

Relação material com imóvel define responsabilidade por condomínio

A responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não se dá pelo registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel. A decisão é da 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, para quem tal relação ocorre no momento que o comprador toma posse e pela ciência do condomínio acerca da transação.

A tese foi fixada em julgamento de recurso repetitivo (tema 886) e passa a orientar as demais instâncias do Judiciário na solução de casos idênticos. Dessa forma, havendo decisão em consonância com o que foi definido pelo STJ, não será admitido recurso contra ela para a corte superior.

O colegiado destacou que, no caso de compromisso de compra e venda não levado a registro, dependendo das circunstâncias, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador.

Entretanto, se ficar comprovado que o promissário comprador tomou posse e que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, deve ser afastada a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

“O Código Civil de 2002, em seu artigo 1.345, regulou de forma expressa que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”, assinalou o ministro Luis Felipe Salomão, relator.

De acordo com o ministro, “as despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio”. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.345.331

Date Created

06/05/2015