

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.390.393 - SP (2013/0197080-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : ██████████ ██████████
ADVOGADO : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S)
RECORRIDO : POLI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E
OUTRO
ADVOGADOS : ARNALDO MARTINEZ CAMARINHA DA SILVA
PAULA BOTELHO SOARES E OUTRO(S)

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por ██████████ ██████████ ██████████, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "c", da Constituição Federal, impugnando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS. PEDIDO VOLTADO AO RECEBIMENTO DE PRESTAÇÕES ANTERIORES AO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ILEGITIMIDADE DAS PROMITENTES VENDEDORAS. SUBROGAÇÃO QUE CONFERE AOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES, A QUALIDADE DE DEVEDORES, POUCO IMPORTANDO À ÉPOCA DA CONSTITUIÇÃO DA DÍVIDA. CARÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO. Uma vez compromissada a venda, da unidade condominial e sendo o negócio do conhecimento do condomínio, a legitimidade para a ação de cobrança das despesas é exclusiva dos compromissários compradores. Tratando-se de obrigação 'propter rem', a responsabilidade recai sobre quem desfruta da qualidade de condômino, pouco importando a época em que se constituiu a obrigação, cabendo-lhe, tão só, o direito de regresso. Daí necessariamente decorre a constatação da ilegitimidade passiva, por não mais figurarem as rés na relação de direito material, por força da sub-rogação operada" (fl. 228 e-STJ).

O recorrente sustenta dissídio jurisprudencial, alega que o promitente vendedor é responsável pelas cotas condominiais anteriores a entrega das chaves.

Recurso respondido e admitido.

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação merece prosperar.

A jurisprudência assente desta Corte entende que a "efetiva posse do imóvel, com

a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais".

Superior Tribunal de Justiça

A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE POSSE EFETIVA. PRECEDENTES.

- 1. Consoante decidido pela Segunda Seção, no julgamento do EREsp nº 489.647-RJ, de minha relatoria, em 25/11/2009, "a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais".*
- 2. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no AREsp 535.078/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/09/2014, DJe 05/09/2014)*

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. NECESSIDADE.

- A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.*
- Agravo nos embargos de declaração no recurso especial não provido" (AgRg nos EDcl no REsp 851.542/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/09/2011, DJe 13/09/2011).*

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS.

- 1. A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.*
- 2. No caso vertente, é incontroverso que o embargante está sofrendo cobrança de duas cotas condominiais referentes a período anterior à entrega das chaves. 3. Embargos de divergência providos"(EREsp 489.647/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/11/2009, DJe 15/12/2009)*

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA.

Somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do contrato de promessa de compra e venda.

Sem que tenha ocorrido essa demonstração, não há como se reconhecer a ilegitimidade da pessoa em nome de quem a unidade autônoma esteja registrada no livro imobiliário. Precedentes.

Recurso especial conhecido pelo dissídio, mas improvido" (REsp 660.229/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 21/10/2004, DJ 14/03/2005, p. 378).

Superior Tribunal de Justiça

Assim sendo, a recorrida, promitente vendedora, é responsável pelos débitos condominiais anteriores a efetiva posse do promissário comprador, possuindo legitimidade passiva para a presente ação de cobrança.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial nos termos da fundamentação acima, invertendo-se os ônus sucumbenciais.
Publique-se.

Intimem-se.

Brasília(DF), 29 de junho de 2015.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

