RECURSO ESPECIAL Nº 1.813.570 - PA (2019/0132509-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	CATE ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	LEOGÊNIO GONÇALVES GOMES E OUTRO(S) - PA002872
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO MERCURIO
ADVOGADO	:	ALACY VIANA NAHUM E OUTRO(S) - PA001683

EMENTA

> RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DA TAXA DE CONDOMÍNIO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. NECESSIDADE DE EFETIVA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR E A CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. RESP N. 1.345.331/RS (ART. 543-C DO CPC/1973). RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

DECISÃO

Condomínio do Edifício Mercúrio ajuizou ação de cobrança contra Cate Engenharia Ltda. postulando o pagamento de cotas condominiais inadimplidas, as quais totalizam o valor de R$ 27.103,40 (vinte e sete mil, cento e três reais e quarenta centavos).

O Magistrado de primeiro grau julgou procedente o pedido inicial.

Interposta apelação pela ré, a Segunda Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Pará negou provimento ao recurso, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 202-210):

> REJULGAMENTO DE RECURSO DE APELAÇÃO EM RAZÃO DA SISTEMÁTICA DO RECURSO REPETITIVO - APLICAÇÃO DA TESE FIRMADA NO RECURSO ESPECIAL N.1.345.331/RS - REJULGAMENTO DE PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL - APLICAÇÃO DA TESE FIRMADA QUE NÃO IMPLICOU EM EFEITO MODIFICATIVO - PRELIMINAR REJEITADA EM REJULGAMENTO - RECURSO CONHEDIDO E IMPROVIDO.
> 1- Rejulgamento de preliminar de apelação para adequação do acórdão à tese firmada em recurso repetitivo;
> 2- Preliminar de ilegitimidade passiva da construtora para pagamento de taxas condominiais de unidade imobiliária vendida, sem registro da transmissão de propriedade;

> 3- Tese firmado no resp. 1.345.331/RS: 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 como imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. 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. Se restar comprovado que o promissário comprador imitira-se na posse e 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.
> 4- Aplicando ao caso, considerando que a construtora deixou de demonstrar a imissão na posse pelos promissários compradores, tampouco a ciência inequívoca do condomínio, ausentes os elementos com aptidão para afastar a legitimidade da construtora, razão porque, rejeito a preliminar;
> 5- Quanto ao mérito, inexistente qualquer reflexo da tese firmada, mantidas as disposições do acórdão.
> 6- Em rejulgamento, procede-se àadequação dos fundamentos _à tese firmada, sem aplicação de qualquer efeito modificativo, dadas as circunstalfciasTáticas dõ_eãão;15ermanecendo o RECURSO DE APELAÇAO CONHECIDO E IMPROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Inconformada, Cate Engenharia Ltda. interpõe recurso especial, fundamentado nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, apontando a existência de dissídio jurisprudencial e violação ao art. 1.345 do CC.

Defende, em síntese, a ilegitimidade passiva do promitente vendedor para pagamento das cotas condominiais do imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda, considerando a ciência inequívoca do condomínio ora recorrido acerca da imissão na posse do comprador.

Não foram apresentadas contrarrazões.

Brevemente relatado, decido.

A Segunda Seção do STJ já decidiu, em julgamento de recurso especial representativo da controvérsia, que o promissário comprador só poderá ser responsabilizado pelo pagamento da taxa de condomínio quando efetivamente se imitir na posse, com ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Confira-se, a propósito, a ementa do aludido julgado:

> 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 n. 1.345.331/RS, Segunda Seção, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 20/4/2015)

Na hipótese, o Tribunal estadual manteve a responsabilidade da construtora pelo pagamento das obrigações condominiais, ao argumento de que esta não demonstrou a efetiva imissão na posse do imóvel pelo promissário comprador, tampouco a ciência inequívoca do condomínio.

Constata-se, portanto, que o acórdão recorrido se alinhou ao entendimento desta Corte.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília, 13 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator