efeito colateral das decisões judiciais em questões polêmicas, decorrente de uma reação do poder político contra a pretensão do poder jurídico de controlá-lo" (MARMELSTEIN, George. *Efeito backlash da jurisdição constitucional*. Disponível em: https://www.academia.edu/35675035/Efeito_Backlash. Acesso em: 3 de out. 2024).

Nas palavras do professor de Harvard Cass Sunstein:

[...] o efeito *backlash* é uma intensa e sustentada rejeição pública a uma decisão judicial, acompanhada de medidas agressivas para resistir a essa decisão e remover a sua força legal. (SUNSTEIN, Cass R. *Backlash's Travels*. University of Chicago Public Law & Legal Theory. Working Paper n. 157, 2007, tradução livre.)

Nota-se que, embora o referido efeito esteja atrelado, na maioria dos casos, aos temas polêmicos relacionados aos direitos fundamentais, nada impede

que se reconheça essa reação legislativa na esfera infraconstitucional, em especial quando relativa à intenção de superação da jurisprudência defensiva da Corte a respeito da tempestividade recursal.

Dessa forma, a mudança legislativa, que já está em vigor, implica mudança da orientação jurisprudencial, provocando a superação do entendimento até então vigente no STJ, de modo que, hoje, a comprovação do feriado local e, por consequência, da tempestividade do recurso pode ocorrer após sua interposição, ou pode ser dispensada se a informação já constar nos autos eletrônicos ou se tratar de fato notório. A norma alinha-se à lógica encampada pelo CPC de 2015 quanto ao sistema de invalidades e o modelo cooperativo de processo.

II - O plano da validade do juízo de admissibilidade e a aplicação imediata das leis processuais

Todo ato processual postulatório está submetido a um juízo de admissibilidade e a um juízo de mérito.

No primeiro, analisam-se as questões preliminares ao exame do conteúdo da postulação. Somente quando ultrapassadas as questões preliminares é que o conteúdo meritório poderá ser apreciado.

O juízo de admissibilidade está inserido na fase preliminar, de modo que precede a avaliação das razões recursais, encontrando-se, portanto, no plano da validade do ato processual e do procedimento do qual faz parte.

Assim, a análise recai sobre a espécie *pressuposto recursal*, intrínseco e extrínseco, cujo gênero, *pressuposto processual*, requer uma análise substancial acerca das circunstâncias subjetivas e objetivas que constituem requisitos para que o processo, tal como foi proposto, se apresente adequado e apropriado à lide: a

falta desses requisitos produz a irregularidade e, portanto, a inviabilidade da relação processual (LIEBMAN, Enrico Tullio. *Estudos sobre o processo civil brasileiro*. São Paulo: Editora BestBook, 2024, p. 92).

É necessária a verificação de eventual existência de vício que, por sua gravidade, precede a apreciação do conteúdo da postulação, invalidando o próprio procedimento recursal e resultando no não conhecimento do recurso.

A inadmissibilidade recursal, portanto, é a sanção de invalidade do ato postulatório e de todo o procedimento recursal promovido pela parte interessada.

Em síntese, o juízo de admissibilidade do recurso é um juízo de validade do ato postulatório e do procedimento que lhe é decorrente, razão por que a ele se aplicam todas as regras do sistema das invalidades processuais.

As normas processuais novas, por sua vez, aplicam-se aos processos pendentes, conforme dispõem os arts. 14 e 1.046 do CPC de 2015, com a ressalva de que a aplicação imediata da norma processual deve respeitar “os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada” (art. 14 do CPC).

Isso significa que o cabimento e a admissibilidade do recurso são regidos pela lei vigente à época da prolação da decisão objeto de impugnação.

Partindo da premissa acima, a jurisprudência da Terceira Turma firmou-se no sentido de que, se o prazo para a interposição do apelo nobre se encerrou antes do início da vigência da Lei n. 14.939/2024, deve-se aplicar a teoria do isolamento dos atos processuais, segundo a qual cada ato se submete à lei vigente ao tempo de sua prática, respeitando-se aqueles já consumados.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTEMPESTIVIDADE DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUSPENSÃO DOS PRAZOS PROCESSUAIS NO TRIBUNAL ESTADUAL. COMPROVAÇÃO NO ATO DE INTERPOSIÇÃO DO RECURSO.

INEXISTÊNCIA. DIA DA CONSCIÊNCIA NEGRA. FERIADO LOCAL. NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO. LEIS NºS 14.939/2024 E 14.759/2023. ISOLAMENTO DOS ATOS PROCESSUAIS. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Antes da sanção da Lei nº 14.939/2024, prevalecia nesta Corte o entendimento no sentido de que é dever da parte, no ato da interposição do recurso especial, comprovar nos autos, por documento idôneo, a suspensão do expediente forense no Tribunal local ou a ocorrência de feriado local, nos termos do art. 1003, 6º, do CPC, o que não ocorreu na hipótese.

2. Antes da sanção da Lei nº 14.759/2023, prevalecia nesta Corte o entendimento no sentido de que "o dia 20 de novembro (Dia da Consciência Negra) não é considerado feriado nacional, mas, sim, feriado local, o qual deve ser comprovado no momento da interposição do recurso, não se admitindo a comprovação posterior" (AgInt no AREsp nº 1.490.251/AL, Relator o Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 17/10/2023).

3. O prazo para a interposição do apelo nobre foi encerrado antes do início da vigência das Leis nºs 14.759/2023 e 14.939/2024, de forma que deve se submeter à teoria do isolamento dos atos processuais, segundo a qual cada ato se submete à lei vigente ao tempo de sua prática, respeitando-se aqueles já consumados, nos termos da legislação anterior, conforme art. 14 do CPC.

4. "A decisão de admissibilidade proferida pelo Tribunal local ou ainda a certidão expedida por servidor na instância de origem não vincula esta Corte Superior, na medida em que tal juízo está sujeito ao duplo controle, sendo o STJ competente para nova análise dos pressupostos recursais" (AgInt no AREsp nº 1.686.946/MA, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, Primeira Turma, julgado em 15/12/2020, DJe 18/12/2020) 5. O beneficiário da justiça gratuita não tem direito à isenção da condenação nas verbas de sucumbência, sendo assegurada por lei apenas a suspensão do pagamento pelo prazo prescricional de cinco anos, caso persista a impossibilidade de satisfação da dívida, nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/1950 e do art. 98, §2º e §3º, do CPC.

Assim, é cabível a majoração dos honorários advocatícios, em razão do não conhecimento do agravo em recurso especial, com amparo no art. 85, § 11, do CPC, porquanto inaugurado novo grau de jurisdição.

6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.630.105/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/9/2024, DJe de 25/9/2024, destaquei.)

Contudo, como já observado, o juízo de admissibilidade opera sobre o plano da validade do ato processual e a validade de um ato deve ser examinada contemporaneamente à sua formação.

Desse modo, se a lei nova criar, extinguir ou modificar o regime jurídico do recurso, ela não terá aplicação imediata. O recurso, quanto a esses aspectos, continuará sendo regido pela lei anterior, ocorrendo o fenômeno de ultratividade da lei revogada, que é exceção à regra geral de aplicação imediata da lei nova.

Isso serve para conferir segurança jurídica aos (a) “os atos processuais já praticados”, razão pela qual a lei nova não prejudica um recurso interposto antes da sua vigência, mesmo tendo extinto sua hipótese de cabimento; e (b) “às situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada”, impedindo, por exemplo, que a parte que tinha direito à interposição do referido recurso não possa mais fazê-lo, ainda que a lei nova passe a vigor durante a fluência do prazo para a sua interposição (JÚNIOR, Fredie Didier. *Curso de Direito Processual Civil: meios de impugnação às decisões judiciais e processos nos tribunais*. V. 3. Salvador: Editora JusPodivm, 2024).

Circunstância absolutamente distinta é a aplicação imediata a recursos pendentes de julgamento de lei nova que apenas permita a correção de um defeito, tornando o recurso admissível. Não se trata de criação, modificação ou extinção de hipótese de cabimento de um recurso existente, ou de uma espécie recursal, ou de um requisito de validade, tampouco de modificação do procedimento do recurso, o que, em linhas gerais, afasta o entendimento acerca da teoria do isolamento dos atos processuais no caso concreto.

Registre-se que, no caso da Lei n. 14.939/2024, houve alteração na redação do art. 1.003, § 6º, do CPC, impondo ao tribunal, diante de um caso em que o recorrente não fez prova do feriado local no ato de interposição do recurso, que determine a correção do defeito ou o desconsidere caso a informação já esteja nos autos.

Ou seja, a tempestividade continua sendo um requisito de validade do recurso. O que a lei traz é a possibilidade de posterior comprovação dessa

tempestividade, sanando o defeito (de não comprovação, e não de intempestividade) e evitando a invalidação do ato.

Tanto o é que a *mens legis* constante da exposição de motivos do referido projeto de lei dispõe o seguinte:

Não se trata, pois, de dispensa de comprovação de existência do feriado local, mas de correção de injustiça das decisões que não se atém ao fato de existir mecanismos processuais e documentos formalmente identificado nos autos que demonstram a tempestividade requisitada.

[...]

Por se tratar de norma eminentemente processual, deve-se ater ao disposto no art. 14 do CPC de 2015, o qual determina sua aplicação imediata aos processos pendentes, ou ainda em curso nos Tribunais, respeitadas as situações já abarcadas pelo trânsito em julgado das decisões que reconhecerem a intempestividade do recurso, porém subsumindo-se, e produzindo seus efeitos, plenamente, aos processos em que as discussões envolvendo o dispositivo objeto do presente Projeto de Lei ainda não transitaram em julgado e são objeto de recurso. (BRASIL. Câmara Legislativa. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2313313>. Acesso em: 3 out. 2024, destaquei.)

Portanto, a aplicação da lei nova não prejudica os atos processuais já praticados nem situações jurídicas consolidadas, nos casos em que ainda não houve preclusão no tocante à admissibilidade do recurso. O vício pode até existir (não comprovação da tempestividade no ato de interposição do recurso), mas, ao tempo do julgamento do recurso, advém uma norma que permite expressamente sua correção. A invalidade não se confunde com o defeito verificado no fato jurídico.

Dessa maneira, deve-se concluir pela possibilidade de correção do vício em decorrência de lei nova, seja por determinação do tribunal, com abertura de prazo para a parte interessada, seja pela identificação de plano pelo órgão julgador da possibilidade de descon sideração do vício caso a informação já conste do processo eletrônico.

Tal interpretação vale-se da aplicação imediata da lei, considerada fato superveniente à interposição do recurso que deve ser levado em consideração pelo tribunal *ad quem* no momento do julgamento.

Nessa linha, o seguinte julgado da Quarta Turma:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA NÃO CONHECENDO. REFORMA. PROCESSUAL CIVIL. CONTRADIÇÃO NO ACÓRDÃO OBJETO DO ESPECIAL. VOLTA DOS AUTOS PARA SUPRIR A FALHA.

1. Segundo a nova redação do §6º do artigo 1.003 do CPC/2015 o "recorrente comprovará a ocorrência de feriado local no ato de interposição do recurso, e, se não o fizer, o tribunal determinará a correção do vício formal, ou poderá desconsiderá-lo caso a informação já conste do processo eletrônico." Decisão de intempestividade da Presidência desta Corte que merece reforma.

Conhecimento do agravo em recurso especial que se firma na espécie.

2. Constatada contradição no acórdão objeto do recurso especial que, suscitada em embargos de declaração, não foi solucionada, mister determinar a volta dos autos ao Tribunal de origem para resolver a falha.

3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.538.820/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024, destaquei.)

No caso concreto, o agravo interno trata unicamente da tempestividade do recurso especial, demonstrada nas razões recursais, mas também extraída da documentação anexada, que retrata a suspensão do prazo recursal pelo Tribunal de origem, motivo pelo qual, à luz da novel legislação, deve-se dar primazia às decisões de mérito, adotando-se a interpretação que reconheça a tempestividade do especial e, por consequência, resulte na reconsideração da decisão agravada.

Desse modo, entendo ser caso de dar provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão que considerou intempestivo o recurso especial, passando-se a nova análise das razões do especial.

III - O recurso especial

O recurso especial interposto pelo agravante foi fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (fl. 186):

APELAÇÃO. Embargos à execução. Despesas condominiais. Débitos gerados antes da imissão na posse do imóvel pelos promissários-compradores. Sentença terminativa. Artigo 485, inciso VI, do CPC. Irresignação. Desacolhimento. JUSTIÇA GRATUITA. Não sobrevivendo aos autos novos elementos de prova capazes de infirmar o quanto reconhecido em Primeiro Grau (insuficiência de recursos financeiros dos executados para suportar os encargos processuais), mantém-se a gratuidade da justiça a eles concedida. Artigo 100, “caput”, do CPC. MÉRITO. Não comprovada a existência da relação jurídica material entre os “devedores” e o imóvel. Aplicação do entendimento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, de efeito repetitivo, do C. STJ. (tema 886). Sentença mantida. Recurso desprovido.

Nas razões do especial, o agravante sustenta violação do art. 5º, LIV e LV, da Constituição Federal, tendo em vista o desrespeito do acórdão recorrido ao devido processo legal, ao contraditório e à ampla defesa, na medida em que não analisados os documentos apresentados na origem que retratam a existência de relação negocial com os requisitos.

Alega também violação dos arts. 435, 489, 493, 494, 1.022 e 1.023 do CPC, porquanto o Tribunal de origem não se manifestou sobre os documentos acostados aos autos que tornam incontroverso os seguintes fatos: "i) os recorrentes não tomaram posse do bem por vontade própria ('não quiseram pegar as chaves'), (ii) que a ação de rescisão contratual proposta pelos recorridos em face da construtora e agente fiduciário foi proposta 01(um) ano após o ajuizamento deste processo – execução de título extrajudicial – e, ainda, (iii) que a r. sentença proferida pelo MM. Juízo da 22ª Vara Cível Federal da Capital – São Paulo (já transitada em julgado) reconheceu que os executados, ora recorridos, são os legítimos proprietários do bem imóvel em questão" (fl. 592).

Aponta ainda ofensa aos arts. 1.334, 1.336, I, e 1.345 do CC em decorrência da interpretação equivocada do Tema n. 886 do STJ, na medida em que a dívida decorrente de despesas condominiais pode ser cobrada tanto do proprietário registral quanto daquele outro que exerce o domínio do imóvel e que não consta nos assentos cartorários, dada a natureza *propter rem* da dívida em questão.

Pondera que eventual execução por ele promovida em desfavor da proprietária registral do imóvel não caracteriza incerteza acerca da responsabilidade pelos débitos condominiais, até porque era impossível que ele tivesse conhecimento de vício contratual entre compradores e vendedores do imóvel em questão.

Requer, portanto, o provimento do recurso especial para que se anule o acórdão recorrido e se reconheça a responsabilidade dos recorridos pelo pagamento do débito condominial.

Passo à análise das razões do recorrente.

O caso dos autos tem origem em apelação interposta contra sentença proferida em embargos à execução que reconheceu a ilegitimidade passiva dos recorridos ante a não comprovação de relação jurídica material entre eles e o imóvel cujos débitos condominiais estão sendo perseguidos.

De início, não conheço da alegada violação do art. 5º da CF/1988, pois, consoante jurisprudência pacífica desta Corte, "não se admite a análise de matéria constitucional em recurso especial, sob pena de usurpação de competência do STF" (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.110.844/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024).

Do mesmo modo, afasto a violação dos arts. 435, 489, 493, 494, 1.022 e 1.023 do CPC, já que o Tribunal de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

No caso concreto, o relator concluiu que, a despeito dos argumentos apresentados pelo recorrente, não houve a demonstração da relação jurídico-material entre os executados e o imóvel cujos débitos condominiais estão sendo cobrados (fl. 192).

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.

No mérito, a controvérsia restringe-se a saber se existe responsabilidade dos executados, promissários compradores do imóvel em questão, pelos débitos condominiais referentes ao imóvel adquirido.

O Tribunal de origem concluiu não ter havido demonstração da relação jurídico-material entre os executados e o bem imóvel, uma vez que nunca receberam as chaves e jamais exerceram a propriedade plena sobre o bem, a inviabilizar a manutenção da execução promovida em primeiro grau de jurisdição.

Confira-se trecho do acórdão (fls. 191-193, destaquei):

No caso em apreço, os executados afirmaram categoricamente que embora figurem como proprietários na matrícula do bem, não receberam as chaves do imóvel da construtora (compromissária-vendedora, fls. 27), a denotar que não foram imitados na posse (fls. 02).

Esse fato não fora especificamente controvertido pelo condomínio-apelante (e nem integra os fundamentos invocados para a pretensa reforma da r. sentença) que, por sua vez, insiste na regularidade da cobrança direcionada aos executados posto que proprietários do imóvel gerador das despesas condominiais.

Ocorre que, nos termos do entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, se à época os apelados não exerciam a posse direta do bem, não cabe a eles se responsabilizarem pela impontualidade do pagamento das cotas condominiais ora executadas pelo apelante.

Destaca-se, ainda, que ao contrário do sustentado pelo recorrente, a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não se define pelo registro da promessa de compra e venda, mas pela relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelos promissários compradores (formalização que se daria com a entrega das chaves pela construtora-vendedora aos apelados adquirentes) e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, consoante o entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça em sede de julgamento de recurso repetitivo.

Nesse diapasão, em que não comprovada a relação jurídica material dos apelados com o imóvel, a despeito da ciência inequívoca do condomínio com o negócio por eles celebrado com a construtora (promissária- vendedora) e do deslinde da ação de rescisão contratual entre eles discutida, de rigor a manutenção da r. sentença de Primeiro Grau, por seus bem lançados fundamentos, que rejeitou a pretensão do condomínio-apelante ao reconhecer que a obrigação pelo pagamento das despesas condominiais não é da parte executada.

O relator reforçou seu entendimento no fato de que a posição adotada reflete a tese firmada no julgamento do Tema n. 886 do STJ, porquanto, embora o compromisso de compra e venda tenha sido levado a registro, não houve demonstração de relação jurídico-material entre os executados e o bem imóvel, já que nunca receberam as chaves do imóvel, não estando comprovado nos autos que o promissário comprador tenha-se imitado na posse do bem.

Contudo, a Segunda Seção deste STJ, no julgamento do Recurso Especial n. 1.910.280/PR, entendeu que, em razão da natureza *propter rem* das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre o proprietário registral do imóvel e aquele imitado em sua posse por força do contrato de compra e venda não levado a registro, independentemente da ciência do condomínio sobre o negócio jurídico. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA PROPTER REM. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO

PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO DAS TESES ADOTADAS NO JULGAMENTO DO RESP 1.345.331/RS. PRECEDENTES.

1. Na origem, trata-se de embargos de terceiros opostos à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora.

2. Distinção entre débito - imputável ao promitente-comprador imitido na posse - e responsabilidade - concorrente entre o proprietário e o possuidor direto - à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional (REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015).

3. **Em razão da natureza propter rem das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.**

4. Sendo a dívida de condomínio de obrigação propter rem e constituindo o próprio imóvel gerador das despesas a garantia de seu pagamento, o proprietário que figura na matrícula do Registro de Imóveis pode ter o bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.

5. Ressalva de que, não tendo a recorrente sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição nos autos de origem, sendo-lhe, ademais, assegurado o direito de defesa no âmbito do cumprimento de sentença, ou por meio de ajuizamento de ação autônoma.

6. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp n. 1.910.280/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 3/4/2025, DJEN de 24/4/2025.)

Observa-se, assim, que a natureza *propter rem* da obrigação afasta a necessidade de demonstração da relação jurídico-material entre o promissário comprador e o condomínio, na medida em que o vínculo existente estabelece-se a partir da relação registral, caracterizada a partir daquele que consta como proprietário na matrícula do imóvel.

Desta feita, independentemente do promissário comprador não ter recebido as chaves do bem, é responsável pela obrigação *propter rem* a partir do momento que figura como proprietário registral do imóvel, permitindo ao condomínio perseguir contra ele o crédito proveniente do não pagamento das quotas condominiais.

A afirmação acima se confirma com o fato de que consta do acórdão recorrido que os executados figuram como proprietários na matrícula do bem, atraindo, assim, sua responsabilidade em relação às quotas não pagas.

Isso porque a propriedade do bem imóvel lhes fora transferida mediante registro público no competente registro de imóveis, atribuindo aos executados a condição de condôminos, obrigados a contribuir com as respectivas cotas decorrentes da propriedade da fração ideal do bem.

Desse modo, levando-se em consideração que o fato gerador da obrigação condominial é a situação jurídica de proprietário do bem imóvel – aperfeiçoada com registro público do título translativo da propriedade –, e não a tradição do bem, não há que se falar em ilegitimidade passiva dos executados pela ausência de demonstração da relação jurídico-material.

A conclusão acima pode ser confirmada no seguinte julgado:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESPONSABILIDADE. COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. ARTIGOS ANALISADOS: ARTS. 267, V E VI; 472 DO CPC; ARTS. 1.225, VII; 1.345; 1.417 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Ação de cobrança de cotas condominiais, ajuizada em 02.05.2003.

Recurso especial concluso ao Gabinete em 14.12.2011.

2. Discussão relativa à responsabilidade do antigo proprietário de imóvel pelo pagamento das cotas condominiais.

3. É cediço que, à luz do art. 472 do CPC, os limites subjetivos da coisa julgada material consistem na produção de efeitos apenas em relação aos integrantes na relação jurídico-processual em curso, de maneira que, em regra, terceiros não podem ser beneficiados ou prejudicados.

4. Vários aspectos da responsabilidade da recorrente foram analisados, não tendo o Tribunal de origem invocado a preliminar de coisa julgada para extinguir o processo, nos termos do art. 267, V, do CPC, apesar de mencionar o resultado da outra ação e utilizá-lo como reforço de argumentação para acolher o pedido condenatório.

5. Consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário

ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

6. No que tange especificamente às hipóteses de compromissos de compra e venda, o entendimento amparado na jurisprudência desta Corte é no sentido da possibilidade de ajuizamento de ação para cobrança de quotas condominiais tanto em face do promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador dependendo das circunstâncias do caso concreto.

7. Ficando demonstrado que (i) o promissário-comprador imitira-se na posse e (ii) o condomínio tivera ciência inequívoca da transação, deve-se afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador.

8. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação.

9. Embora o registro do compromisso firmado em caráter irrevogável e irretratável, na matrícula do imóvel, seja apto a constituir o direito real à aquisição do bem, nos termos dos arts. 1.225, VII; e 1.417 do Código Civil, no entendimento desta Corte, ele não implica necessariamente a obrigação de prestação condominial.

10. Uma vez comprovada a inexistência da obrigação do promissário comprador quanto ao pagamento das cotas condominiais, referentes ao período compreendido entre novembro de 1998 e julho de 1999, porque não imitado na posse do bem, não se pode, agora, afirmar o contrário somente porque atualmente, ele é o efetivo proprietário do bem ou porque assumira essa responsabilidade, perante a recorrente, no compromisso de compra e venda

11. A existência de eventual cláusula no compromisso de venda e compra, atribuindo de forma diversa a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, quando não há imissão na posse do bem pelo promitente comprador, obriga somente os contratantes e poderá fundamentar o exercício do direito de regresso, mas não vincula o condomínio.

12. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.297.239/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2014, DJe de 29/4/2014.)

Nesse contexto, não há como ser mantido o acórdão proferido na origem, que reconheceu a preliminar de ilegitimidade passiva, sob pena de se inviabilizar a cobrança das quotas condominiais do proprietário registral do bem.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e afastar a intempestividade do recurso especial com base no art.**

1.003, § 6º, do CPC e, conhecendo em parte do especial, dar-lhe provimento para julgar improcedente o pedido formulado nos embargos à execução e determinar a remessa dos autos para a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha da França a fim de que prossiga no processamento e julgamento da execução de título extrajudicial, tendo em vista não haver mais teses defensivas nos embargos à execução.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2147665 - SP (2024/0196733-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA**
ADVOGADO : **RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881**
AGRAVADO : **RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES**
AGRAVADO : **ROBERTO SANTANA LOPES FILHO**
ADVOGADO : **EMERSON MARTINS - SP309450**

VOTO-VISTA

Trata-se de agravo interno contra decisão proferida pela Presidência do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA.

A agravante afirma que seu recurso é tempestivo, por força da superveniência da Lei 14.939/2024, que conferiu nova redação ao art. 1.003, § 6º, do Código de Processo Civil:

Art. 1.003. O prazo para interposição de recurso conta-se da data em que os advogados, a sociedade de advogados, a Advocacia Pública, a Defensoria Pública ou o Ministério Público são intimados da decisão.

§ 6º O recorrente comprovará a ocorrência de feriado local no ato de interposição do recurso, e, se não o fizer, o tribunal determinará a correção do vício formal, ou poderá desconsiderá-lo caso a informação já conste do processo eletrônico.

Argumenta que a nova norma processual tem eficácia imediata sobre os atos processuais não preclusos, no que se inclui este recurso especial. Pede que sejam considerados os comprovantes do feriado local (aniversário da cidade de São Paulo), anexados à peça do agravo interno, a fim de atestar a tempestividade do recurso.

O Relator Ministro João Otávio Noronha apresentou voto no sentido de reconsiderar a decisão agravada, afastando a intempestividade do recurso. No mérito, votou para negar provimento ao recurso especial, por estar o acórdão recorrido em consonância com as teses firmadas no Tema Repetitivo 886/STJ.

Na sessão presencial, antecipei que acompanho o Relator quanto à tempestividade do recurso, em virtude da entrada em vigor da Lei 14.939/2024. Pedi vista, contudo, para melhor exame da questão de fundo do recurso especial, relativa à legitimidade para responder por dívida de condomínio.

Agora, após detida análise dos autos, entendo, com as devidas vênias, que é o caso de divergir quanto ao mérito, pelas razões que passo a expor.

No que diz respeito à possibilidade de correção do vício de comprovação do feriado local, a Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça pacificou que a Lei 14.939/2024 é aplicável a recursos interpostos antes do início da sua vigência, como é o caso deste recurso especial. Logo, salvo se houver coisa julgada formal sobre intempestividade do recurso, *"a Corte de origem e o Tribunal ad quem, enquanto não encerrada a respectiva competência, inclusive em agravo interno/regimental, estarão obrigados a determinar a correção do vício"* (QO no AREsp n. 2.638.376/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Corte Especial, julgado em 5/2/2025, DJEN de 27/3/2025.)

Portanto, tendo em vista que o agravante corrigiu o vício de comprovação do feriado municipal nas razões de agravo interno (fls. 657-665), considero tempestivo o recurso especial.

Passo ao exame do mérito.

Trata-se de recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado (fls. 185-194):

APELAÇÃO. Embargos à execução. Despesas condominiais. Débitos gerados antes da imissão na posse do imóvel pelos promissários-compradores. Sentença terminativa. Artigo 485, inciso VI, do CPC. Irresignação. Desacolhimento.

JUSTIÇA GRATUITA. Não sobrevivendo aos autos novos elementos de prova capazes de infirmar o quanto reconhecido em Primeiro Grau (insuficiência de recursos financeiros dos executados para suportar os encargos processuais), mantém-se a gratuidade da justiça a eles concedida. Artigo 100, "caput", do CPC.

MÉRITO. Não comprovada a existência da relação jurídica material entre os "devedores" e o imóvel. Aplicação do entendimento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, de efeito repetitivo, do C. STJ. (tema 886). Sentença mantida. Recurso desprovido.

Na origem, o recorrente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA ajuizou execução de título extrajudicial em face de ROBERTO SANTANA LOPES FILHO e RENATA ARAÚJO DA SILVA LOPES, em que requer o adimplemento forçado de cotas condominiais relativas ao período entre julho e novembro de 2019, além das parcelas que se vencerem no curso do processo.

Os recorridos apresentaram embargos à execução, no qual alegaram unicamente não serem responsáveis pelo pagamento das cotas condominiais por ainda não terem recebido as chaves do imóvel da construtora, embora já constem como proprietários do imóvel na matrícula do registro de imóveis.

Em primeira instância, o Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França acolheu a alegação dos recorridos como preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* e extinguiu a execução sem resolução de mérito. Considerou ser abusiva a cláusula do contrato com a construtora vendedora que repassa aos adquirentes compradores a responsabilidade pela taxa condominial antes da imissão na posse.

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso. Além de ratificar os fundamentos da sentença, complementou

que, segundo o Tema Repetitivo 886/STJ, não é o registro do contrato de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, que faz nascer a obrigação de pagar a taxa condominial. Por isso, exige-se a prévia imissão na posse para a cobrança da dívida condominial do adquirente do imóvel.

Em embargos de declaração, o Condomínio ressaltou que a relação jurídica entre o imóvel e os recorridos é provada pela certidão de matrícula do imóvel, onde constam como proprietários. Também destacou que o Tribunal de origem foi omissivo quanto à sentença proferida pela Justiça Federal nos autos de nº 5007117-62.2023.4.03.0006, transitada em julgado. Naqueles autos, teria sido comprovado que não houve imissão na posse por inércia dos próprios recorridos, que não adimpliram com o financiamento do imóvel, tampouco renegociaram a dívida.

Nada obstante as alegações do Condomínio, o Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração.

No recurso especial, o Condomínio alega violações aos arts. 435, 489, 493, 494, 1.022 e 1.023, do Código de Processo Civil, aos arts. 1.334, 1.336, I, e 1.345, do Código Civil, e ao art. 5º, LIV e LV, da Constituição Federal.

Argumenta que: (i) o Tribunal de origem não enfrentou todos os argumentos capazes de infirmar sua conclusão, pois ignorou documentos novos, especialmente a notificação dirigida aos recorridos, informando que as chaves do imóvel estariam disponíveis para a retirada; (ii) o acórdão recorrido interpretou equivocadamente o Tema Repetitivo 886/STJ, porque a dívida decorrente de despesas condominiais pode ser cobrada tanto do proprietário registral como daquele que exerce o domínio útil do imóvel, dada a natureza *propter rem* da dívida condominial.

O recurso merece parcial conhecimento e, nessa parte, provimento.

De partida, não conheço da violação ao art. 5º, LIV e LV, da Constituição Federal. É vedada, na via do recurso especial, a análise de ofensa a dispositivos constitucionais supostamente cometidas pelo Tribunal de origem, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal (art. 102, III, alínea "a", da Constituição Federal).

No mérito, afasto a alegação de negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem examinou a controvérsia motivadamente, de acordo com o art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015. Enfrentou, ainda que sucintamente, a questão relativa à legitimidade dos promissários compradores do imóvel pelas dívidas condominiais. Explicitou às partes as motivações do seu convencimento, todavia em sentido contrário ao pretendido pelo recorrente.

Assim, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, senão julgamento contrário aos interesses do recorrente. Isso, por si só, não autoriza o acolhimento de embargos de declaração, nem sua rejeição importa em violação à sua norma de regência.

Quanto à questão de fundo, observo que o Tribunal de origem adotou por fundamento, de maneira literal, as teses firmadas no Tema Repetitivo 886/STJ, que ora transcrevo:

- 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.

A Segunda Seção desta Corte, no entanto, no recente julgamento do Recurso Especial nº 1.910.280/PR, de minha relatoria, entendeu que, em razão da natureza *propter rem* das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre o proprietário registral do imóvel e aquele imitado em sua posse por força de contrato de compra e venda não levado a registro, independentemente da ciência do condomínio sobre o negócio jurídico.

Com efeito, no julgamento do Recurso Especial nº 1.910.280/PR, à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional, considerou-se que, com o inadimplemento do adquirente, surge em face dele débito e responsabilidade, ao passo que o proprietário, embora não seja devedor, fica responsável pela dívida, em razão da natureza *propter rem* da obrigação que adere ao imóvel. Dito de forma diversa, embora o proprietário não tenha se beneficiado pelos serviços prestados pelo condomínio, responde pelo adimplemento, em razão de ser titular do direito real, sendo o cumprimento da obrigação garantido pelo próprio imóvel que gerou a dívida.

Nesse sentido, confira-se a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA *PROPTER REM*. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO DAS TESES ADOTADAS NO JULGAMENTO DO RESP 1.345.331/RS. PRECEDENTES.

1. Na origem, trata-se de embargos de terceiros opostos à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora.
2. Distinção entre débito - imputável ao promitente-comprador imitado na posse - e responsabilidade - concorrente entre o proprietário e o possuidor direto - à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional (REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015).
3. Em razão da natureza *propter rem* das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.

4. Sendo a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e constituindo o próprio imóvel gerador das despesas a garantia de seu pagamento, o proprietário que figura na matrícula do Registro de Imóveis pode ter o bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.
5. Ressalva de que, não tendo a recorrente sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição nos autos de origem, sendo-lhe, ademais, assegurado o direito de defesa no âmbito do cumprimento de sentença, ou por meio de ajuizamento de ação autônoma.
6. Recurso especial a que se nega provimento. (Segunda Seção, DJe de 24.4.25)

O julgamento do Recurso Especial nº 1.910.280/PR foi precedido por diversos acórdãos da Terceira e da Quarta Turma na mesma linha, dentre os quais destaco:

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

1. Ação ajuizada em 19/01/1998. Recurso especial concluso ao gabinete em 29/09/2017. Julgamento: CPC/73.
 2. Ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, em virtude da inadimplência no pagamento de cotas condominiais.
 3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais tem legitimidade para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que alegue figurar apenas como promitente vendedora do imóvel e ainda que o mutuário/ocupante do imóvel tenha firmado acordo diretamente com o Condomínio, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida.
 4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.
 5. **Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.**
 6. **Ausência de colisão com o que decidido pela 2ª Seção no bojo do REsp 1.345.331/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, uma vez que a questão que se incumbiu decidir nos referidos autos foi acerca da responsabilidade pelo pagamento da dívida, e não propriamente sobre a legitimidade para figurar no polo passivo da ação.**
 7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se *propter rem*.
 8. Recurso especial conhecido e não provido.
- (REsp n. 1.696.704/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 16/9/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COTA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DO BEM. CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.

1. Conforme consignado na decisão agravada, a jurisprudência dominante desta Corte Superior firmou-se no sentido de que 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.

2. Do mesmo modo, firmou-se entendimento jurisprudencial no sentido de que a obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança eventuais titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza *propter rem* da dívida, o que refuta pontualmente a reiterada alegação da agravante de que não teria legitimidade para compor o polo passivo da ação executiva de título judicial firmado entre o condomínio e o promitente comprador.

3. "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. Súmula 568/STJ" (AgInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023).

4. Alterar as conclusões do acórdão recorrido de que a Companhia de Habitação Popular de Curitiba jamais deixou de ser proprietária do imóvel demandaria necessário reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a incidência da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.360.792/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATACÃO. DÍVIDA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. "A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno".

(REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

2. "As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

3. Na presente hipótese, a Corte estadual consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida propter rem, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douta magistrada, pois o crédito do

condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor". Dessarte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoia do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao próprio imóvel, considerada a natureza propter rem. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE VENDA E COMPRA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não impugnado o fundamento de ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, está preclusa a discussão da matéria relativa à existência de negativa de prestação jurisdicional.

2. "A jurisprudência do STJ é no sentido de que a obrigação condominial está vinculada à própria coisa, de modo que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida. Desse modo, nada impede que se penhore o imóvel do proprietário atual na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento" (AgInt no Aresp n. 2.142.462/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 27/4/2023).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.175.544/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO STF. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RETOMADA DO BEM PELO PROMITENTE-VENDEDOR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se conhece do recurso especial por violação a norma da Constituição Federal, uma vez que se trata de matéria constitucional, cuja competência para exame é do col. Supremo Tribunal Federal, consoante preconiza o art. 102 da Carta Magna.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio, obrigação de natureza propter rem, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida, podendo o proprietário do imóvel ter esse bem penhorado na ação de cobrança, na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento. Precedentes.

3. Ademais, nos termos da jurisprudência desta Corte, a retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso" (AgInt no REsp 1.840.274/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/06/2021, DJe de 1º/07/2021).

4. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.962.095/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 6/5/2022.)

O acórdão recorrido consigna que os executados figuram como proprietários na matrícula do bem, mas considera que, como não receberam as chaves do imóvel da construtora (compromissária-vendedora), não são responsáveis pelo pagamento das quotas condominiais.

Dessa condição de titular do direito de propriedade, independentemente de ocuparem ou não o imóvel, decorre, ao meu sentir, a incidência dos arts. 1.245 e 1.336, I, do Código Civil.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Ora, se a propriedade do imóvel foi transferida aos recorridos mediante registro público, têm eles a condição de condôminos, obrigados a contribuir com as respectivas cotas.

É irrelevante, para o condomínio, o fato de não ter ocorrido a imissão na posse por culpa contratual da construtora, promitente vendedora, que não entregou as chaves do imóvel.

Isso porque o fato gerador da obrigação condominial é a situação jurídica de proprietário de fração ideal do condomínio – aperfeiçoada com o registro público do título translativo –, e não a tradição do bem.

Assim, eventual inadimplemento do contrato de compra e venda, por quem quer que seja, não prejudica a relação jurídica entre o condomínio e os recorridos. Quando muito, se for comprovada a retenção indevida das chaves do imóvel pela construtora, os recorridos poderão perseguir o ressarcimento dos prejuízos em ação de regresso. Do contrário, o condomínio e o interesse coletivo por ele representado ficariam sujeitos a contrato particular em relação ao qual são estranhos. Isso violaria a regra da relatividade dos negócios jurídicos (art. 427 do Código Civil).

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. RESPONSABILIDADE. COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. ARTIGOS ANALISADOS: ARTS. 267, V E VI; 472 DO CPC; ARTS. 1.225, VII; 1.345; 1.417 DO CÓDIGO CIVIL.

(...)

11. A existência de eventual cláusula no compromisso de venda e compra, atribuindo de forma diversa a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, quando não há imissão na posse do bem pelo promitente comprador, obriga somente os contratantes e poderá fundamentar o exercício do direito de regresso, mas não vincula o condomínio.

12. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.297.239/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2014, DJe de 29/4/2014.)

RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO CONTRA O PROMISSÁRIO COMPRADOR. REAQUISIÇÃO DO BEM PELO PROMITENTE VENDEDOR, QUE, CIENTE DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS QUE PASSARIAM A SER DE SUA RESPONSABILIDADE, BEM COMO DA RESPECTIVA AÇÃO, REMANESCE INERTE, POR MAIS DE SEIS ANOS, SOMENTE INTERVINDO NO FEITO PARA ALEGAR NULIDADE DA CONSTRUÇÃO JUDICIAL. PROCEDER PROCESSUAL REPETIDO EM OUTRAS SETE AÇÕES CONTRA O MESMO CONDOMÍNIO. PREJUÍZO MANIFESTO DA ENTIDADE CONDOMINIAL. VERIFICAÇÃO. PENHORA SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA, POSSIBILIDADE, EXCEPCIONALMENTE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. As cotas condominiais, concebidas como obrigações propter rem, consubstanciam uma prestação, um dever proveniente da própria coisa, atribuído a quem detenha, ou venha a deter, a titularidade do correspondente direito real. Trata-se, pois, de **obrigação imposta a quem ostente a qualidade de proprietário** de bem ou possua a titularidade de um direito real sobre aquele. Por consectário, **eventual alteração subjetiva desse direito, decorrente da alienação do imóvel impõe ao seu "novo" titular, imediata e automaticamente, a assunção da obrigação pelas cotas condominiais** (as vincendas, mas também as vencidas, ressalta-se), independente de manifestação de vontade nesse sentido. **Reconhecida, assim, a responsabilidade do "novo" adquirente ou titular de direito real sobre a coisa, este poderá, naturalmente, ser demandado** em ação destinada a cobrar os correspondentes débitos, inclusive, os pretéritos, caso em que se preserva seu direito de regresso contra o vendedor (anterior proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel). (REsp 1440780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015)

Daí por que, se mantido o acórdão de origem, cria-se situação paradoxal: o condomínio precisa penhorar o imóvel, mas não pode incluir seus proprietários no processo. De fato, a preliminar de ilegitimidade passiva, se prevalecer, impossibilita a satisfação da dívida condominial.

Logo, sendo incontroverso que os recorridos são proprietários da fração ideal do condomínio conforme registro na matrícula – do que se extrai a sua inequívoca relação jurídica material com o imóvel –, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva deduzida pelos recorridos.

Em face do exposto, com a devida vênia do Relator conheço parcialmente do recurso especial e, nessa parte, dou a ele provimento para julgar improcedente o pedido formulado nos embargos à execução e determinar a remessa dos autos à 2ª Vara Cível do Foro Regional de Penha de França para que prossiga no processamento e julgamento da execução do título extrajudicial, tendo em vista não haver mais teses defensivas nos embargos à execução.

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0196733-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 2.147.665 / SP

Números Origem: 10008719720200006 10011622920228260006

PAUTA: 05/11/2024

JULGADO: 05/11/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
RECORRIDO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
RECORRIDO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
AGRAVADO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
AGRAVADO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator dando provimento ao agravo interno, PEDIU VISTA antecipada a Ministra Maria Isabel Gallotti. Aguardam os demais.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0196733-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 2.147.665 / SP

Números Origem: 10008719720200006 10011622920228260006

PAUTA: 10/06/2025

JULGADO: 10/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
RECORRIDO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
RECORRIDO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
AGRAVADO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
AGRAVADO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0196733-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 2.147.665 / SP

Números Origem: 10008719720200006 10011622920228260006

PAUTA: 10/06/2025

JULGADO: 17/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
RECORRIDO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
RECORRIDO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
AGRAVADO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
AGRAVADO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento por indicação da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti (voto-vista).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0196733-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 2.147.665 / SP

Números Origem: 10008719720200006 10011622920228260006

PAUTA: 10/06/2025

JULGADO: 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
RECORRIDO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
RECORRIDO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
AGRAVADO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
AGRAVADO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, pediu vista regimental o relator.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0196733-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no REsp 2.147.665 / SP

Números Origem: 10008719720200006 10011622920228260006

PAUTA: 16/09/2025

JULGADO: 07/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA CRISTIANA SIMÕES AMORIM ZIOUVA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
RECORRIDO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
RECORRIDO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO TIQUATIRA
ADVOGADO : RODRIGO CÉSAR BERTONE - SP195881
AGRAVADO : RENATA ARAUJO DA SILVA LOPES
AGRAVADO : ROBERTO SANTANA LOPES FILHO
ADVOGADO : EMERSON MARTINS - SP309450

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, deu provimento ao agravo interno, para dar parcial provimento ao recurso especial, 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 João Otávio de Noronha.