

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.704 - PR (2017/0229662-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S) - PR054780
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
RECORRIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL ITATIAIA R - CIC V I I
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
CRISTIANA KAKAWA - PR023300
JULIANA DA SILVA - PR057374

EMENTA

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 *PROPTERREM*.

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* 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

Superior Tribunal de Justiça

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, inaugurando a divergência, por maioria, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Marco Aurélio Bellizze. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 08 de setembro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.704 - PR (2017/0229662-8)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S) - PR054780
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
RECORRIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL ITATIAIA R - CIC V I I
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
CRISTIANA KAKAWA - PR023300
JULIANA DA SILVA - PR057374

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional contra acórdão proferido pelo TJ/PR.

Recurso especial interposto em: 07/12/2015.

Concluso ao Gabinete em: 29/09/2017.

Ação: de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por CONJUNTO RESIDENCIAL ITATIAIA R - CIC V I I, em desfavor de ALOISE STACHERA e ANA INES MARINHUK STACHERA (à época promitentes compradores do imóvel), em virtude da inadimplência no pagamento de cotas condominiais (e-STJ fls. 26-27).

No curso da lide, o Condomínio recorrido tomou conhecimento de que o Sr. GILSON PLOMBON adquiriu os direitos sobre o imóvel objeto da demanda, tendo o mesmo realizado acordo com o Condomínio, responsabilizando-se pelo pagamento do débito (e-STJ fl. 97).

Ocorre que o Sr. GILSON PLOMBON (mutuário e ocupante do imóvel) deixou de adimplir integralmente o acordo firmado (e-STJ fl. 96) e, diante do

Superior Tribunal de Justiça

inadimplemento, o Condomínio requereu o prosseguimento do feito, bem como a inclusão deste e da ora recorrente COHAB-CT no polo passivo da demanda, pois proprietária do bem (e-STJ fl. 98).

Destarte, fora determinada a alteração do polo passivo da ação, para dele fazer constar o Sr. GILSON PLOMBON e a COHAB-CT.

Decisão interlocutória: indeferiu o pleito da recorrente de nulidade da alteração do polo passivo da ação, "*(...) visto que, como proprietária do imóvel a requerida detém responsabilidades para com este, sendo dever seu responder por possíveis danos que este venha a causar a terceiros*" (e-STJ fl. 110).

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". ACORDO JUDICIAL NÃO POSSUI O CONDÃO DE ALTERAR SUA NATUREZA JURÍDICA. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO PELA DÍVIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA COHAB-CT. MANTIDA. 1. *A quota condominial é considerada como obrigação "propter rem", oriunda de direito real que acompanha o bem e não o seu proprietário ou possuidor.* 2. *Responsabilidade do pagamento recai sobre aquele que, de qualquer forma, detém a titularidade do imóvel.* AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ fl. 191).

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados (e-STJ fls. 243-247).

Recurso especial: alega violação dos arts. 535, I e II, e 794, II, do CPC/73; 9º, 12, § 4º, 20 da Lei 4.591/64, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que:

/// mesmo nas hipóteses de débito condominial, a promitente vendedora não responde pelas dívidas do promitente comprador enquanto este estiver na posse do imóvel; e

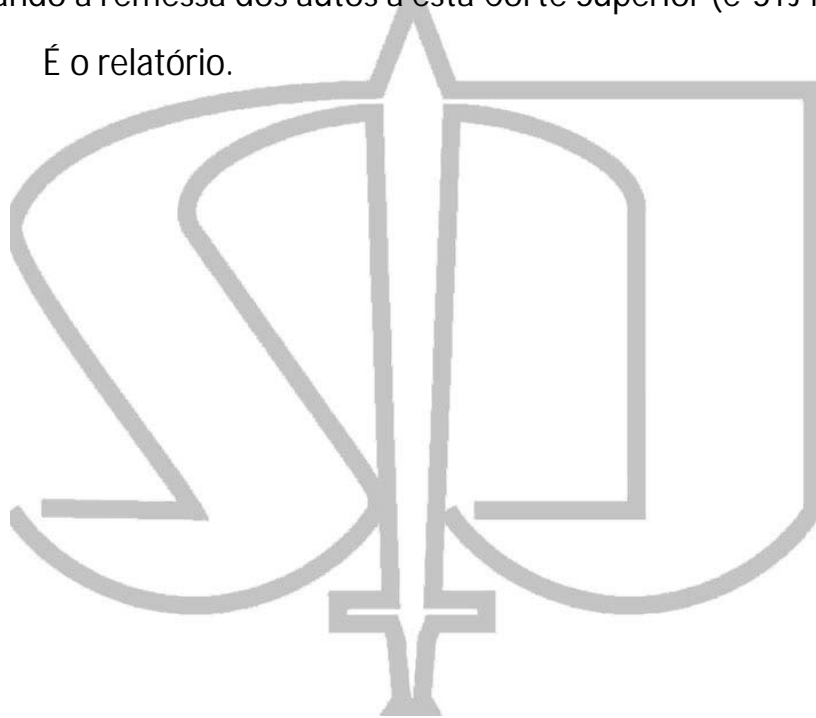
/// tendo sido homologado acordo entre o Condomínio e o condômino,

Superior Tribunal de Justiça

a dívida existente passou a deter caráter pessoal, sem qualquer relação com o imóvel, deixando de constituir-se *propter rem*, razão pela qual inexistira necessidade de a recorrente integrar a relação processual do cumprimento de sentença (e-STJ fls. 252-273).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/PR admitiu o recurso especial interposto pela COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, determinando a remessa dos autos a esta Corte Superior (e-STJ fl. 348).

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.704 - PR (2017/0229662-8)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S) - PR054780
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
RECORRIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL ITATIAIA R - CIC V I I
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
CRISTIANA KAKAWA - PR023300
JULIANA DA SILVA - PR057374

EMENTA

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 *PROPTERREM*.

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

Superior Tribunal de Justiça

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.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.704 - PR (2017/0229662-8)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S) - PR054780
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
RECORRIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL ITATIAIA R - CIC V I I
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
CRISTIANA KAKAWA - PR023300
JULIANA DA SILVA - PR057374

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

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.

Aplicação do Código de Processo Civil de 1973 – Enunciado Administrativo n. 2/STJ.

1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL (art. 535, I e II, do CPC/73)

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao 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. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no REsp 1.469.906/MG, 3ª Turma, DJe de 16/02/2018; AgInt no AREsp 808.418/SP, 4ª Turma, DJe de 13/12/2017.

2. No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da legitimidade da recorrente para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença dado o caráter *propter rem* da obrigação — ainda que tenha havido a imissão na posse pelo mutuário e ainda que o mesmo tenha celebrado acordo com o Condomínio (e-STJ fls. 193-194) —, de maneira que os embargos de declaração por ela opostos, de fato, não comportavam acolhimento.

3. Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

2. DOS CONTORNOS FÁTICOS DA LIDE

4. Com vistas à melhor compreensão da controvérsia, convém pontuar brevemente os contornos fático-processuais da demanda, tais como delineados pelas instâncias ordinárias.

5. Inicialmente, vale destacar que a recorrente afirmou, nas razões de seu agravo de instrumento, que jamais deixou de ser proprietária do imóvel, senão veja-se:

Contudo, na remota hipótese deste juízo entender que a obrigação tem natureza *propter rem* cumpre esclarecer que no presente caso, não tem cabimento a incidência do art. 1.345 do Código Civil Brasileiro, já que a Agravante, como quer se referir o Juízo *a qua*, jamais deixou de ser proprietária do imóvel. Como de praxe, a COHAB-CT firma contrato de compromisso de compra e venda ou concorda com a transferência do compromisso de compra e venda, como no caso em tela. Desta forma, o mutuário é imitado na posse do imóvel e em contraprestação

dá quitação as parcelas do financiamento.

A partir do momento em que é dado quitação integral ao contrato, a promitente vendedora (COHAB-CT) transfere, por meio de escritura pública, a propriedade do imóvel ao promitente comprador (mutuário). Assim não há o que se falar em “adquirente”, quando da retomada do imóvel, posto que a Agravante em momento algum deixou de ser proprietária do imóvel (e-STJ fl. 10) (grifos acrescentados).

6. Em arremate, o TJ/PR deixou expressamente consignado que:

No que tange à propriedade do bem, compulsando os autos, denota-se dos documentos apresentados às fls. 62/69-TJ, que a COHAB-CT, ora Agravante, é proprietária do imóvel objeto de cobrança das taxas condominiais, bem como os requeridos que figuraram na fase de conhecimento não são mais promissários compradores do bem. Neste cerne, vale ressaltar que, a própria Agravante assume ser a real proprietária do bem (fls. 55/56-TJ), inclusive, afirmando que tal transferência não pode ser realizada sem a sua expressa anuência citando a 24^a cláusula do contrato (e-STJ fl. 198).

7. No mais, depreende-se dos autos que a ação de cobrança foi inicialmente ajuizada em desfavor de promissários compradores do imóvel (Sr. ALOISE STACHERA e Sra. ANA INES MARINHUK STACHERA). Em seguida, contudo, houve transferência do contrato de compra e venda do imóvel ao Sr. GILSON POMBLON, que passou a figurar como mutuário do bem, tendo se imitado em sua posse.

8. Subsequentemente, por meio de acordo com o Condomínio recorrido, o Sr. GILSON POMBLON responsabilizou-se pelo pagamento do débito. O acordo, entretanto, foi apenas parcialmente cumprido, razão pela qual o Condomínio deflagrou o cumprimento de sentença, pleiteando a alteração do polo passivo para dele fazer constar o mutuário do imóvel e a recorrente COHAB-CT (assumidamente proprietária do bem), o que foi deferido.

3. DA NATUREZA JURÍDICA DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO

DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

9. Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, respaldado em abalizada doutrina, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza *propter rem*, ou seja, é obrigação “própria da coisa”, ou, melhor ainda, assumida “por causa da coisa”.

10. Outrora, muito se discutiu se as obrigações ditas *propter rem* estariam contidas no universo dos direitos reais, ou se, por outro lado, seriam afetas ao universo dos direitos obrigacionais. Referida diferenciação, ao fim e ao cabo, restou suplantada pela constatação de que “a obrigação *propter rem* se encontra no terreno fronteiriço entre os direitos reais e os pessoais” (RODRIGUES, Silvio. Direito Civil, Parte Geral: das Obrigações, 9ª ed., Saraiva, vol. II, p. 108); que se formam numa situação de imbricação entre os direitos reais e obrigacionais, assimilando características de ambos (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais, 14ª ed., JusPodivm, 2018, p. 56).

11. SERPA LOPES, se aprofundando no estudo dessa espécie de obrigação, concluiu que ela se caracteriza por decorrer da titularidade de um direito real, impondo a satisfação de determinada prestação relativa à coisa. Assim, as obrigações *propter rem* “recaem sobre uma pessoa por força de um determinado direito real, com o qual se encontram numa vinculação tão estreita, que o seguem a título de acessórios, inseparáveis” (Curso de Direito Civil, Obrigações em Geral, 2ª ed, Freitas Bastos, vol. II, p. 66).

12. Em outros termos, caracteriza-se a obrigação *propter rem* pela particularidade de a pessoa do devedor se individualizar única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito.

Superior Tribunal de Justiça

13. Por isso é que, em havendo transferência da titularidade, a obrigação é igualmente transmitida.

14. Diz-se, então, que a obrigação *propter rem* é dotada de ambulatoriedade, ou, ainda, que se trata, ela mesma, de obrigação ambulatória. Assim, independentemente da vontade dos envolvidos, a obrigação de satisfazer determinadas prestações acompanha a coisa em todas as suas mutações subjetivas.

15. Essa característica inerente às obrigações *propter rem* é bem pontuada por Antônio Junqueira de AZEVEDO, segundo o qual, *“justamente no fato de que, nelas, o devedor somente é determinado pela sua condição de titular da propriedade; mudando a coisa de dono, muda a obrigação de devedor. Por isso, também se chamam obrigações ambulatórias; ambulant cum domino ou, como seria possível dizer, ambulant cum dominio”* (Restrições Convencionais de Loteamento – Obrigações propter rem e suas Condições de Persistência. Revista dos Tribunais, nº 741, 1997, p. 116).

16. Especificamente no que concerne à obrigação dos condôminos de contribuir para a conservação da coisa comum, o caráter da ambulatoriedade é extraído do art. 1.345 do Código Civil de 2002, segundo o qual *“o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios”*.

17. Conforme se depreende desse dispositivo legal, a transmissão da obrigação ocorre automaticamente, isto é, ainda que não seja essa a intenção do alienante e mesmo que o adquirente não queira assumi-la. Com efeito, *“a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais acompanha a pessoa do adquirente, que não pode eximir-se com alegação de que os encargos foram gerados anteriormente à aquisição do imóvel”* (LOPES, João Batista.

Condomínio, 8ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003, p. 98).

18. O sentido dessa norma é intuitivo: fazer prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo que o condomínio receba, a despeito da transferência de titularidade do direito real sobre o imóvel, as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum, impondo ao adquirente, para tanto, a responsabilidade, inclusive pelas cotas condominiais vencidas em período anterior à aquisição.

19. Deveras, a disposição do art. 1.345 do CC/02 é indispensável para a própria subsistência do condomínio, "*cuja saúde financeira não pode ficar à mercê das mudanças na titularidade dominial*" (LOPES, op. cit.).

20. Mais do que isso, conforme salientou a 4ª Turma por ocasião do julgamento do REsp 1.473.484/RS (DJe 23/08/2018), essa previsão legal intensifica a prevalência da "solidariedade condominial", a fim de que seja permitida a continuidade e manutenção do próprio condomínio, impedindo a ruptura da sua estabilidade econômico-financeira, que prejudicaria a todos os comunheiros.

4. DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS

21. Por se tratar de obrigação de natureza *propter rem*, ou seja, decorrente da titularidade de um direito real sobre a coisa, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai, por excelência, sobre o proprietário da unidade imobiliária, podendo ainda se estender a outros sujeitos que tenham relação jurídica material com o imóvel e que sobre ele exerçam algum dos aspectos da propriedade, a exemplo de promissórios compradores, locatários, arrendatários, dentre outros.

22. Com efeito, a 2ª Seção desta Corte, em recurso especial julgado

sob o rito dos recursos repetitivos, decidiu que: "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; e 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" (REsp nº 1.345.331/RS, 2ª Seção, DJe 20/4/2015).

23. Na oportunidade, ressaltou o Min. Luis Felipe Salomão, relator dos autos, no corpo de seu voto, 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, a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

24. Ainda que se admita, contudo, que a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais possa se estender a outros sujeitos que tenham relação jurídica material com o imóvel, vale esclarecer que tal discussão diferencia-se da discussão acerca da legitimidade para figurar no polo passivo da cobrança de cotas condominiais, sendo esta última, em verdade, a controvérsia versada no presente recurso especial.

25. É que, com efeito, a discussão relativa à legitimidade para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais traduz norma de direito processual, ao passo que a definição acerca da legitimidade para responder por tais débitos é questão afeta ao próprio direito material.

26. Quanto ao ponto, convém esclarecer que o precedente repetitivo anteriormente citado, julgado pela 2ª Seção deste STJ, analisa, em verdade, a própria legitimidade para responder pela obrigação, isto é, de quem seria propriamente a responsabilidade pelo adimplemento da obrigação - e não propriamente a legitimidade para figurar no polo passivo da demanda.

27. Especificamente no que concerne ao ajuizamento da ação de cobrança de cotas condominiais, tem-se, destarte, 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 obviamente ressalvado o direito de regresso (CHAVES DE FARIAS, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Vol. 5. 9ª ed. rev., ampl. e atual. Ed. Juspodivm: Bahia, 2013, p. 734).

28. De fato, a ação de cobrança de débitos condominiais pode ser proposta em face de qualquer um daqueles que tenha uma relação jurídica vinculada ao imóvel, o que mais prontamente possa cumprir com a obrigação.

29. Nesse sentido, já decidiu esta 3ª Turma, ao concluir pela possibilidade de a arrendatária do imóvel figurar no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE DA ARRENDATÁRIA DE IMÓVEL DE FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA

JUNTAMENTE COM O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROTER REM.

1. Ação ajuizada em 12/03/2014. Recurso especial concluso ao gabinete em 15/05/2017. Julgamento: CPC/73.

2. O propósito recursal é determinar se a primeira recorrida -arrendatária de imóvel - pode figurar no polo passivo de ação de cobrança de débitos condominiais.

3. 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.

4. 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, a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

5. Na hipótese sob julgamento, a primeira recorrida, não obstante não seja a proprietária do ponto comercial, é arrendatária do mesmo, exercendo a posse direta sobre o imóvel. Inclusive, é quem usufrui dos serviços prestados pelo Condomínio, não sendo razoável que não possa ser demandada para o pagamento de despesas condominiais inadimplidas.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido (REsp 1.704.498/SP, 3ª Turma, DJe 24/04/2018).

30. Vale lembrar que, por ocasião do julgamento do retrocitado recurso especial, como relatora dos autos, sublinhei que a admissão da arrendatária no polo passivo da ação de cobrança, não implicaria no reconhecimento de solidariedade entre proprietário e arrendatário no pagamento dos débitos condominiais em atraso, mas apenas no reconhecimento de que ambos poderiam figurar no polo passivo da obrigação, a fim de fazer prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, sempre resguardado o direito de regresso contra o real proprietário do bem.

31. Por esta razão, também, é que se pode afirmar que a linha de entendimento perfilhada neste voto não colide com o que decidido no bojo do recurso especial julgado pela 2ª seção sob o rito dos recursos repetitivos (REsp 1.345.331/RS). Afinal, como anteriormente elucidado, 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. Destarte, quando se tratar de débitos condominiais, a mentalidade deve ser voltada sempre para a máxima: o credor pode escolher de quem cobrar – proprietário ou qualquer um que tenha relação jurídica material com o imóvel – ressalvado o direito de regresso, até mesmo porque o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida.

32. Na espécie, o Condomínio recorrido requereu que o cumprimento de sentença prosseguisse em desfavor, tanto da proprietária do imóvel (ora recorrente), quando do mutuário/ocupante do bem, atitude plenamente justificada em prol da coletividade de condôminos.

5. DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

33. Definido que ação de cobrança de despesas condominiais pode ser ajuizada em face não só do proprietário do imóvel gerador dos débitos, mas de qualquer um que tenha relação jurídica direta com o condomínio, em razão da titularidade de um dos aspectos da propriedade, resta analisar se o proprietário do bem — como o é a recorrente —, pode vir a compor o polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação de cobrança.

34. Com efeito, é certo que, como regra, nos termos do art. 472 do CPC/73, à época vigente, os efeitos da coisa julgada apenas se operam *inter partes*, não beneficiando nem prejudicando estranhos à relação processual em que se formou.

35. No entanto, essa regra não é absoluta e comporta exceções. Em determinadas hipóteses, a coisa julgada pode atingir, além das partes, terceiros

que não participaram de sua formação.

36. E, partindo da premissa de que, em última análise, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, dada a natureza *propter rem* da obrigação, deve-se admitir a inclusão do proprietário no cumprimento de sentença em curso.

37. A solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatório, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

38. Não constitui demasia realçar que deve prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo que o condomínio receba as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum.

39. A fim de corroborar o real espírito da obrigação de adimplemento das despesas condominiais, cita-se recente precedente julgado por esta 3ª Turma:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Embargos de terceiro opostos pela proprietária do imóvel, por meio dos quais se insurge contra a penhora do bem, realizada nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais, já em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em face da locatária.

2. Ação ajuizada em 22/03/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 30/06/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que ajuizada, em verdade, em face da então locatária do imóvel.

4. 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.

5. A solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

6. Em regra, deve prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo-se que o condomínio receba as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum.

7. Recurso especial conhecido e provido (REsp 1.829.663/SP, 3ª Turma, DJe 07/11/2019) (grifos acrescentados).

6. DO ACORDO FIRMADO ENTRE O MUTUÁRIO E O CONDOMÍNIO

40. Por fim, não se descarta da especificidade constante dos autos, uma vez que o mutuário do imóvel, ao realizar acordo com o Condomínio, responsabilizou-se pelo pagamento dos débitos condominiais, a despeito de ter apenas cumprido parcialmente com o acordado.

41. Dada a realização do acordo, a recorrente aponta a ausência de execução de débito condominial, uma vez que o que existiria, em verdade, seria a execução de acordo judicial por meio do qual se julgou extinta a obrigação e, via de consequência, se excluiu a responsabilidade do imóvel pelo débito.

42. Contudo, como mesmo elucidado pela Corte local, "*o acordo de fls. 438/441 no qual resta reconhecida a existência do débito e o condômino se propõe a pagá-lo em parcelas, não acarreta a alteração da natureza da dívida em discussão, a dívida não deixa de ser "propter rem" para passar a constituir-se em dívida pessoal do então ocupante do imóvel, tudo porque a origem do débito permanece sendo a necessária participação da unidade no rateio das despesas*

comuns, que beneficiaram a manutenção do próprio imóvel (e-STJ fl. 194).

43. *Mutatis mutandis*, já decidiu nesse sentido esta 3ª Turma:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.

1. Embargos de terceiro opostos em 28/04/2014. Recurso especial interposto em 17/05/2016 e concluso ao gabinete em 24/07/2017. Julgamento: CPC/2015.

2. O propósito recursal consiste em definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que tramitou apenas em face de seu ex-companheiro.

(...)

6. Hipótese dos autos em que, à época da fase de conhecimento, o imóvel encontrava-se registrado em nome dos dois companheiros, mostrando-se válido e eficaz, portanto, o acordo firmado pelo ex-companheiro da recorrente com o condomínio.

7. Descumprido o acordo e retomada a ação, e em não sendo efetuado o pagamento do débito, é viável a penhora do imóvel gerador das despesas, ainda que, nesse novo momento processual, esteja ele registrado apenas em nome da recorrente, que não participou da fase de conhecimento.

8. Sob o enfoque do direito material, aplica-se a regra do art. 1.345 do CC/02, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios". Por outro lado, no plano processual, a penhora do imóvel e a inclusão da proprietária no polo passivo da lide é viável ante o disposto no art. 109, § 3º, do CPC/15, no sentido de que os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias se estendem ao adquirente ou cessionário.

9. Ademais, a solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatório, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários advocatícios (REsp 1.683.419/RJ, 3ª Turma, DJe 26/02/2020) (grifos acrescentados).

Superior Tribunal de Justiça

44. À luz das diretrizes anteriormente fixadas, verifica-se que o acórdão recorrido não merece reforma.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA e NEGO-LHE PROVIMENTO, para manter o acórdão recorrido no que concerne à legitimidade passiva da recorrente no bojo deste cumprimento de sentença.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0229662-8 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.696.704 / PR**

Números Origem: 00000654519988160001 00107439720138160000 10288996 1028899601 1028899602
1028899603

PAUTA: 02/06/2020

JULGADO: 02/06/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocuradora-Geral da República

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

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S) - PR054780

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

RECORRIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL ITATIAIA R - CIC VII

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560

CRISTIANA KAKAWA - PR023300

JULIANA DA SILVA - PR057374

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

CERTIDÃO

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

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, conhecendo e negando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.704 - PR (2017/0229662-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S) - PR054780
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
RECORRIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL ITATIAIA R - CIC VII
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
CRISTIANA KAKAWA - PR023300
JULIANA DA SILVA - PR057374

VOTO VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO:

Os autos noticiam que o CONJUNTO RESIDENCIAL ITATIAIA R - CIC VII (CONDOMÍNIO) propôs ação de cobrança contra ALOISE STACHERA e ANA INES MARINHUK STACHERA (ALOISE e ANA INES), objetivando o recebimento dos débitos condominiais inadimplidos no período de outubro a dezembro de 1997 referente ao imóvel por eles ali adquirido.

Na fase do cumprimento da sentença que julgou procedente a ação de cobrança, o CONDOMÍNIO pugnou pela penhora do imóvel e requereu a inclusão da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA COHAB (COHAB-CT) no polo passivo da lide por ser a promitente vendedora do bem adquirido por ALOISE e ANA INES, conforme contrato de compromisso de compra e venda registrado (e-STJ, fls. 73/80).

Antes, porém, que o pedido de inclusão da COHAB fosse analisado, o próprio CONDOMÍNIO apresentou proposta de acordo firmada com o novo ocupante e mutuário do imóvel, GILSON PLOMBON (GILSON), que o adquiriu por meio de contrato particular de compra e venda não registrado (e-STJ, fl. 57).

O acordo foi homologado e o processo foi extinto nos termos do art. 794, II, do CPC/73.

Com o cumprimento apenas parcial do acordo firmado, o CONDOMÍNIO pleiteou nova inclusão da COHAB-CT no polo passivo da execução, o que foi deferido pelo juízo de primeira instância.

A COHAB-CT requereu sua exclusão da lide sob a alegação de impossibilidade de redirecionamento da execução baseada em título executivo judicial decorrente de transação judicial entre o CONDOMÍNIO e GILSON, da qual não participou.

Superior Tribunal de Justiça

Nesta sede, o pedido foi indeferido sob o fundamento de que a COHAB-CT seria proprietária do imóvel e que, portanto, deveria responder sobre os prejuízos causados ao CONDOMÍNIO.

Irresignada, a COHAB-CT interpôs agravo de instrumento que não foi provido pelo TJPR nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO “PROPTER REM”. ACORDO JUDICIAL NÃO POSSUI O CONDÃO DE ALTERAR SUA NATUREZA JURÍDICA. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO PELA DÍVIDA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA COHAB-CT. MANTIDA. 1. A quota condominial é considerada como obrigação “propter rem”, oriunda de direito real que acompanha o bem e não o seu proprietário ou possuidor. 2. Responsabilidade do pagamento recai sobre aquele que, de qualquer forma, detém a titularidade do imóvel. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ fl. 191).

Após a rejeição dos embargos declaratórios (e-STJ fls. 243/247), a COHAB-CT interpôs recurso especial, fundamentado nas alíneas a e c da CF, apontando além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 535, I e II, e 794, II, do CPC/73; 9º, 12, § 4º, 20 da Lei 4.591/64.

Sustentou a COHAB-CT **(1)** negativa de prestação jurisdicional e **(2)** sua ilegitimidade para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença pois (2.1) como promitente-vendedora do imóvel não pode responder pelas dívidas do promissário-comprador enquanto este estiver na posse do bem, mesmo nas hipóteses de débito condominial; e (2.2) não se trata de execução de débito condominial, mas de acordo judicial firmado entre o mutuário/ocupante do imóvel e o CONDOMÍNIO por meio do qual se deu integral quitação da dívida.

Acolhido pelo juízo prévio de admissibilidade, o recurso especial foi distribuído à Ministra NANCY ANDRIGHI.

Na sessão de 2/6/2020, a eminente Relatora votou por negar provimento ao recurso especial, sob o fundamento de que por se tratar de obrigação de natureza *propter rem*, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o proprietário da unidade imobiliária, podendo ainda se estender a outros sujeitos que tenham relação jurídica material com o imóvel e que sobre ele exerçam algum dos aspectos da propriedade, a exemplo de promissórios compradores, locatários, arrendatários, dentre outros.

Na oportunidade, citou o REsp 1.704.498/SP, de sua relatoria, DJe

24/04/2018, no qual a Terceira Turma decidiu pela possibilidade de a arrendatária do imóvel figurar no polo passivo em ação de cobrança de cotas condominiais.

A Relatora consignou ainda mais dois julgados de sua relatoria. O primeiro sobre a possibilidade de o proprietário do imóvel ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo (REsp 1.829.663/SP, 3ª Turma, DJe 07/11/2019).

O outro julgado concluiu pela viabilidade de a penhora recair sobre imóvel gerador das despesas, se descumprido o acordo feito entre o ex-cônjuge e o condomínio, mesmo quando não houver participação do outro cônjuge (REsp 1.683.419/RJ, 3ª Turma, DJe 26/02/2020).

Pedi vista dos autos por vislumbrar possível conflito com os fundamentos lançados no julgamento do REsp nº 1.490.802/DF, de minha relatoria.

Explico.

A Terceira Turma entendeu naquela oportunidade que, enquanto o promitente-vendedor não outorga a escritura definitiva do mesmo imóvel, não pode dispor do bem prometido em alienação. Assim, eventuais negócios conflitantes efetuados por ele tendo por objeto o mesmo imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que atinjam terceiros de boa-fé.

Isso decorre do fato de que a promessa de compra e venda ainda que não registrada gera efeitos obrigacionais qualificados, podendo ser oponível ao próprio vendedor ou a terceiros, pois sua eficácia e validade não decorre da publicidade do registro, mas da própria essência do direito, conferido por lei.

Confira-se a ementa do referido julgamento:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. NATUREZA JURÍDICA. EFEITOS. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. AUSÊNCIA DO REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E DEMAIS DOCUMENTOS PREVISTOS NO ART. 32 DA LEI Nº 4.591/1964. ÔNUS DA INCORPORADORA. NULIDADE AFASTADA. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos.

2. O descumprimento, pela incorporadora, da obrigação prevista no art. 32 da Lei 4.591/64, consistente no registro do memorial de incorporação no Cartório de Imóveis e dos demais documentos nele arrolados, não implica a nulidade ou anulabilidade do contrato de

promessa de compra e venda de unidade condominial. Precedentes.

3. É da natureza da promessa de compra e venda devidamente registrada a transferência, aos adquirentes, de um direito real denominado direito do promitente comprador do imóvel (art. 1.225, VII, do CC/02).

4. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivados, que podem atingir terceiros, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. Precedentes.

5. Mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio.

6. Como consequência da limitação do poder de disposição sobre o imóvel prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente-vendedor tendo por objeto o imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que atinjam terceiros de boa-fé.

7. Recurso especial provido.

(REsp 1.490.802/DF, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 17/4/2018, DJe 24/4/2018 – grifos acrescentados).

E a doutrina não desborda.

ORLANDO GOMES leciona com propriedade que o compromisso de compra e venda se trata de um contrato preliminar impróprio que se apresenta verdadeira e ostensivamente [...] *como um negócio jurídico igual ao contrato de compra e venda, que não tomou a sua forma por simples conveniência das partes, ou porque necessários se tornam documentos que ainda não possuem*, podendo se distinguir da promessa de venda propriamente dita [...] *pela subordinação de sua eficácia plena à reprodução do consentimento das partes no título translativo próprio exigido como de sua substância* ("Contratos". 18 ed.: Forense. Rio de Janeiro, 1999, p. 243).

A mesma lição pode ser extraída por BARBOSA LIMA SOBRINHO ao comparar o contrato de compra e venda com o compromisso de compra e venda. Para ele, a única diferença entre os dois é a escritura definitiva e destaca que, *quanto aos direitos reais transferidos, são os mesmos, os dois casos, e a escritura definitiva já não encontra nenhum direito real para transferir, pois que posse, uso, gozo, disponibilidade da propriedade, – a famosa “federação de direitos” constitutivos do domínio – tudo foi objeto do primeiro contrato e já foi atribuído ao compromissário comprador. Chegamos, assim,*

ao absurdo de denominar contrato de compra e venda ao ato que efetiva uma obrigação de fazer, e compromisso de compra e venda ao que transfere todos os direitos reais sobre a coisa, que é objeto da transação. A realidade mostra, que a transmissão dos direitos reais se processa por força do contrato de compromisso de compra e venda, e não do segundo contrato ("As transformações da compra e venda". Borsoi. Rio de Janeiro, 1953 p. 91).

Além disso, já foi consolidado o entendimento pela Segunda Seção desta Corte pelo regime dos recursos repetitivos que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, não é definida pelo registro do compromisso de compra e venda, mas pela relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário-comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

Na oportunidade, a Segunda Seção ressaltou ainda a tese de que, tratando-se de obrigação *propter rem*, o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido daquele que consta na matrícula do imóvel como seu proprietário. Entretanto, havendo promessa de compra e venda não levada a registro, 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 desde que: a) o promissário-comprador tenha se imitado na posse do imóvel; e b) o condomínio tenha sido cientificado da transação. Nesse caso, a cobrança deve ser direcionada contra o promissário-comprador.

Anote-se:

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, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015 – grifos acrescentados).

A Súmula nº 166 do STF veio consolidar o entendimento constante no art. 25 da Lei 6.766/1979 que prevê a irretratabilidade nos contratos particulares de compromisso de compra e venda referentes a imóveis objeto de loteamento urbano: "É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-lei 58, de 10/12/37".

Não é outra a razão pela qual este STJ vem reconhecendo que a promessa de compra e venda, ainda que não registrada, é oponível ao próprio vendedor ou a terceiros, haja vista que tal efeito não deriva da publicidade do registro, mas da própria essência do direito de há muito consagrado em lei (arts. 22 do DL nº 58/1937 e 26 da Lei nº 6.766/1979).

De fato, a jurisprudência desta Corte consolidou o entendimento de que a promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivados, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público (AgInt no REsp nº 1.325.509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 06/2/2017 - sem destaque no original).

É evidente, no entanto, que o registro, se existente, teria o condão de impedir a alegação de boa-fé, por terceiros, em virtude do desconhecimento do ajuste, não sendo, no entanto, a sua ausência, suficiente para subtrair os seus efeitos.

Assim, enquanto o promitente-vendedor não celebra a escritura definitiva, o seu poder de dispor sobre o bem fica limitado, impossibilitando-o de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida por ele assumida, e ainda, de gravá-lo com quaisquer ônus, pois, como visto, o direito atribuído ao promissário-comprador suprime da esfera jurídica do vendedor a plenitude de seu domínio.

Como consequência dessa limitação do poder de disposição sobre o imóvel já prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente-vendedor tendo por objeto tal imóvel devem ser tidos por ineficazes em relação aos

promissários-compradores, ainda que permeados pela boa-fé.

Nesse sentido, cumpre destacar o seguinte precedente desta Corte:

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRESCINDIBILIDADE DE REGISTRO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - DECISÃO MONOCRÁTICA DANDO PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, A FIM DE DETERMINAR O PROSSEGUIMENTO DA DEMANDA. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS RÉUS.

1. Considera-se devidamente prequestionada a questão federal enfrentada e debatida pelas instâncias ordinárias, o que se verifica na hipótese em tela.

2. Nos termos do enunciado da Súmula 239 desta Corte, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no REsp nº 1.134.942/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 4/2/2014)

Na hipótese destes autos, o próprio CONDOMÍNIO afirmou que teve ciência da efetiva ocupação do imóvel pelo promissário-comprador GILSON bem como que teve ciência inequívoca do contrato particular de compromisso de compra e venda celebrado, tanto que realizou acordo com ele que se responsabilizou pelo pagamento do débito (petição de e-STJ fls. 97/98).

É o que se verifica do seguinte trecho do acórdão do TJPR:

"[...] o acordo de fls. 438/441 no qual resta reconhecida a existência do débito e o condômino se propõe a pagá-lo em parcelas, não acarreta a alteração da natureza da dívida em discussão, a dívida não deixa de ser "propter rem" para passar a constituir-se em dívida pessoal do então ocupante do imóvel, tudo porque a origem do débito permanece sendo a necessária participação da unidade no rateio das despesas comuns, que beneficiaram a manutenção do próprio imóvel" (e-STJ fl. 194).

Assim, as peculiaridades do caso - especialmente a diferenciada eficácia *erga omnes* da promessa de compra e venda não registrada e a ciência do condomínio acerca da transação e da imissão de GILSON na posse do bem - afastam a legitimidade da promitente-vendedora do imóvel (COHAB-CT), gerador dos débitos condominiais para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

Diante do todo exposto, rogando vênias a eminente Ministra NANCY

Superior Tribunal de Justiça

ANDRIGHI, o uso dela divergir para **DAR PROVIMENTO** ao recurso especial para excluir a COHAB-CT do polo passivo da ação.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0229662-8 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.696.704 / PR**

Números Origem: 00000654519988160001 00107439720138160000 10288996 1028899601 1028899602
1028899603

PAUTA: 08/09/2020

JULGADO: 08/09/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S) - PR054780
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
RECORRIDO : CONJUNTO RESIDENCIAL ITATIAIA R - CIC VII
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
CRISTIANA KAKAWA - PR023300
JULIANA DA SILVA - PR057374

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

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, inaugurando a divergência, a Terceira Turma, por maioria, conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencidos os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Marco Aurélio Bellizze. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.