SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2156030 - SP (2024/0247892-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PKA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
RECORRIDO	:	RESIDENCIAL ART HOME DESIGN
ADVOGADOS	:	RODRIGO KARPAT - SP211136
		CAROLINE MARTINS RIVERA - SP504674
		BRUNO HENRIQUE SILVA DOS SANTOS - SP325357

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. EMBARGOS À EXECUÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. DATA DA IMISSÃO NA POSSE.
1. O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, firmada em recurso especial repetitivo (Tema nº 886/STJ), segundo a qual o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.
2. A revisão das conclusões do Tribunal de origem demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, conforme a Súmula nº 7/STJ.
3. Recurso não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de março de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA46371696 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/03/2025 11:35:23
Publicação no DJEN/CNJ de 28/03/2025. Código de Controle do Documento: 1c00f500-131a-4a69-a2da-18e9ec172532

RECURSO ESPECIAL Nº 2156030 - SP (2024/0247892-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	PKA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO	:	JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
RECORRIDO	:	RESIDENCIAL ART HOME DESIGN
ADVOGADOS	:	RODRIGO KARPAT - SP211136
		CAROLINE MARTINS RIVERA - SP504674
		BRUNO HENRIQUE SILVA DOS SANTOS - SP325357

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. EMBARGOS À EXECUÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. DATA DA IMISSÃO NA POSSE.
1. O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, firmada em recurso especial repetitivo (Tema nº 886/STJ), segundo a qual o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.
2. A revisão das conclusões do Tribunal de origem demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, conforme a Súmula nº 7/STJ.
3. Recurso não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por PKA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado:

> *"CONDOMÍNIO - Embargos à execução - Despesas condominiais - Discussão sobre a responsabilidade pelo débito condominial - Compromisso de compra e venda - Débito cobrado referente ao período de julho a setembro de 2021 - Terceiro que tomou posse do imóvel em 16/09/21 - Embargante que era a proprietária do imóvel ao tempo da inadimplência - Disposição no contrato que pode ter validade entre as partes contratantes, e não perante terceiros - Sentença de improcedência mantida"* (e-STJ fl. 295).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 303-317), a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial (Tema nº 886/STJ), violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 422 e 1.336 do Código Civil e 51 da Lei nº 4.591/1964 - ao argumento de que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais seria do promitente comprador; e

Documento eletrônico VDA45936040 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/02/2025 17:48:04
Código de Controle do Documento: 70569719-6769-4c4a-acbf-d6e9d6daf415

(ii) artigos 125, inciso I, e 339 do Código de Processo Civil - sustentando que não teria sido observado o pedido de denunciação à lide, visto que o imóvel foi alienado a terceiro.

Contraminuta foi apresentada às e-STJ fls. 322-335.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte, firmada em recurso especial repetitivo (Tema nº 886/STJ), segundo o qual o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais é a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

A propósito:

> *"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.*
> *1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:*
> *a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.*
> *b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.*
> *c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.*
> *2. No caso concreto, recurso especial não provido".*
> (REsp 1.345.331/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe de 20/4/2015)

No caso em apreço, o Tribunal de origem, à luz da prova dos autos concluiu que, apesar de a recorrente ter firmado um contrato de compromisso de venda e compra do imóvel com um terceiro, este somente tomou posse do imóvel após o período que está sendo objeto de cobrança.

Confira-se:

> *"No caso dos autos, é incontroverso que a apelante firmou com terceiro contrato de compromisso de venda e compra do apartamento nº 238, tipo A, localizado no 23º pavimento da Torre II, integrante do empreendimento apelado (fls. 60).*
> *Não obstante, o apelado acusa o inadimplemento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias do período de julho/2021 e*

Documento eletrônico VDA45936040 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/02/2025 17:48:04
Código de Controle do Documento: 70569719-6769-4c4a-acbf-d6e9d6daf415

setembro/2021 (fls. 129).

E o documento de fls. 195 atesta que o terceiro somente tomou posse da unidade em 16/09/21, sendo que, ao tempo da inadimplência, a apelante era a proprietária do imóvel.

Assim, há pertinência subjetiva para manutenção da apelante no polo passivo da execução" (e-STJ fls. 297-298).

Rever tais conclusões demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."*

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Em observância ao artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários em 2% (dois por cento) sobre a mesma base fixada na origem, em favor do patrono da parte recorrida, observado o benefício da justiça gratuita, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA45936040 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/02/2025 17:48:04
Código de Controle do Documento: 70569719-6769-4c4a-acbf-d6e9d6daf415

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.156.030 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0247892-7

Número de Origem:
10037391020238260405 10365063820228260405 20230000298802 20240000129556
20491796320238260000

Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: PKA OSASCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO	: JOSÉ FREDERICO CIMINO MANSSUR - SP194746
RECORRIDO	: RESIDENCIAL ART HOME DESIGN
ADVOGADOS	: RODRIGO KARPAT - SP211136 BRUNO HENRIQUE SILVA DOS SANTOS - SP325357 CAROLINE MARTINS RIVERA - SP504674
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA46344949 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/03/2025 00:30:15
Código de Controle do Documento: d404172b-850c-420b-b7b9-b341da015d65

Brasília, 24 de março de 2025

Documento eletrônico VDA46344949 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/03/2025 00:30:15
Código de Controle do Documento: d404172b-850c-420b-b7b9-b341da015d65