

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.495.002 - SP (2019/0121709-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ROSELI MORAES COELHO
ADVOGADO : ROSELI MORAES COELHO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP173931
AGRAVADO : CONDOMINIO RESERVA PINUS PARK
ADVOGADOS : MAURÍCIO HEITOR ROSSI DE CASTRO E SILVA - SP207429
MARCUS VINÍCIUS ROSSI DE CASTRO E SILVA E OUTRO(S) -
SP257042

DECISÃO

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

EMBARGOS DE TERCEIRO AÇÃO DE COBRANÇA CONDOMÍNIO Cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de débitos condominiais Título executivo judicial formado em face daquele que figurava como proprietário da unidade condominial na respectiva matrícula Cerceamento de defesa e nulidades inocorrentes Compromissária compradora que sustenta ser proprietária do imóvel Pretensão ao levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel a que se referem os débitos condominiais cobrados Impossibilidade Natureza propter rem dos débitos cobrados Precedentes Sentença mantida.

Honorários advocatícios de sucumbência majorados, em aplicação ao disposto no artigo 85, §11, do Novo Código de Processo Civil.

Recurso não provido.

Nas razões de recurso especial, alega a parte agravante violação dos artigos 369, 373, I, 444, 805, § 1º, 835 do Código de Processo Civil; 421, 422 e 1.345 do Código Civil. Sustenta não ser responsável pelo pagamento das cotas condominiais em litígio, devidas pelo promitente vendedor.

Assim delimitada a controvérsia, observo que o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação que veio a se firmar na jurisprudência desta Corte a respeito da legitimidade para responder pelos débitos condominiais:

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 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)

No caso, consta do acórdão recorrido o seguinte (fl. 301):

Merece destaque a questão da data real de imissão na posse da apelante no imóvel, pois, embora aqui alegue que ocorreu apenas em dezembro de 2015, data em que teria se mudado para o mesmo com o fim de residência, já restou consignado nos autos da ação entre ela e a incorporadora que a data considerada para esse fim é outubro de 2011.

Ainda que a questão não esteja definitivamente resolvida, cumpre observar que constou da r. sentença lá proferida que a própria apelante diz que essa posse teria ocorrido em 2011 (fls. 173 autos nº

Superior Tribunal de Justiça

0010636-74.2011.8.26.0152).

Deste modo, não só era mesmo desnecessária a prova oral aqui pretendida pela apelante, como o documento de fls. 191, por ela mesma trazido aos autos, já comprova que a ciência inequívoca do condomínio só ocorreu em outubro de 2015.

Aplica-se ao caso a Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de novembro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora