

Superior Tribunal de Justiça

Consoante "o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. É o que dispõe o art. 1.345 do Código Civil" (REsp 1.297.239/RJ, Relatora a Ministra **NANCY ANDRIGHI**, DJe de 29/4/2014).

Na hipótese em que há compromisso de compra e venda firmado entre as partes, é possível o ajuizamento de ação para cobrança de quotas condominiais tanto em face do "promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador dependendo das circunstâncias do caso concreto" (REsp nº 136.389/MG, Relator Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99; REsp 541.878/DF, Relator Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 29.3.2004; REsp 712.661/RS, 3ª Turma, de minha relatoria, DJ de 1º/07/05; REsp 728.251/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Jorge Scartezzini, DJ de 12/09/05), sem prejuízo, todavia, de uma cabível ação de regresso.

Feitas essas considerações, impende ressaltar que, nos termos da jurisprudência consolidada nesta Corte, "o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor acerca da transação" (REsp 1.297.239/RJ, Relatora a Ministra **NANCY ANDRIGHI**, DJe de 29/4/2014).

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TRANSFERÊNCIA DA POSSE. CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. DENUNCIÇÃO DA LIDE. PRINCÍPIOS DA CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAIS. PERDA DO DIREITO DE REGRESSO. PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7, 83 E 182 DO STJ.

1. A jurisprudência dominante no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de, uma vez demonstrado que o promissário-comprador imitiu-se na posse do bem e sendo comprovado que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afastar a legitimidade passiva do promitente-

Superior Tribunal de Justiça

vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador.

(...)

7. *Agravo regimental a que se nega provimento.*"

(AgRg no REsp 1.320.500/SP, Relatora a Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, DJe de 11/6/2013)

"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, Relator o Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, DJe de 15/12/2009)

Diante do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial, para condenar as recorridas ao pagamento das cotas condominiais dos meses de março e abril de 2011.

Arcarão as recorridas com o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais arbitro em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 20, § 3º, do CPC.

Publique-se.

Brasília, 08 de setembro de 2014.

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator