AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.445.854 - SP (2019/0034166-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CONJUNTO RESIDENCIAL ANTENOR BADDINI
ADVOGADOS	:	GUILHERME JAIME BALDINI - SP218892
		ADRIANA CRISTINA DO NASCIMENTO FERNANDES - SP191710
AGRAVADO	:	EMILIA PERES DA CORTE
ADVOGADO	:	JULIANA MORETTO DARBELLO - SP302547

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> Se o imóvel não se encontra registrado em nome da devedora, a penhora na execução de sentença condenatória ao pagamento de despesa de condomínio recai sobre os respectivos direitos.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões de recurso especial, alega a agravante, em suma, divergência jurisprudencial e violação ao artigo 1.345 do Código Civil.

Sustenta que o fato de o imóvel não estar registrado no nome da parte agravada não impede a penhora do bem em decorrência da cobrança das parcelas condominiais, haja vista a existência de contrato particular de compra e venda, onde a parte agravada adquiriu a propriedade do imóvel.

Não foram apresentadas contrarrazões.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 216 - 217, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Assiste razão à agravante.

Ao afastar a pretensão em análise, a Corte local registrou que (e-STJ, fls. 198 - 199):

> Se o imóvel não se encontra registrado em nome da ré e devedora, a penhora na execução da sentença condenatória ao pagamento de despesa de condomínio recai sobre os respectivos direitos.
> A natureza propter rem da obrigação não interfere na titularidade dominial, quer dizer, **não torna dona aquela que apenas celebrou compromisso de compra e venda.**
> Não fora assim, e o credor estaria sujeito a embargos do terceiro titular do domínio, pois não?

Com efeito, a jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que "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. 1.079.177/MG, Relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 2/6/2011, DJe 17/6/2011).

Nesse contexto, "as despesas condominiais, assim compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou, ainda, de titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição" (REsp n. 1.079.177/MG, Relator Ministro Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 2/6/2011, DJe 17/6/2011).

Confiram-se ainda:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 535 DO CPC/1973. INDEVIDA INOVAÇÃO RECURSAL. COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. CESSÃO DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO. PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.
> 1. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas em recurso posterior, pois configura indevida inovação recursal.
> 2. A Segunda 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. 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 n. 1.345.331/RS, SEGUNDA SEÇÃO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 20/4/2015).

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 379.630/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 28/11/2016)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE POSSE EFETIVA DO ADQUIRENTE OU DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE ATIVA. MERA TERCEIRIZAÇÃO DA COBRANÇA. AUSÊNCIA DE SUB-ROGAÇÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do Resp 1345331/RS, submetido ao regime dos recursos repetitivos, definiu a 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" (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015).
>
> 2. No caso concreto, não consta da moldura fática do aresto estadual a posse efetiva do promitente comprador no imóvel, referente ao período em atraso das cotas condominiais, tampouco a ciência do condomínio acerca do negócio jurídico de alienação do imóvel, o que afasta a alegação de ilegitimidade passiva da recorrente.
>
> (...)
>
> 4. Agravo interno não provido.
>
> (AgInt no REsp 1290071/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 07/06/2016)

Em face do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial para determinar o restabelecimento da penhora realizada sobre o imóvel.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora