

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.345.331 - RS (2012/0199276-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : ROSMAR RESENDE DOS SANTOS E OUTRO  
**ADVOGADO** : ANDRÉ DE ALEXANDRI  
**RECORRIDO** : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA  
**ADVOGADO** : MÁRIO JÚLIO KRYNSKI E OUTRO(S)  
**INTERES.** : ROGÉRIO OLIVEIRA FIM

**EMENTA**

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 RÊGISTRO. 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.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Para efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, foram fixadas as seguintes teses:"a) 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 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 restar comprovado: (i) que o promissário-comprador imitira-se 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. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília (DF), 08 de abril de 2015(Data do Julgamento)

**MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**

Relator

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.345.331 - RS (2012/0199276-4)**

RECORRENTE : ROSMAR RESENDE DOS SANTOS E OUTRO  
ADVOGADO : ANDRÉ DE ALEXANDRI  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA  
ADVOGADO : MÁRIO JÚLIO KRYNSKI E OUTRO(S)  
INTERES. : ROGÉRIO OLIVEIRA FIM

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

1. Rosmar Resende dos Santos e Vanda Schoning dos Santos ajuizaram, em agosto de 2008, embargos de terceiro em face de Rogério Oliveira Fim e Condomínio Edifício Dona Anita objetivando desconstituir penhora efetivada nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de execução, movida pelo Condomínio embargado em desfavor do segundo embargado.

Aduzem que adquiriram o imóvel objeto da constrição de Rogério Oliveira Fim em 23 de setembro de 2001, por meio de "contrato de gaveta", já quitado com a Caixa Econômica Federal - CEF, e que o bem estaria na iminência de ser leiloado.

Enfatizam que a promessa de compra e venda não foi levada a registro, na época da aquisição do imóvel, porque existiam pendências com o financiamento da CEF. Sustentam que há confusão entre credor e devedor em razão de o embargante ter executado obras para o Condomínio.

Destacam que são adquirentes de boa-fé, ressaltam que deveriam ter figurado no polo passivo da ação de cobrança, defendem que o bem é impenhorável por se tratar de imóvel residencial e que o Condomínio autor tinha ciência que os embargantes eram proprietários do imóvel, portanto "por má-fé, ajuizaram a ação contra Rogério que, obviamente, não se defendeu e a situação se desenvolveu irregularmente até chegar ao estágio atual em que está [...]".

Após regular processamento do feito, e deferida a tutela antecipada (fl. 44), seguiu-se a sentença de fls. 208/210, na qual o Juízo da Segunda Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre julgou extinta a ação em relação ao devedor Rogério Oliveira Fim, e improcedentes os embargados de terceiro contra o credor Condomínio Dona Anita, cassando a liminar concedida.

Irresignados, os autores interpuseram apelação, tendo o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, de forma unânime, negado provimento ao apelo.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Confira-se a ementa do acórdão (fls. 239/245):

Embargos de terceiro ajuizados por adquirentes de imóvel. Execução de sentença condenatória em ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada contra o proprietário conforme registro, que resultou na penhora do imóvel. Sentença de improcedência dos embargos de terceiro. Recurso de apelação dos embargantes.

Consoante orientação do Colendo Superior Tribunal de Justiça, a ação de cobrança de cotas condominiais pode ser promovida contra o proprietário conforme o Registro, contra o adquirente do imóvel, ou, ainda, contra ambos.

Com relação às cotas condominiais, quem responde é o imóvel, independentemente da demanda ser promovida contra o proprietário ou o adquirente.

Hipótese em que os embargantes, na petição inicial, em momento algum negam ou impugnam a existência do débito, sendo que o débito é posterior a promessa de compra e venda.

As despesas condominiais são contribuições devidas em função do próprio imóvel familiar, circunstância que afasta a regra da impenhorabilidade, fazendo-se incidir a ressalva do artigo 3º, inciso IV, da Lei n. 8.009/90, de modo que o bem pode ser objeto de constrição, a fim de responder pelas dívidas que dele se priginaram.

Apelação desprovida.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados, tendo o acórdão recebido a seguinte ementa (fls. 258/262):

Embargos de declaração. Alegação de contradição. Prequestionamento. Motivo típico.

Os embargos de declaração só se podem justificar nos motivos típicos, previstos na lei processual, não na expectativa da parte quanto às razões e ao resultado do julgamento, o que se submete a recurso especial ou extraordinário.

Os embargos de declaração são apelos de integração, não de substituição, de modo que não se pode pretender, por meio deles, o reexame do julgamento da causa, que é o que inequivocadamente pretendem, sem razão.

A inexistência de motivos típicos determina o não acolhimento dos embargos de declaração.

Sobreveio, assim, recurso especial (fls. 266/279) fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, no qual se alega, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos artigos 535 e 267, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Defendem que o processo foi ajuizado contra pessoa que não era mais o proprietário do imóvel, ou seja, "foi erroneamente capitulado o polo passivo da ação porque o Condomínio sabia que os embargantes já eram, em tal época, os proprietários do imóvel".

Ressaltam que a legitimidade passiva não deve ficar a critério do autor da ação, e que é a imissão na posse que define a legitimidade.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Aduzem que o pedido de nulidade da execução advém do fato de que o Condomínio, apesar de saber que os ora recorrentes eram proprietários do apartamento, por má-fé, ajuizou a ação contra o anterior proprietário que, obviamente, não se defendeu, tendo a situação se desenvolvido irregularmente até a fase do leilão do imóvel, sem a intimação dos reais proprietários do bem objeto do litígio.

O recorrido Rogério Oliveira Fim não apresentou contrarrazões ao apelo especial, conforme certificado à fl. 284.

Por sua vez, o recorrido Condomínio Edifício Dona Anita apresentou contrarrazões ao recurso especial (fls. 286/296) argumentando que a recorrente não é proprietária do imóvel, pois tinha um simples "contrato de gaveta".

Assevera que quem responde pelas despesas condominiais é o próprio imóvel. Defende não haver omissão nem contradição no acórdão embargado, já que este analisou, de forma detida, a questão da legitimidade.

Por fim, ressalta que, em relação à alegada violação ao art. 267, inciso VI, do CPC, incide a Súmula 7/STJ.

Em sede de juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem admitiu o recurso especial interposto (fls. 298/301).

Distribuído o feito a este relator, verificou-se o preenchimento dos requisitos de admissibilidade, razão pela qual teve início o procedimento referente aos recursos repetitivos, afetando-se o caso para a egrégia Segunda Seção do colendo Superior Tribunal de Justiça (fl. 595/596).

O Ministério Público Federal, em parecer da lavra do ilustre Subprocurador-Geral da República Dr. João Pedro de Saboia Bandeira de Mello Filho, opinou pelo não provimento do recurso especial, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL. PROCESSO CIVIL RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR, ANTIGO PROPRIETÁRIO. ALEGAÇÃO DE QUE HOUVE COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.345.331 - RS (2012/0199276-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**RECORRENTE** : ROSMAR RESENDE DOS SANTOS E OUTRO  
**ADVOGADO** : ANDRÉ DE ALEXANDRI  
**RECORRIDO** : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA  
**ADVOGADO** : MÁRIO JÚLIO KRYNSKI E OUTRO(S)  
**INTERES.** : ROGÉRIO OLIVEIRA FIM

**EMENTA**

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.

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

2. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem se pronunciou de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, nos limites do seu convencimento motivado.

O não acolhimento das teses contidas no recurso não implica omissão, obscuridade ou contradição, pois ao julgador cabe apreciar a questão conforme o que ele entender relevante à lide. Não está o tribunal obrigado a julgar a matéria posta a seu exame nos termos pleiteados pelas partes, mas sim com o seu livre convencimento, consoante dispõe o artigo 131 do Código de Processo Civil.

Constata-se, em verdade, a irresignação dos recorrentes e a tentativa de emprestar aos embargos de declaração efeitos infringentes, o que não se mostra viável no contexto do art. 535 do CPC.

3. No mérito, cinge-se a controvérsia em saber se o promitente vendedor de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, não averbado no cartório de registro de imóveis, possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação de cobrança de cotas condominiais em atraso proposta pelo condomínio.

No caso, Rogério Oliveira Fim era proprietário do imóvel em questão até maio de 1991, quando celebrou compromisso de compra e venda com Rosmar Resende dos Santos e Vanda Schoning dos Santos, ora recorrentes (fls. 25/33)

Configurado o inadimplemento, o recorrido Condomínio Edifício Dona Anita ajuizou ação de cobrança das cotas condominiais em face do promitente vendedor do imóvel, a qual fora julgada procedente, com trânsito em julgado, condenando-o ao pagamento das taxas condominiais, impostos e demais encargos.

Em sede de execução, foi lavrado o auto de penhora do imóvel (fl. 304), tendo sido designado leilão para o dia 11 de agosto de 2008.

Rosmar Resende dos Santos e Vanda Schoning dos Santos, então, ajuizaram os embargos de terceiro ora em julgamento, tendo o voto condutor do acórdão impugnado assim fundamentado a legitimidade do promitente vendedor (fls. 239/245):

A sentença apelada enfrentou com correção a matéria, de modo que estou aderindo aos seus fundamentos, os quais adoto como razões de decidir, integrando-os ao voto, assim (fls. 192-193):

“(…)

O devedor é parte ilegítima para figurar nos presentes embargos, pois se trata de constrição levada a efeito pelo condomínio.

**No mérito, os embargos não merecem trânsito. As quotas condominiais constituem-se em obrigação de natureza *propter rem*. Correto o direcionamento da ação de cobrança contra quem**

figura como proprietário, pois não se lhe pode exigir que direcione a demanda também contra quem tenha adquirido o bem sem o competente registro da aquisição no Ofício Imobiliário.

Aliás, está evidenciada a celebração de contrato de gaveta, onde os embargantes, para o fim de manter as mesmas condições contratadas ao mutuário, tem interesse em não alterar formalmente a titulação do bem, pelo que não houve a forma pública de transmissão da propriedade.

Ademais, a dívida condominial ora executada lhes é exigível, não só em razão da característica *propter rem*, como também porque se trata de débito contraído quando nele já residiam (a negociação foi em 1991 e o débito teve início em 1994). A pretensão principal é de cobrança de quotas condominiais, ante a inadimplência, pelo período em que os embargantes já estavam ocupando o imóvel, sendo por eles gerada.

Outrossim, a preferência recai sobre o imóvel que gerou a dívida, ante a expressa exclusão da impenhorabilidade nestes casos (Lei 8.009/90, no art. 3º, IV), pelo que não procede a alegação de que deve prevalecer o direito constitucional à moradia.

A dívida em execução se refere a parcelas não pagas pelos próprios embargantes e, por isso, não há como invocar seja declarado impenhorável o imóvel.”

Em apoio à respeitável sentença, e em justificação de meu voto, saliento ainda o seguinte.

As razões recursais não superam os fundamentos da respeitável sentença apelada.

**Essencialmente, a parte embargante de terceiro, como promitente compradora, não pode se opor à cobrança ou à execução da dívida condominial, e descaracteriza-se a alegação de nulidade da cobrança e da execução ajuizadas contra o proprietário, segundo a matrícula do imóvel.**

**Consoante a orientação do Colendo Superior Tribunal de Justiça, a ação de cobrança de cotas condominiais pode ser promovida contra o proprietário, conforme o registro, contra o possuidor do imóvel, ou, ainda, contra ambos.**

**Com relação às cotas condominiais, quem responde é o imóvel, independentemente da demanda ser promovida contra o proprietário ou o adquirente, de modo que as alegações recursais não merecem acolhimento.**

Além disso, o conhecimento da dívida é inequívoco.

O débito condominial, a partir de 1994 (fls. 07 e seguintes, dos autos em apenso), é posterior a promessa de compra e venda, realizada em 23.05.1991 (fls. 26-34).

Ademais, os embargantes, na petição inicial, em momento algum negam ou impugnam a existência do débito.

De outro lado, a arguição de impenhorabilidade do imóvel, não merece acolhimento, em se tratando de execução de dívida condominial, e mostrando-se cabível a penhora do imóvel por expressa disposição legal, ainda que este seja o único bem imóvel e de residência.

A regra da impenhorabilidade do bem imóvel que garante a residência familiar comporta exceções, dentre as quais se insere a hipótese de a dívida ser proveniente de débitos oriundos do próprio imóvel, conforme artigo 3º,



# Superior Tribunal de Justiça

inciso IV, da Lei n.º 8.009/90, assim disposto:

“A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.”

As despesas condominiais são contribuições devidas em função do imóvel familiar, assim, são obrigações que advêm da própria coisa, circunstância que afasta a regra da impenhorabilidade, fazendo-se incidir a ressalva do artigo 3º, inciso IV, da Lei n.º 8.009/90, de modo que o bem pode ser objeto de constrição, a fim de responder pelas dívidas que dele se originaram.

Por fim, quanto à alegação de ausência de intimação dos embargantes, descumprindo-se o artigo 687, §5º, do CPC, deve ser argüida em ação própria.

Ante o exposto, voto em negar provimento ao recurso de apelação, conforme explicitado.

4. No ponto, releva notar que as despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

A doutrina não vacila ao afirmar que "o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando ressalvado ao adquirente o direito de interpor ação regressiva em face do alienante, a fim de reaver tais valores, sob pena de enriquecimento sem causa por parte deste". (CHAVES DE FARIAS, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Vol. 5. 9ª ed. rev., ampl. e atual. Editora Juspodivm: Bahia, 2013. p. 734).

Nesse sentido, confirmam-se precedentes das Terceira e Quarta Turmas do Superior Tribunal de Justiça:

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 CONSTRIÇÃO 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)

-----  
CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva.

**A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável.**

Ação promovida contra o proprietário.

Recurso conhecido, mas improvido.

[...]

(REsp 223.282/SC, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2000, DJ 28/05/2001, p. 162)

**4.1.** Assim, a partir dessas considerações sobre a natureza *propter rem* da obrigação e a teor da farta jurisprudência desta Corte de Justiça, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, **a depender das circunstâncias do caso concreto** (REsp n. 138.389/MG, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99), sem prejuízo, todavia, da eventual ação de regresso.

Confira-se a ementa do referido julgado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. PECULIARIDADES DE FATO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I - A responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto

# Superior Tribunal de Justiça

sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto.

II - Em face das peculiaridades fáticas dos arestos trazidos a confronto, em relação ao acórdão embargado, não se conhece dos embargos de divergência.

(EREsp 138.389/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/1999, DJ 13/09/1999, p. 39)

Importante esclarecer, nesse ponto, que o polo passivo da ação que objetiva o adimplemento de despesas de condomínio não ficará à disposição do autor da demanda.

Na verdade, será imprescindível aferir com quem, de fato, foi estabelecida a relação jurídica material.

**4.2.** Frise-se, ademais, que não há nenhuma relevância, para o efeito de definir a responsabilidade pelas despesas condominiais, se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado, pois, conforme assinalado, não é aquele que figura no registro como proprietário que, necessariamente, responderá por tais encargos.

Sobre o tema, Carlos Roberto Gonçalves dispõe que:

A alienação de imóvel, a rigor, só se aperfeiçoa com o registro do título aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis. Todavia, para os fins do art. 12 da Lei n. 4.591/64, o compromissário comprador ostenta o mesmo *status* de proprietário. Desse modo, sendo-lhe transferida a posse direta, responde pelas despesas do condomínio. Veja-se a jurisprudência: "Em princípio, o responsável pelas despesas condominiais é o proprietário. Admite-se a ação diretamente contra o compromissário comprador desde o fato, ou seja, a existência do compromisso de compra e venda, tenha sido comunicado ao condomínio, ou se encontre registrado o contrato".

Reforçando esse entendimento, o Código Civil de 2002 equipara expressamente o compromissário comprador ao proprietário, afirmando no § 2º do art. 1.334: "São equiparados aos proprietários, para fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas". (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas*. 7 ed. - São Paulo: Saraiva, 2012, p. 409-410).

**5.** Assim, ficando demonstrado que (i) o promissário comprador se imitira na posse do bem 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.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é bastante tranquila no sentido de que "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". (REsp

# Superior Tribunal de Justiça

1297239/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/04/2014, DJe 29/04/2014).

Nesse sentido, confirmam-se inúmeros precedentes das duas Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. ADMISSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. REVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ.

**3. O reconhecimento da responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento dos débitos condominiais exige a comprovação da ciência do condomínio acerca da alienação e a efetiva imissão na posse do promissário comprador. Precedentes.**

4. Rever os fundamentos do aresto combatido demandaria a alteração das premissas fático-probatórias dos autos, procedimento vedado nesta via recursal, ante o teor da Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 524.165/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 27/11/2014)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. COTAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE. MATÉRIA DE FATO.

**1. A jurisprudência dominante no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de, uma vez demonstrado que o promissário-comprador imitiu-se na posse do bem e sendo comprovado que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador.**

2. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula 7/STJ).

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 526.651/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/10/2014, DJe 11/11/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DESTA STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

**1. Se o condomínio tiver ciência da alienação, as despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente.**

2. Quando o Tribunal a quo decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, incide, à espécie, a Súmula 83/STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 208.113/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/02/2014, DJe 13/02/2014)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CARÁTER INFRINGENTE. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. PRINCÍPIOS DA FUNGIBILIDADE E DA ECONOMIA PROCESSUAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. FATO IRRELEVANTE PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. PROMITENTE-VENDEDOR. PARTE ILEGÍTIMA. PRECEDENTES.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental em face de nítido caráter infringente das razões recursais. Aplicação dos princípios da fungibilidade e da economia processual.

**2. A jurisprudência desta eg. Corte pacificou-se no sentido de considerar que, a despeito de se conceber a possibilidade de atribuir responsabilidade à promitente-vendedora pelo pagamento de despesas condominiais, referentes ao período posterior à celebração do contrato de promessa de compra e venda, há de ser observado que a escolha quanto à legitimidade para responder pelos débitos não fica ao inteiro arbítrio do credor.**

**3. Se no caso em concreto ficar demonstrado que o condomínio teve ciência da realização da transferência do imóvel a um terceiro e que este passou a ter a posse do bem ou titularizou direitos de gozo ou fruição, caberá apenas a este a legitimidade para responder sobre as cotas condominiais.**

4. Nestas circunstâncias, revela-se irrelevante perquirir a respeito da efetivação ou não do registro do contrato no cartório competente, pois o que efetivamente interessa é aferir com quem foi estabelecida a relação jurídica material.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(EDcl no REsp 1190960/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2012, DJe 19/10/2012)

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PROMITENTE-VENDEDORA DECLARANDO A SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA. IRRESIGNAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

1. Ciente o condomínio acerca da transferência do imóvel, ainda que o contrato não tenha sido registrado no cartório de registros imobiliários, as despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador. Ilegitimidade do antigo proprietário ou promitente-vendedor. Precedentes.

# *Superior Tribunal de Justiça*

2. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.  
(AgRg no REsp 1299228/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/09/2012, DJe 14/09/2012)

AGRAVO REGIMENTAL. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. ACÓRDÃO FUNDADO NOS ELEMENTOS FÁTICOS DOS AUTOS. SÚMULA 07/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. No voto condutor do acórdão recorrido ficou consignado que o Condomínio-autor tinha ciência da venda do imóvel para terceiro e que o ocupante do imóvel era o compromissário-comprador.

