

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.724 - PR (2019/0328253-1)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**
ADVOGADOS : **SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374**
 RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
 CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
 RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
RECORRIDO : **CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS ATENAS I**
 - CONDOMÍNIO XI
ADVOGADO : **ANTÔNIO EMERSON MARTINS - PR017425**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. TAXA CONDOMINIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA ANULADO. REAQUISIÇÃO. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA CONSTATADA. PRECEDENTES. REVISÃO DO JULGADO. SÚMULA 7/STJ. 3. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. 4. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto pela COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA, com fulcro no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Paraná, assim ementado (e-STJ, fl. 491):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS DEVIDAS. ILEGITIMIDADE ATIVA. INOVAÇÃO RECURSAL. QUESTÃO NÃO CONHECIDA. SUBSTITUIÇÃO DO POLO PASSIVO. POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT - NO FEITO, MESMO EM FASE EXECUTIVA. NATUREZA *PROPTER REM* DA DÍVIDA. VALIDADE E REGULARIDADE, CONDICIONADA A PENHORA DO IMÓVEL. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

Superior Tribunal de Justiça

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso, a recorrente alega divergência jurisprudencial e violação aos arts. 9º e 12, § 4º, da Lei 4.591/1964; 505, 506, 507, 508, 489, II e 1.022, I e II, do CPC/2015; e 1.345 do CC.

Sustenta, em síntese, negativa de prestação jurisdicional, sua ilegitimidade passiva e violação à coisa julgada.

Contrarrazões não apresentadas (e-STJ, fl. 621).

Decisão de admissibilidade às fls. 641-643 (e-STJ).

Brevemente relatado, decidido.

Primeiramente, no que tange à suposta negativa de prestação jurisdicional, é preciso deixar claro que o acórdão recorrido resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

Em relação ao pagamento de taxas condominiais, observa-se que, nos termos da jurisprudência vigente nesta Corte Superior de Justiça, o promitente vendedor pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXONERAÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. REAQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que "o promitente vendedor, sem prejuízo do seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem

imóvel anteriormente alienado" (AgInt nos EDcl no REsp 1.407.443/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 17/9/2018).

2. Conforme reiteradamente decidido por esta Corte, "Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o imóvel, tem a intenção de desvincular-se do direito real sobre o bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor" (AgInt no REsp 1.229.639/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe de 20/10/2016).

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1.565.327/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2019, DJe 02/04/2019)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE VENDEDOR QUANDO CANCELADO O CONTRATO DE COMPRA E VENDA.

1. Nos termos da jurisprudência firmada nesta Corte, o promitente vendedor, sem prejuízo do seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado.

2. "Justamente porque a propriedade e/ou titularidade do direito real sobre o imóvel da promitente vendedora, em verdade, nunca deixou de existir - considerada a retomada da coisa - esta responde pelos débitos condominiais posteriores à "frustrada alienação" (relacionados ao período do exercício da posse do promissário comprador, preservado, naturalmente, seu direito de regresso), em absoluta atenção à natureza propter rem da obrigação" (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17.03.2015, DJe 27.03.2015).

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.407.443/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. ARTIGO 1.021, § 1º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA. PROMITENTE VENDEDOR. REAQUISIÇÃO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. SÚMULA 83/STJ.

CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE ATIVA. TESE DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDA REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ.

1. Nos termos do artigo 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015 é inviável o agravo interno que deixa de impugnar especificadamente os fundamentos da decisão agravada.

2. Nos termos do entendimento firmado por este Superior Tribunal de Justiça, "quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor. Precedentes." (AgInt no REsp 1.229.639/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 11/10/2016, DJe 20/10/2016).

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

4. Agravo interno não conhecido.

(AgInt no REsp 1.675.345/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 24/04/2018)

O Tribunal de origem, observadas as peculiaridades do caso, concluiu pela responsabilidade da recorrente pelo pagamento das taxas condominiais, bem como por sua legitimidade passiva, sob os seguintes argumentos (e-STJ, fls. 495-496):

Verifica-se que a recorrente foi incluída na demanda executiva em função de ter cancelado o compromisso de compra e venda firmado em favor do executado originário, Ailton Teodoro, de sorte que, tendo as taxas condominiais natureza *propter rem*, seria possível a inclusão da COHAB-CT no polo passivo do cumprimento da sentença.

Iniciada a fase de cumprimento de sentença, foi expedido edital de intimação do executado Ailton Teodoro, no entanto, o prazo para manifestação transcorreu *in albis*.

Diante da ausência de pagamento, o Condomínio agravado pugnou pelo prosseguimento da execução, com a expedição de mandado de penhora e avaliação do imóvel gerador da dívida e, em seguida, requereu a substituição do polo passivo, na medida em que a COHAB-CT cancelou o contrato de promessa de compra e venda e retomou para si o bem.

A agravante afirma não ser parte legítima para figurar no polo passivo da execução, uma vez que a responsabilidade pelo pagamento é exclusiva do promitente comprador, além de asseverar que sua inclusão implica em ofensa à coisa julgada, ao devido processo legal e à estabilidade da demanda, de forma que não pode a

execução ser redirecionada em face da recorrente. Ademais, declara que as taxas condominiais não possuem natureza *propter rem*.

Dessume-se dos autos que houve o cancelamento da promessa de compra e venda e cessão de direitos do imóvel gerador da dívida (fl. 172-172v/Tj). Assim, a COHAB-CT voltou a ter a propriedade plena do imóvel objeto da controvérsia, assumindo a obrigação resultante do título executivo, nos termos do artigo 568, III, do CPC/77 (correspondente ao art. 779, III, do CPC/15).

De acordo com o art. 1.345 do Código Civil, "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Por conseguinte, a COHAB-CT é parte legítima para figurar no polo passivo, tendo em vista ser a titular do domínio.

Ademais, a obrigação é *propter rem*. Segundo o escólio de Maria Helena Diniz, in "Curso de Direito Civil Brasileiro, 2º volume: teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 11", citado no 1297239/RI, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 29.04.2014, "a força vinculante das obrigações *propter rem* manifesta-se conforme a situação do devedor ante uma coisa, seja como titular do domínio, seja como possuidor. Assim, nesse tipo de obrigação, o devedor é determinado de acordo com sua relação em face de uma coisa, que é conexa com o débito. Infere-se daí que essa obrigação provém sempre de um direito real, impondo-se ao seu titular de tal forma que, se o direito que lhe deu origem for transmitido, por meio de cessão de crédito, de subrogação, de sucessão por morte, etc., a obrigação o seguirá, acompanhando-o em suas mutações subjetivas; logo, o adquirente do direito real terá de assumi-la obrigatoriamente, devendo satisfazer uma prestação em favor de outrem".

Ademais, esta Câmara Cível consolidou o entendimento de que as taxas condominiais possuem natureza *propter rem*, de sorte que possível a inclusão do proprietário atual na ação, inclusive quando já em fase executiva.

(...)

Com efeito, operada a rescisão do compromisso de compra e venda, a inclusão da COHAB-CT, proprietária do imóvel, no polo passivo da execução revela-se lícita, sem lesão aos princípios constitucionais do devido processo legal e do contraditório ou abalo à estabilidade subjetiva da demanda, desde que a penhora recaia sobre o imóvel em questão, uma vez que a dívida o acompanha, observado o seu direito de regresso contra o promitente comprador que deu causa à dívida exequenda.

Ainda, importa destacar que se justifica a inclusão da COHAB-CT na execução, tão apenas diante de sua condição de proprietária do bem, pois é o imóvel penhorado que responde pela quitação da dívida, razão pela qual não é possível que a agravante responda com o seu patrimônio particular na execução do débito. Isso porque, "como não há título executivo contra o adquirente do bem, sendo possível atribuir-lhe a qualidade de parte, unicamente por ostentar a condição de atual proprietário do imóvel, é evidente que

Superior Tribunal de Justiça

somente tal bem é que poderá responder pela dívida condominial, e não todo o seu patrimônio, vez que alheio à relação processual que constituiu o título ora em execução. Diante disso, não há que se falar em substituição de penhora, devendo ser mantida a constrição sobre o imóvel gerador do débito" (TJPR 10ª C.Cível - AI - 1005970-8 - Londrina - Rel.: Luiz Lopes - Unânime - j. 13.06.2013).

Destarte, mostra-se escorregadia a inclusão da recorrente no polo passivo, ainda que em fase executiva, de sorte que irretocável a decisão objurgada.

Do excerto supratranscrito, constata-se que o Tribunal local, ao examinar as informações contidas nos autos, verificou que, não obstante o imóvel penhorado tenha sido objeto de contrato de promessa de compra e venda, houve o cancelamento do negócio jurídico, retornando o bem à titularidade da recorrente, situação que considerou suficiente para fazer concluir pela legitimidade passiva da parte.

Dessa forma, o entendimento firmado pelo Colegiado estadual está em consonância com o desta Corte.

Outrossim, inviável, por meio do julgamento do recurso especial, que esta Corte Superior altere os fundamentos adotados, pois seria necessário o revolvimento fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

Por fim, não se pode conhecer do recurso pela alínea *c*, uma vez que, aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea *a*, fica prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo, e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial para, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Publique-se.

Brasília, 18 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator