

**Recurso especial - Despesas condominiais -  
Transferência da posse em virtude de contrato  
de promessa de compra e venda não registrado -  
Promissário-comprador - Imissão na posse, com  
o pleno conhecimento do condomínio -  
Legitimidade passiva *ad causam* - Registro -  
Desinfluência - Recurso especial provido**

I - A teor da jurisprudência desta a. Corte, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário-comprador quanto sobre o promitente-vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (*ut* EREsp nº 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13.9.99).

II - Esclareça-se, entretanto, que, com tal assertiva, não se está a afirmar que a legitimação passiva *ad causam* da ação que objetiva o adimplemento das despesas condominiais ficará, em qualquer hipótese, ao alvedrio do autor da ação, que poderá optar, aleatoriamente, pelo promitente-vendedor ou pelo promissário-comprador, tal como entenderam as Instâncias ordinárias. Na verdade, revela-se necessário aferir com quem, efetivamente, restou estabelecida a relação jurídica material.

III - Como é de sabença, as despesas condominiais, assim compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou, ainda, de titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição.

IV - Não há, assim, qualquer relevância, para o efeito de se definir a responsabilidade pelas despesas condominiais, se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado, pois, conforme assinalado, não é aquele que figura no registro como proprietário, que, necessariamente, responderá por tais encargos.

V - Para a correta definição do responsável pelos encargos condominiais, em caso de contrato de promessa de compra e venda, deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva imissão na posse por parte do promissário-com-

prador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta. Presentes tais circunstâncias, a responsabilidade pelas despesas condominiais deve ficar a cargo do promissário-comprador, no período em que tiver exercido a posse do bem imóvel.

VI - Recurso especial provido.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.079.177 - MG (2008//0167934-0) - Relator: MINISTRO MASSAMI UYEDA**

Recorrente: E.C.P. Advogados: Francisco Augusto de Carvalho e outros. Recorrido: Condomínio do Edifício C.B. Advogados: Ronaldo Lima de Carvalho e outros.

**Acórdão**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, a Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 02 de junho de 2011 (data do julgamento).  
Ministro Massami Uyeda - Relator.

**Relatório**

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator) - Cuida-se de recurso especial interposto por E.C.P., fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea c, da Constituição Federal, em que aduz a existência de dissenso jurisprudencial.

Subjaz ao presente recurso especial ação de cobrança promovida por Condomínio do Edifício C.B. em face de E.C.P., ao argumento, em suma, de que a ré, na qualidade de proprietária da unidade condominial "sala nº 1.504", deixou de efetuar o pagamento relativo às despesas condominiais dos meses de abril, julho e outubro de 2004, e de janeiro, abril e julho de 2005, totalizando o débito de R\$ 1.546,26 (mil, quinhentos e quarenta e seis reais e vinte e seis centavos) - atualizado até julho de 2005 (f. 02/04).

E.C.P., em sua contestação, rechaçou integralmente a pretensão expendida na inicial, aduzindo, em síntese, não possuir legitimidade passiva *ad causam*, na medida em que, por meio do contrato de promessa de compra e venda, vendeu o supracitado imóvel ao Sr. R.A.S., que se imitiu na posse precária daquele bem, em dezembro de 1999, devendo, por isso, responder pelas

respectivas despesas condominiais. No ponto, anota, inclusive, que o Condomínio tinha ciência da supracitada venda (f. 24/29).

O r. Juízo de Direito da 34ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte//MG, por entender que o condomínio pode acionar tanto o proprietário, cujo bem esteja registrado em seu nome, quanto o promissário-comprador, julgou a demanda procedente (f. 87/90).

Irresignada, E.C.P. interpôs recurso de apelação, ao qual o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais negou provimento, em acórdão assim ementado:

Cobrança. Despesas condominiais. Promessa de compra e venda. Ausência de registro. Propriedade. Transferência. Não configuração. Responsabilidade. Promitente vendedor. - Somente a transcrição da escritura no Cartório de Registro de Imóveis transfere a propriedade de bem imóvel. Tratando-se de promessa de compra e venda não inscrita no registro imobiliário, a responsabilidade pelas despesas condominiais é do proprietário do bem, o promitente vendedor. Tendo o condomínio conhecimento do pacto de alienação, pode reclamar a importância devida tanto do alienante, quanto do adquirente, admitindo-se o exercício do direito de regresso contra o ocupante do imóvel ao tempo de vencimento das despesas condominiais (f. 115).

Busca a ora recorrente, E.C.P., a reforma do r. *decisum*, sustentando, em síntese, não possuir legitimidade passiva *ad causam* para responder pelos pagamentos das despesas condominiais, já que celebrou contrato particular de compra e venda do imóvel em questão, cabendo, por conseguinte, ao promissário-comprador o adimplemento de tais despesas. Aduz, para tanto, a existência de dissenso jurisprudencial.

É o relatório.

**Voto**

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator) - O inconformismo recursal merece prosperar. Com efeito.

O cerne do presente recurso especial centra-se em saber se a promitente-vendedora possui ou não legitimidade passiva *ad causam*, para responder pelas despesas condominiais afetas ao período em que o promissário-comprador encontrava-se na posse do imóvel *sub judice*.

A teor da jurisprudência desta augusta Corte, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário-comprador, quanto sobre o promitente-vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (*ut* EREsp n. 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13.9.99).

Esclareça-se, entretanto, que, com tal assertiva, não se está a afirmar que a legitimação passiva *ad*

*causam* da ação que objetiva o adimplemento das despesas condominiais ficará, em qualquer hipótese, ao alvedrio do autor da ação, que poderá optar, aleatoriamente, pelo promitente-vendedor ou pelo promissário-comprador, tal como entenderam as instâncias ordinárias. Na verdade, revela-se necessário aferir com quem, efetivamente, restou estabelecida a relação jurídica material.

Como é de sabença, as despesas condominiais, assim compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou, ainda, de titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição.

Na hipótese em que o então proprietário entabula com terceiro contrato de promessa de compra e venda, para a correta definição do responsável pelos respectivos encargos condominiais, deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva imissão na posse por parte do promissário-comprador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta.

Não há, assim, qualquer relevância, para o efeito de se definir a responsabilidade pelas despesas condominiais, se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado, pois, conforme assinalado, não é aquele que figura no registro como proprietário, que, necessariamente, responderá por tais encargos.

No ponto, confira-se a uníssona jurisprudência desta augusta Corte sobre a questão:

Processual civil. Recurso especial. Despesas condominiais em atraso. Ação de cobrança. Legitimidade passiva para a causa. Promitente vendedor e promissário comprador. Peculiaridades da situação fática concreta.

- Não destacando o acórdão recorrido qualquer particularidade, mas tão-somente a ausência de escritura definitiva em nome do promissário comprador e a falta de registro do instrumento contratual de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes no cartório competente, prevalece a legitimidade do promissário comprador para figurar no pólo passivo de ação pela qual se visa a cobrança de cotas condominiais em atraso. Precedente da Seção (REsp 470487/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJ de 30.06.2003).

E ainda: REsp 200.914/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJ de 13.12.1999; AgRg no REsp 573801/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 27.10.2010).

Bem de ver, assim, que o Tribunal de origem, ao decidir que somente a partir do registro do contrato de promessa de compra e venda é que as despesas condominiais ficariam a cargo do promissário-comprador, não conferiu à causa a melhor exegese.

Desta feita, presentes tais circunstâncias (imissão na posse do promissário-comprador e conhecimento

desta por parte do condomínio), a responsabilidade pelas despesas condominiais deve ficar a cargo do promissário-comprador, no período em que tiver exercido a posse do bem imóvel, o que, ressalte-se, dá-se com o exercício, de fato (e correspondente exteriorização), de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.

Nesse contexto, nada justifica o ajuizamento da ação de cobrança contra a promitente-vendedora (REsp 579943/RS, Relator Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 16.11.2004; REsp 813161/SP, Rel. Min. Jorge Scartezzini, DJ de 08.05.2006 e REsp 172.859/PR, Rel. Min. Ari Pargendler, DJ de 01.10.2001).

Na hipótese dos autos, revelou-se incontroverso que, em virtude de contrato de promessa de compra e venda entabulado entre a promitente-vendedora, E.C.P. (ora recorrente), e o promissário-comprador, o Sr. J.R.A.S., este último imitiu-se na posse (precária) da unidade condominial em comento, o que, ressalte-se, era de pleno conhecimento do Condomínio, tanto que a notificação extrajudicial de cobrança dos encargos condominiais (devidos nos meses destacados de 2004 e 2005) a este foi dirigida, conforme se depura do documento constante de f. 15.

Tais circunstâncias, é certo, restaram reconhecidas na moldura fática delineada pelo Tribunal de origem, o que implica o reconhecimento da ilegitimidade passiva *ad causam* da ora recorrente, E.C.P.

Assim, dá-se provimento ao presente recurso especial, para, com base no art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, extinguir o processo sem julgamento de mérito.

É o voto.

### Certidão

Certifico que a egrégia Terceira Turma, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

“A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.”

Brasília, 02 de junho de 2011. - *Maria Auxiliadora Ramalho da Rocha* - Secretária.

(Publicado no DJe de 17.06.2011.)

...