**2. Tendo o condomínio conhecimento da existência de adquirente em decorrência de promessa de compra e venda, como o ocorre no presente processo, não tem o vendedor legitimidade para responder a ação de cobrança das cotas condominiais referentes ao período em que o imóvel ficou sob a posse do compromissário-comprador. Precedentes.**

3. Ao firmar a conclusão pela ilegitimidade passiva ad causam do proprietário de direito para a cobrança de condomínio no período em que não exerceu a posse, o Tribunal recorrido tomou em consideração os elementos fáticos carreados aos autos. Incidência da Súmula 07/STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no Ag 1423247/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2011, DJe 03/11/2011)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. COMPROVAÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO QUANTO À ALIENAÇÃO DO IMÓVEL.

**1. Na hipótese de existência de promessa de compra e venda, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente comprador quanto sobre o promissário vendedor, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.**

**2. Não havendo comprovação da posse do promitente comprador nem da ciência do condomínio quanto à alienação do imóvel, deve-se reconhecer a legitimidade passiva do promissário vendedor para compor o polo processual.**

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 1337466/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 23/05/2011)

Também registro decisões monocráticas de ministros deste órgão julgador, proferidas em casos análogos: REsp n. 1.328.534/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, publicada em 31/3/2015; REsp n. 1.483.643/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, publicada em 13/2/2015 e REsp n. 1.484.064/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, publicada em 11/12/2014.

Por fim, ressalto que o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.345, regulou, de forma expressa, a questão debatida nos presentes autos:

Art. 1345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante,

# Superior Tribunal de Justiça

em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

6. Assim, encaminho os seguintes entendimentos a serem firmados para efeitos do art. 543-C do CPC:

**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.**

7. No caso concreto, foi celebrado compromisso de compra e venda entre Rogério Oliveira Fim, ora interessado, e os recorrentes. A contratação deu-se em 1991, ao passo que os débitos condominiais em execução tiveram início em 1994, como ficou consignado no v. acórdão recorrido (fl. 242).

Outrossim, o Condomínio Edifício Dona Anita, ora recorrido, tinha inequívoco conhecimento de que o mencionado contrato havia sido celebrado entre o ora interessado e o recorrente. É o que consta da ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 24/3/1999, *verbis*:

Salientou que o Sr. Rosmar, do apto. 301, tem a abater de sua dívida para com o condomínio os seguintes valores: 1) orçamento da pintura da primeira etapa, no valor de R\$ 2.550,00 (dois mil quinhentos e cinquenta reais), 2) orçamento da pintura da segunda etapa, R\$ 1.650,00 (hum mil seiscentos e cinquenta reais), sendo que o Sr. Rosmar ainda terá que pintar as duas laterais da frente para a Rua Barão do Gravataí, para finalizar seus serviços. O Sr. Rosmar deverá apresentar os custos com materiais utilizados na ampliação do depósito, que não constaram no seu orçamento.

Assim sendo, a responsabilidade pelas despesas condominiais, nas circunstâncias ora expostas, deve recair sobre os adquirentes do imóvel, ora recorrentes, sendo legítima a penhora deste, em sede de execução de sentença.

Por fim, cumpre consignar que a Súmula n. 84 desta Corte assevera ser

# *Superior Tribunal de Justiça*

admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro.

**8.** Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2012/0199276-4      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.345.331 / RS**

Números Origem: 00110802122144 10500698450 10802122144 110802122144 21221414720088210001  
57707607 70045425238 70046052700 70047395124

PAUTA: 08/04/2015

JULGADO: 08/04/2015

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKES

Secretária

Bela. ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ROSMAR RESENDE DOS SANTOS E OUTRO  
ADVOGADO : ANDRÉ DE ALEXANDRI  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DONA ANITA  
ADVOGADO : MÁRIO JÚLIO KRYNSKI E OUTRO(S)  
INTERES. : ROGÉRIO OLIVEIRA FIM

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

### **CERTIDÃO**

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

A Segunda Seção, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para efeitos do artigo 543-C, do Código de Processo Civil, foram fixadas as seguintes teses:"a) 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 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 restar comprovado: (i) que o promissário-comprador imitira-se 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."

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João

# *Superior Tribunal de Justiça*

Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.