AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 638.450 - SP (2014/0327629-7)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : POLI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE : CARCARÁ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA
VANESSA ALVES DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : [redacted]
ADVOGADO : MARCELO DE ANDRADE TAPAI E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE DO PROMITENTE-VENDEDOR PELO PAGAMENTO. CIÊNCIA PELO
CONDOMÍNIO ACERCA DA ALIENAÇÃO DA UNIDADE. NÃO DEMONSTRAÇÃO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por POLI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E CARCARÁ INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que não admitiu o apelo raro, manejado com base no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, sob o fundamento de que não foram demonstradas as violações apontadas.

Em suas razões, os agravantes reiteram a linha argumentativa desenvolvida no recurso denegado, em que apontam a violação dos arts. 1.333 e 1.345 do Código Civil e 9º da Lei nº 4.591/1964, sustentando, em síntese, que o adquirente é o responsável pelo pagamento pelos débitos inerentes à unidade condominial.

Contraminuta apresentada às fls. 259/265.

É o relatório.

DECIDO.

A insurgência não prospera.

Com efeito, além de a argumentação desenvolvida ser incapaz de

evidenciar as ofensas alegadas, o acórdão recorrido se encontra em sintonia com a jurisprudência consolidada no âmbito desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula nº 83 do STJ à espécie.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA E SUB-ROGRAÇÃO DO CRÉDITO. SÚMULAS 5 E 7/STJ.*

> *LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE POSSE*
> *EFETIVA DO ADQUIRENTE OU DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.*
> *[...].*
> *2. A Segunda Seção desta Corte já firmou entendimento segundo o qual "[a] responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto" (EREsp 138389/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/1999, DJ 13/09/1999, p. 39).*
> *3. **"Não havendo comprovação da posse do promitente comprador nem da ciência do condomínio quanto à alienação do imóvel, deve-se reconhecer a legitimidade passiva do promissário vendedor para compor o polo processual"** (AgRg no Ag 1337466/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 23/05/2011).*
> *4. Agravo regimental não provido.*
> (AgRg no REsp 1.243.640/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 5/12/2013, grifou-se)

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 22 de abril de 2015.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator