

SUMÁRIO

EDIÇÃO N. 68: CONDOMÍNIO	2
--------------------------------	---

Edição n. 68 Brasília, 19 de outubro de 2016

As teses apresentadas foram elaboradas após pesquisa na base de dados de Jurisprudência do STJ atualizada até 05/08/2016.

Este periódico não é um repositório oficial de jurisprudência.

EDIÇÃO N. 68: CONDOMÍNIO

1. É possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem.

Julgados: [AgRg no AgRg no AREsp 198372/SP](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 18/12/2013; [REsp 1401815/ES](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 13/12/2013; [AgRg no REsp 1196942/MG](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 21/11/2013; [EDcl no Ag 1384275/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 20/03/2012; [AgRg no Ag 1041751/DF](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, DJE 19/04/2010; [AgRg no Ag 1164999/SP](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJE 16/10/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 510) (Vide Jurisprudência em Teses N. 44 - TEMA 1) (Vide Legislação Aplicada LEI 8.009/1990 - IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA - Art. 3º)

2. Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. (Súmula n. 478/STJ)

Julgados: [AgRg no REsp 1479319/GO](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 06/08/2015; [AgRg no AREsp 305214/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 28/11/2014; [AgRg no Ag 1382719/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 29/08/2011; [REsp 511003/SP](#), Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, DJE 28/05/2010; [AgRg no AgRg no Ag 1115989/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 08/02/2010; [AgRg no Ag 1085775/RS](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJE 29/05/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 435) (Vide Súmula Anotada N. 478/STJ)

3. As cotas condominiais possuem natureza *proptem rem*, razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição.

Julgados: [AgRg no AREsp 215906/RO](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 28/03/2016; [AgRg no Ag 1375488/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 07/03/2016; [AgRg no REsp 1370088/DF](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 26/06/2015; [REsp 1440780/RJ](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 27/03/2015; [AgRg no REsp 1370016/PR](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 16/09/2014; [REsp 1366894/RS](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 02/06/2014;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 464)

4. 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. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 886)

Julgados: [AgInt no AREsp 733185/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 01/06/2016; [AgRg no REsp 1565550/PR](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 01/03/2016; [AgRg no AREsp 804332/RJ](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 01/02/2016; [AgRg no AREsp 729405/DF](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 30/11/2015; [AgRg no REsp 1542365/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 29/10/2015; [REsp 1345331/RS](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 20/04/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 560) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto) (Vide Repetitivos - Tema 886)

5. O arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel.

Julgados: [AgInt no REsp 1582933/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 20/06/2016; [AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 17/02/2016; [AgRg no REsp 1098223/RS](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 19/11/2015; [AgRg no AREsp 745772/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 17/11/2015; [AgRg no AREsp 610546/RJ](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 08/09/2015; [AgRg no AREsp 227546/DF](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 27/08/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 479)

6. É indevida a inclusão do arrematante de bem imóvel no cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de cota condominial, tendo em vista que não participou da fase processual em que constituído o título executivo.

Julgados: [AgRg nos EDcl no AgRg OF no AREsp 373066/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 15/03/2016; [AgRg no Ag 1375488/SP](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 07/03/2016; [AgRg nos EREsp 835221/RS](#), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 10/03/2011; [REsp 894556/RS](#), Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, QUARTA TURMA, DJ 24/09/2007; [CC 081450/SP](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 01/08/2008;

7. O prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, de acordo com art. 206, § 5º, I, do Código Civil.

Julgados: [AgInt no AREsp 883973/DF](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 20/06/2016; [AgRg no AREsp 813752/PR](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 17/02/2016; [AgRg no AgRg no AREsp 359259/DF](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 16/02/2016; [AgRg no REsp 1524380/RS](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 14/12/2015; [AgRg nos EDcl no AREsp 745276/MG](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 01/10/2015; [AgRg no REsp 1490550/PR](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 08/09/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 527)

8. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. (Súmula n. 260/STJ)

Julgados: [REsp 1231171/DF](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 10/02/2015; [AgRg no Ag 648781/SP](#), Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, DJ 22/10/2007; [REsp 493723/DF](#), Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, DJ 19/03/2007; [REsp 363554/DF](#), Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, DJ 28/03/2005; [REsp 503768/RJ](#), Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, DJ 01/09/2003; [AgRg no Ag 348604/DF](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 18/02/2002;

(Vide Súmula Anotada N. 260/STJ)

9. A convenção do condomínio pode fixar o rateio das contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada unidade.

