

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.734 - SP (2019/0333927-3)
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : TAKAHARU ONO
RECORRENTE : KAIOKO ONO
ADVOGADO : DAVID EDSON KLEIST - SP088818
RECORRIDO : ESTRUTURAL PIRAMIDE CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : RICCARDO SCATENA JÚNIOR - SP289926
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOÃO CARDOSO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por TAKAHARU ONO e KAIOKO ONO, com base no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementando:

"APELAÇÃO CÍVEL. Ação declaratória de inexigibilidade de débito. Sentença de Improcedência. Inconformismo. Não acolhimento. O Contrato de Permuta aduzido na Inicial confere aos autores a legítima propriedade das unidades 95, 75 e 74 do denominado 'Residencial João Cardoso'. Portanto, independentemente de não exercerem a posse, condição de que abriam mão facultativamente, são responsáveis pelas despesas condominiais (obrigação 'propter rem') porque são os proprietários dos aludidos imóveis. Sentença mantida. Decisão bem fundamentada. Ratificação, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno. RECURSO NÃO PROVIDO"(fl. 396 e-STJ).

Nas presentes razões (fls. 312-331 e-STJ), os recorrentes apontam violação dos arts. 489, VI, do Código de Processo Civil de 2015 e 221 e 1.245, § 1º, do Código Civil de 2002.

Aduzem a existência de dissídio jurisprudencial com os acórdãos proferidos nos julgamentos dos Recursos Especiais nºs 1.345.331-RS, 1.442.840-PR e 1.380.086-PR.

Esclarecem que adquiriram três unidades imobiliárias e, em seguida, defendem que não devem ser responsabilizados pelo pagamento das taxas condominiais relativas ao período anterior ao da efetiva posse.

Esclarecem que, em 17/10/2018, foram imitidos na posse de apenas dois apartamentos adquiridos e somente por força de mandado judicial.

Ponderam que, apesar na *"natureza 'propter rem' das despesas condominiais, (...) a legitimidade do comprador só se fazer presente em relação ao débito condominial constituído após o efetivo ingresso na posse"*(fl. 317 e-STJ).

Acrescentam que o simples registro do imóvel ou a mera disposição contratual

Superior Tribunal de Justiça

não definem a responsabilidade pelo pagamento das obrigações referentes ao imóvel, mas somente a relação jurídica material com o bem, a qual se inicia mediante a imissão na posse.

Após as contrarrazões apresentadas por Estrutural Pirâmide Empreendimentos Imobiliários Ltda (fls. 402-405 e-STJ), a Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de origem admitiu o processamento do presente apelo (fls. 408-409 e-STJ).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.847.734 - SP (2019/0333927-3)
EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INEXIBILIDADE DE DÉBITO. DESPESAS CONDOMINIAIS. ENTREGA DAS CHAVES. RECUSA. MORA. RESPONSABILIDADE. ADQUIRENTE DO IMÓVEL.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir a parte responsável pelo pagamento das despesas condominiais quando há recusa do adquirente do imóvel em receber das chaves.
3. O promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes.
4. A recusa em receber as chaves constitui, em regra, comportamento contrário aos princípios contratuais, principalmente à boa-fé objetiva, desde que não esteja respaldado em fundamento legítimo.
5. O adquirente deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição.
6. Recurso especial não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia a definir a parte responsável pelo pagamento das despesas condominiais quando há recusa do adquirente do imóvel em receber as chaves.

1. Da síntese da controvérsia

Na origem (fls. 2-11 e-STJ), Takaharu Ono e Kaioko Ono (recorrentes) ajuizaram ação declaratória de inexigibilidade de débito contra Condomínio Edifício João Cardoso e Estrutural Empreendimentos Imobiliários Ltda. (recorridos), postulando o reconhecimento da ausência da obrigação de pagar despesas condominiais (fls. 2-11 e-STJ).

Superior Tribunal de Justiça

O magistrado de piso julgou improcedentes os pedidos, condenado a autora ao pagamento das custas e das despesas processuais, além dos honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa (fls. 196-198 e-STJ).

Irresignada, a ora recorrente interpôs apelação, que não foi provida pelo Tribunal de origem, conforme se extrai do trecho a seguir transcrito:

"(...)

Pois bem. Em suma, a pretensão dos autores é se esquivarem da obrigação de pagamento das cotas condominiais. Não se sustentam as alegações contudo, de que não exerciam a posse dos Imóveis. Trata-se de dever inescusável dos condôminos o pagamento de taxas e despesas condominiais, pois derivam de obrigação 'propter rem'.

Ante o Contrato de Permuta aduzido na Inicial, as unidades 95, 75 e 74 do 'RESIDENCIAL JOÃO CARDOSO' passaram a ser propriedades dos autores. Portanto, enquanto forem proprietários ou possuidores dos Imóveis, compete a ambos o pagamento das obrigações incidentes sobre os Bens.

Esclarece-se que foi opção dos requerentes não tomarem posse nos aludidos Imóveis.

Neste contexto, como bem salientou a r. sentença, observa-se que optaram ambos por não tomarem posse das três unidades no Condomínio réu, quando estas ficaram prontas, preferindo esperarem o desfecho da Ação que tratava da penhora de outros Imóveis em seu favor"(fls. 307-308 e-STI).

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise do presente apelo.

2. Da responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais

Os recorrentes defendem que não devem ser responsabilizados pelo pagamento das taxas condominiais relativas ao período anterior ao da efetiva posse.

As despesas condominiais, devido à sua natureza *propter rem*, são obrigações provenientes da própria coisa que recaem sobre o proprietário da unidade imobiliária ou sobre os titulares de um dos aspectos da propriedade - a exemplo da posse -, desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. Por tais razões, a responsabilidade pelo pagamento também pode ser transferida para o adquirente do imóvel em caso de inadimplemento do antigo titular (art. 1.345 do CC/2002).

Além disso, nos termos do art. 1.334 do CC/2002, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas são equiparados aos proprietários. Assim, diante da celebração de compromisso de compra e venda, o dever de adimplir as cotas condominiais pode ser tanto do promissário comprador quanto do promitente vendedor,

Superior Tribunal de Justiça

a depender das circunstâncias do caso concreto, sem prejuízo de eventual direito de regresso.

A propósito:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. POSSIBILIDADE. PECULIARIDADES DE FATO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I - A responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto.

II - Em face das peculiaridades fáticas dos arestos trazidos a confronto, em relação ao acórdão embargado, não se conhece dos embargos de divergência".

(REsp 138.389/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 9/8/1999, DJ 13/9/1999 - grifou-se)

Nesse contexto, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald lecionam que *"o condômino é o proprietário da unidade e, a despeito do elastério do art. 1.334, § 2º, do Código Civil - para considerar com tal também o compromissário comprador e o cessionário"* (Curso de direito civil: direitos reais. Salvador: JusPodivm, 2021, pág. 832).

No julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1.345.331-RS, a Segunda Seção desta Corte Superior estabeleceu que o registro do compromisso de compra e venda não define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais, mas a relação material com o imóvel, consistente na imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação (Tema Repetitivo nº 886).

Eis, por oportuno, a ementa do referido julgado:

"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade

Superior Tribunal de Justiça

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

2. No caso concreto, recurso especial não provido".

(REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015)

Seguindo tal linha de raciocínio, esta Corte Superior sufragou o entendimento no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser este o momento em que tem a posse do imóvel.

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA PARTE RÉ. (...)

2. A jurisprudência desta Corte de Justiça é no sentido de que o promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais e do IPTU a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel.

Precedentes.

3. O acolhimento do apelo extremo, no sentido de verificar a data da efetiva disponibilização do imóvel aos compradores, demandaria a desconstituição das conclusões a que chegou o órgão julgador, o que, forçosamente, ensejaria em interpretação de cláusulas contratuais e em revolvimento de matéria fático-probatória, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido".

(Aglnt no AREsp 1.754.623/AM, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/9/2021, DJe 23/9/2021)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ABUSIVIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANO MATERIAL PRESUMIDO. PRECEDENTES. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. COBRANÇA DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO ANTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...)

4. 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. Precedentes.

5. Agravo interno não provido".

(Aglnt no REsp 1.848.775/RO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/2/2021, DJe 3/3/2021)

Portanto, a posse é o elemento fático que gera para o adquirente do imóvel a obrigação de arcar com as despesas condominiais, haja vista que passa a usufruir - ou tem à sua disposição - toda a estrutura organizada do condomínio. Tanto é assim que, se o condomínio tiver ciência da alienação da unidade imobiliária, afasta-se a legitimidade passiva do proprietário para responder pelas referidas taxas a partir do momento

em que a posse passou a ser exercida pelo promissário comprador.

Na hipótese dos autos, a aquisição das unidades imobiliárias nº 74, 75 e 94 do Condomínio Residencial João Cardoso (ora recorrido) ocorreu por meio de contrato de permuta. Neste caso, a responsabilidade pelas taxas condominiais segue a mesma linha de raciocínio aplicada à alienação de imóvel decorrente de compromisso de compra e venda, sempre levando em consideração o momento da posse pelo adquirente.

Como assentando pelo acórdão recorrido (fl. 308 e-STJ), os recorrentes optaram por não tomar posse nos 3 (três) imóveis, preferindo aguardar o desfecho da ação que tratava da penhora de outros imóveis em seu favor. Por sua vez, a própria sentença inclusive destacou que a construtora recorrida colocou as chaves em Juízo à disposição do autores (ora recorrentes).

Com efeito, a recusa em receber as chaves constitui, em regra, comportamento contrário aos princípios contratuais, principalmente à boa-fé objetiva, desde que não esteja respaldado em fundamento legítimo. Por sua vez, a rejeição em tomar a posse do imóvel, sem justificativa adequada, faz com que o adquirente das unidades imobiliárias passe a ser responsável pelas taxas condominiais.

Em tais situações, a resistência em imitar na posse (e de receber as chaves) configura mora da parte adquirente, pois deixou de receber a prestação devida pelo alienante (no caso, a construtora). Nessa circunstância, o art. 394 do CC/2002 deixa claro que considera-se em mora o credor que não quiser receber o pagamento e/ou a prestação no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.

Sendo assim, não há fundamento legal para responsabilizar a construtora pelas taxas condominiais se a sua obrigação de entregar as chaves foi devidamente cumprida, ainda que fora do prazo previsto contratualmente.

Dessa forma, o adquirente (promissário comprador ou permutante) deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição.

Nesse cenário, deve ser mantida a improcedência do pedido formulado na ação declaratória de inexigibilidade de débito, conforme decidido pelas instâncias ordinárias.

3. Do dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

Em observância ao art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, deixo de majorar os honorários advocatícios, haja vista que, na origem, já foram estipulados no patamar máximo (20% sobre valor da causa).

É o voto.

