



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198707 - SP (2025/0055986-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONDOMINIO SOLAR BEM-TE-VI
ADVOGADA : GISLAYNE MACEDO MINATO - SP151474
RECORRIDO : JOEL ANTONIO DA SILVA
ADVOGADOS : ISRAEL DE SOUZA GOMES - SP111800
CLARISSA DE ALMEIDA GOMES - SP261289

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO. REGRAS CONDOMINIAIS. INFRAÇÃO. MULTA. LOCATÁRIO. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO PROVIDO.

1. O proprietário tem legitimidade passiva para responder por eventuais danos relativos ao uso do imóvel, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, que decorre diretamente da propriedade da coisa. Precedentes.

2. Recurso especial 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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198707 - SP (2025/0055986-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CONDOMINIO SOLAR BEM-TE-VI
ADVOGADA : GISLAYNE MACEDO MINATO - SP151474
RECORRIDO : JOEL ANTONIO DA SILVA
ADVOGADOS : ISRAEL DE SOUZA GOMES - SP111800
CLARISSA DE ALMEIDA GOMES - SP261289

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. LOCAÇÃO. REGRAS CONDOMINIAIS. INFRAÇÃO. MULTA. LOCATÁRIO. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. RECURSO PROVIDO.

1. O proprietário tem legitimidade passiva para responder por eventuais danos relativos ao uso do imóvel, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, que decorre diretamente da propriedade da coisa. Precedentes.
2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO SOLAR BEM TE VI, com arrimo no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

“APELAÇÃO - CONDOMÍNIO - COBRANÇA DE MULTA - PROPRIETÁRIO QUE NÃO PODE SER RESPONSABILIZADO POR INFRAÇÃO COMETIDA POR LOCATÁRIA - DÍVIDA QUE NÃO TEM CARÁTER PROPTER REM E SIM PESSOAL - ILEGITIMIDADE PASSIVA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO” (e-STJ fl. 163).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 169-183), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 12 da Lei nº 4.591 / 1964 e 1.337 do Código Civil, sustentando, em síntese, que *“as dívidas condominiais, sejam elas referentes a quotas ou multas, possuem natureza propter rem, tendo em vista que decorre da relação direta entre a coisa e a dívida, surgindo independente de qualquer manifestação de vontade do próprio devedor”* (e-STJ fl. 181).

A contraminuta não foi apresentada (e-STJ fl. 193).

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

A jurisprudência desta Corte está consolidada no mesmo rumo da tese defendida nas razões do especial, no sentido de que o proprietário tem legitimidade passiva para responder por eventuais danos relativos ao uso do imóvel, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, que decorre diretamente da propriedade da coisa, consoante se observa dos seguintes precedentes:

"RECURSO ESPECIAL - DIREITO CIVIL - CONDOMÍNIO - LOCAÇÃO - DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS PELO LOCATÁRIO - AUSÊNCIA DE HIGIENE E LIMPEZA DA UNIDADE - IDENTIFICAÇÃO, NA ESPÉCIE - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - PROPRIETÁRIO - DIREITO DE VIZINHANÇA - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - O locador mantém a posse indireta do imóvel, entendida como o poder residual concernente à vigilância, à conservação ou mesmo o aproveitamento de certas vantagens da coisa, mesmo depois de transferi-la a outrem o direito de usar o bem objeto da locação.

II - Na condição de proprietário, ao locador cumpre zelar pelo uso adequado de sua propriedade, assegurando-se da correta destinação dada pelo inquilino mormente no que se refere à questão concernente à higiene e limpeza da unidade objeto da locação que possui grave repercussão social, podendo, assim, interferir na esfera de saúde dos demais condôminos.

III - Ao proprietário é conferido instrumento coercitivo apto a compelir o locatário a cumprir as determinações condominiais, inclusive com a possibilidade de ajuizamento de ação de despejo, nos termos da Lei n.º 8.245/91.

IV - Assim, tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é propter rem, ou seja, decorre da propriedade da coisa. Por isso, o proprietário, com posse indireta, não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade.

V - Em resumo: o proprietário, em razão da natureza propter rem da obrigação, possui legitimidade passiva ad causam para responder por eventuais danos relativos a uso de sua propriedade.

VI - Recurso especial improvido".

(REsp n. 1.125.153/RS, relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 4/10/2012, DJe de 15/10/2012 - grifou-se)

"CONDOMÍNIO. MULTA POR INFRAÇÃO PRATICADA PELO LOCATÁRIO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO TITULAR DO DOMÍNIO.

- O proprietário do apartamento responde in solidum por fato imputável ao seu locatário, em face da obrigação de vigilância que deve ter o titular de domínio sobre os acontecimentos relacionados com o imóvel de sua propriedade.

Recurso especial conhecido e provido".

(REsp n. 254.520/PR, relator Ministro Barros Monteiro, Quarta Turma, julgado em 17/10/2000, DJ de 18/12/2000 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS AO IMÓVEL DOS AUTORES. RECONHECIMENTO DE FATO SUPERVENIENTE, NA SENTENÇA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DECISÃO-SURPRESA. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÕES PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO-ARRENDANTE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A atribuição de nova qualificação jurídica para fatos expressamente registrados no acórdão de 2º grau não caracteriza decisão-surpresa, no âmbito do recurso especial.

2. 'Tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é propter rem, ou seja, decorre da propriedade da coisa. Por isso, o proprietário, com posse indireta, não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade. Em resumo: o proprietário, em razão da natureza propter rem da obrigação, possui legitimidade passiva ad causam para responder por eventuais danos relativos a uso de sua propriedade' (REsp 1.125.153/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2012, DJe de 15/10/2012).

3. No caso, a proprietária-arrendante e o possuidor-arrendatário respondem pelos danos causados ao imóvel vizinho, em razão da falta de manutenção e de drenagem do solo da propriedade.

4. Agravo interno improvido".

(AgInt no AREsp n. 2.624.804/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJEN de 29/11/2024 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CESSÃO PROVISÓRIA DE USO. CARNAVAL DE RUA. RUÍDOS EXCESSIVOS. LEGITIMIDADE PASSIVA E DEVER DE INDENIZAR RECONHECIDOS PELO TRIBUNAL LOCAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. **LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. PROPRIETÁRIO. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO NÃO PROVIDO.**

1. O Tribunal de origem reconheceu a legitimidade passiva do ora agravante para figurar no polo passivo da ação e o seu dever de indenizar. Nesse contexto, verifico que o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, atraindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. **'Tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é propter rem, ou seja, decorre da propriedade da coisa. Por isso, o proprietário, com posse indireta, não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade. Em resumo: o proprietário, em razão da natureza propter rem da obrigação, possui legitimidade passiva ad causam para responder por eventuais danos relativos a uso de sua propriedade'.** (REsp 1125153/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2012, DJe 15/10/2012).

3. Agravo interno a que se nega provimento".

(AgInt no AREsp n. 1.311.349/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/9/2018, DJe de 25/9/2018 - grifou-se)

No mesmo sentido, vale citar as seguintes decisões monocráticas: AREsp n. 1.228.489/DF, Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª REGIÃO), DJe de 20/03/2018 e REsp n. 1.549.922/SP, Ministro Marco Buzzi, DJe de 18/11/2016.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reconhecer a legitimidade passiva do proprietário do imóvel e determinar o retorno dos autos à primeira instância a fim de dar continuidade ao feito.

Sem honorários recursais tendo em vista o provimento do recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.198.707 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0055986-6

Número de Origem:

10017694020238260642

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO SOLAR BEM-TE-VI

ADVOGADA : GISLAYNE MACEDO MINATO - SP151474

RECORRIDO : JOEL ANTONIO DA SILVA

ADVOGADOS : ISRAEL DE SOUZA GOMES - SP111800

CLARISSA DE ALMEIDA GOMES - SP261289

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2025