Julgados: [REsp 1213551/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 20/10/2015; [AgRg no AREsp 583848/MG](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 06/08/2015; [REsp 784940/MG](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 16/06/2014; [REsp 493723/DF](#), Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, DJ 19/03/2007;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 294)

10. Nas relações jurídicas estabelecidas entre condomínio e condôminos não incide o Código de Defesa do Consumidor CDC.

Julgados: [AgRg no REsp 1096723/PR](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 14/04/2015; [AgRg no AREsp 506687/DF](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 20/02/2015; [REsp 860064/PR](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 02/08/2012; [AgRg no Ag 1122191/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 01/07/2010; [RMS 017605/GO](#), Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJE 24/06/2010;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 297)

11. O condomínio não é responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre as áreas comuns e de terceiros, pois não é sua a titularidade do domínio útil, tampouco exerce posse com *animus domini*.

Julgados: [AgRg no REsp 1361631/DF](#), Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJE 28/06/2016; [AgRg no AREsp 486092/DF](#), Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJE 24/06/2014; [REsp 1327539/DF](#), Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJE 20/08/2012; [REsp 1285122/DF](#) (decisão monocrática), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, Publicado em 11/03/2015;

12. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 882)

Julgados: [REsp 1356251/SP](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 01/07/2016; [AgRg no AREsp 809394/RJ](#), Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 13/06/2016; [AR 004859/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 20/04/2016; [AgRg no REsp 1522083/SP](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 28/03/2016; [AgRg nos EDcl no REsp 1540381/SP](#), Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 03/02/2016; [REsp 1439163/SP](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 22/05/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 562) (Vide Pesquisa Pronta) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)
(Vide Repercussão Geral - Tema 492)

13. Não é lícita a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de unidades autônomas existentes no condomínio quando houver único hidrômetro no local. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 Tema 414)

Julgados: [AgRg no AREsp 208243/RJ](#), Rel. Ministra DIVA MALERBI (DESEMBARGADORA CONVOCADA TRF 3ª REGIÃO), SEGUNDA TURMA, DJE 21/03/2016; [AgRg no AREsp 808538/SC](#), Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJE 01/03/2016; [AgRg no AREsp 793708/RJ](#), Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJE 17/12/2015; [AgRg no AgRg no Ag 1286328/RJ](#), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJE 19/05/2015; [AgRg no AREsp 666333/RJ](#), Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJE 06/05/2015; [REsp 1166561/RJ](#), Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, PRIMEIRA SEÇÃO, DJE 05/10/2010;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 414) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

14. A legitimidade passiva na ação cautelar de exibição de documentos é do síndico e não do condomínio.

Julgados: [AgRg no AREsp 430735/MG](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 24/06/2016; [REsp 827326/MG](#), Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, DJ 08/06/2006; [REsp 557379/DF](#), Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, DJ 03/05/2004; [REsp 224429/RJ](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 11/06/2001; [AREsp 049560/MG](#) (decisão monocrática), TERCEIRA TURMA, Publicado em 05/10/2011;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 197)

15. O condomínio tem legitimidade ativa para ajuizar ação objetivando o cumprimento de obrigações e/ou o reconhecimento de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas.

Julgados: [AgRg no AREsp 109156/PR](#), Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 12/06/2015; [AgRg no AREsp 245586/SP](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 16/09/2014; [AgRg no AREsp 093530/SP](#), Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 02/04/2013; [REsp 1177862/RJ](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 01/08/2011; [REsp 950522/PR](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 08/02/2010;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 471)

16. É possível a reforma ou a utilização exclusiva de área comum de condomínio desde que exista autorização da assembleia geral.

Julgados: [AgRg no AREsp 467865/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 08/10/2015; [REsp 1035778/SP](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 03/03/2015; [AgRg no REsp 1197014/MG](#), Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 01/02/2013; [REsp 281290/RJ](#), Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 13/10/2008; [REsp 325870/RJ](#), Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, DJ 20/09/2004; [REsp 356821/RJ](#), Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 05/08/2002;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 254)

17. A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário.

Julgados: [AgRg no AREsp 495526/RJ](#), Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 02/02/2016; [REsp 784940/MG](#), Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 16/06/2014; [AgRg no Ag 1028411/PR](#), Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJE 16/12/2008; [REsp 537116/RS](#), Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, DJ 05/12/2005; [REsp 646406/RS](#), Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, DJ 21/03/2005;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 254)