



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

***OVERRULING: DÉBITO CONDOMINIAL E LEGITIMIDADE CONCORRENTE ENTRE
PROMITENTE VENDEDOR E PROMISSÁRIO COMPRADOR***

Stella de Amério Ney Almeida

Rio de Janeiro
2025

STELLA DE AMÉRIO NEY ALMEIDA

OVERRULING: DÉBITO CONDOMINIAL E LEGITIMIDADE CONCORRENTE ENTRE
PROMITENTE VENDEDOR E PROMISSÁRIO COMPRADOR

Trabalho de monografia apresentado como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação em Direito Público e Privado *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Orientador:

Prof. Fábio de Oliveira Azevedo.

Coorientadora:

Prof^a Mônica Cavalieri Fetzner Areal

Rio de Janeiro
2025

STELLA DE AMÉRIO NEY ALMEIDA

OVERRULING: DÉBITO CONDOMINIAL E LEGITIMIDADE CONCORRENTE ENTRE
PROMITENTE VENDEDOR E PROMISSÁRIO COMPRADOR

Monografia apresentada como exigência de
conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da
Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Aprovada em ____ de _____ de 2025. Grau atribuído: _____

BANCA EXAMINADORA

Presidente: Desembargador Guilherme Braga Peña de Moraes - Escola da Magistratura do
Estado do Rio de Janeiro - EMERJ.

Convidado: Prof. Carlos Santos de Oliveira - Escola da Magistratura do Estado do Rio de
Janeiro - EMERJ.

Orientador: Prof. Fábio de Oliveira Azevedo - Escola da Magistratura do Estado do Rio de
Janeiro - EMERJ.

A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - EMERJ – NÃO
APROVA NEM REPROVA AS OPINIÕES EMITIDAS NESTE TRABALHO, QUE SÃO DE
RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO(A) AUTOR(A)

O Ponto

Era uma vez um ponto, um ponto pequenino,
que queria ser mais que um ponto... e um dia, então,
Deus lhe deu, na aparência, o mágico destino
do belo e singular ponto de exclamação.

Feliz, a carregar aquele traço fino,
igual, na vertical, ao traço de união,
nem percebeu, na hora, o grande desatino
que haveria de vir daquela interjeição.

O tempo foi passando, e o ponto, sob o peso
do traço, foi perdendo o seu aspecto coeso,
e curvou-se, afinal, numa interrogação:

– O que será de mim nas mãos do analfabeto?
Quisera ser, de novo, um ponto irrequieto,
singelo em qualquer língua... exato em qualquer
mão!

AGRADECIMENTOS

Aos meus queridos pais, Cacai e Ana Paula, minha gratidão é imensurável. Vocês sempre foram incansáveis em seus esforços para preparar um futuro promissor para mim. Agradeço por continuarem a apoiar meus sonhos com generosidade e amor, sustentando minhas aspirações acadêmicas e pessoais, mesmo com os sacrifícios que isso exigiu, especialmente durante meu tempo em Portugal, e agora, no Rio de Janeiro. Seu amor e apoio constantes são a verdadeira definição de dedicação incondicional.

À minha dinda Fabíola, aos meus irmãos Thiago e David e às minhas avós Gracinha e Nildinha, estendo meus sinceros agradecimentos. Obrigada por sempre compreenderem a importância dos meus sonhos e por renunciarem a preciosos momentos juntos, permitindo-me buscar minhas metas, sempre sabendo que posso contar com vocês, não importa a distância.

Ao meu amado Riks Bersot, você continua sendo meu porto seguro e minha inspiração. Agradeço todos os dias por seu amor, incentivo e suporte inabalável, que me incentivam a melhorar constantemente. Obrigada por estar ao meu lado nos momentos de dúvida e por sua fé inquebrantável em minhas capacidades. Você é o amor da minha vida e sou grata à sincronia do universo por ter nos colocado no caminho um do outro. Amo-te nesta e em todas as vidas que eu venha a ter.

Para todos que têm feito parte de minha jornada, ofereço minha eterna gratidão. Em particular, agradeço a Isabella Duque e Lucas Monteiro, que se tornaram fundamentais, sempre aliviando os fardos e me encorajando a superar-me dia após dia. Levar-vos-ei para a vida e sempre olharei com carinho para as manhãs diárias em vossa companhia. A Escola da Magistratura me presenteou com diversas felicidades, mas, sem dúvida, vocês foram a melhor.

Cada um de vocês ocupa um espaço especial em meu coração, e minha jornada acadêmica e pessoal não seria a mesma sem cada uma dessas preciosas contribuições.

Por fim, agradeço ao meu orientador, prof. Fábio de Oliveira Azevedo, por todos os ensinamentos, conselhos e exemplo. Seu notável saber jurídico e sua personalidade incentivadora foram (e são) muito estimados.

SÍNTESE

Esta monografia explora aspectos jurídicos da propriedade horizontal, com ênfase nas obrigações dos condôminos e nas consequências da ausência de registro de contratos definitivos após promessas de compra e venda de imóveis. A propriedade horizontal combina unidades autônomas e áreas comuns, gerando direitos e deveres específicos para os condôminos, como a participação nas despesas condominiais. A monografia discute a natureza jurídica dessas obrigações, essenciais para a manutenção do condomínio, e as implicações da falta de registro de contratos definitivos, o que impede a transferência da propriedade. Além disso, analisa-se o Tema Repetitivo 1.345.331 do Superior Tribunal de Justiça e sua superação pela jurisprudência do Tribunal, bem como a paradoxal continuidade de aplicação da tese repetitiva superada, realizando críticas à tese de que a responsabilidade não depende do registro, mas da relação material com o imóvel, e à teoria da dualidade interpretada pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

PALAVRAS-CHAVE: Despesas condominiais; Promessa de compra e venda; Registro de imóvel; Responsabilidade do promitente-vendedor; Responsabilidade do promissário-comprador.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
1. A PROPRIEDADE HORIZONTAL	12
1.1. DIREITO E DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	16
1.2. NATUREZA JURÍDICA DO DEVER DE CONTRIBUIR PARA AS DESPESAS CONDOMINIAIS	18
2.COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO E AS CONSEQUÊNCIAS DA AUSÊNCIA DE REGISTRO	25
2.1. CONTRATO PRELIMINAR: PROMESSA DE COMPRA E VENDA	29
2.2. O PRECEDENTE VINCULANTE QUANTO A LEGITIMIDADE PASSIVA EM EXECUÇÕES DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADO EM INADIMPLÊNCIA DE COTA CONDOMINIAL DE IMÓVEL OBJETO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.....	33
3.DA ANÁLISE JURISPRUDENCIAL.....	43
3.1. ANÁLISE DO PRECEDENTE VINCULANTE DO RECURSO ESPECIAL 1.345.331 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.....	44
3.2. ANÁLISE DO RECURSO ESPECIAL 1.442.840 - PR	48
3.3. ANÁLISE DO AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL 1.219.742 - PR	53
CONCLUSÃO.....	60
REFERÊNCIAS	64

SIGLAS E ABREVIATURAS

Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ

Código Civil – CC

Código de Processo Civil – CPC

Conselho da Justiça Federal – CJF

Fórum Permanente de Processualistas Cíveis – FPPC

IAC – Incidente de Assunção de Competência

IRDR – Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas

REsp – Recurso Especial

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

INTRODUÇÃO

Esta monografia examina os aspectos legais relacionados à propriedade horizontal, perquirindo as responsabilidades dos promitentes vendedores e promissários compradores, bem como as implicações jurídicas decorrentes da falta de registro — ou sequer existência — dos contratos definitivos após promessas de compra e venda de imóveis.

A propriedade horizontal, uma das figuras mais relevantes do Direito Imobiliário contemporâneo, caracteriza-se pela justaposição de unidades autônomas e partes comuns de um edifício. Nessa estrutura, cada condômino possui, ao mesmo tempo, a propriedade exclusiva de sua unidade e a copropriedade das áreas comuns, em um equilíbrio delicado entre individualidade e coletividade. A relação jurídica entre os condôminos é marcada pela coexistência de propriedades separadas e distintas, unidas pela copropriedade das partes indivisíveis do edifício.

Essa dualidade implica que, embora cada condômino tenha direitos exclusivos sobre sua unidade, todos compartilham responsabilidades quanto à manutenção das áreas comuns, o que exige uma contribuição proporcional às despesas condominiais.

Por sua vez, a inadimplência de um condômino pode gerar sérios transtornos para a coletividade, comprometendo a manutenção das áreas comuns e acarretando desdobramentos civis e trabalhistas desfavoráveis.

Logo, o dever de contribuir para as despesas condominiais é essencial para a preservação do condomínio. Trata-se de uma obrigação *propter rem*, ou seja, uma obrigação inerente à titularidade do imóvel, que é imposta ao proprietário do imóvel, independentemente de sua vontade, e transfere-se automaticamente ao novo titular em caso de alienação do bem.

Resulta que o tratamento jurídico das despesas condominiais no contexto da propriedade horizontal é complexo quando se analisa a responsabilidade pelas obrigações *propter rem*, especialmente em casos de transferência de propriedade ou de promessa de transferência da propriedade.

O Código Civil, ao tratar da sucessão de obrigações *propter rem*, estabelece que o vendedor é responsável pelos débitos que gravam a coisa até sua tradição, salvo disposição em contrário, o que demonstra a distinção entre ônus reais e obrigações *propter rem*.

Diferentemente dos ônus reais, que acompanham o bem independentemente de mudanças na titularidade, as obrigações *propter rem*, após constituídas, incorporam-se ao patrimônio do titular do direito real, que se torna responsável por seu adimplemento.

Ante a ausência de ambulatoriedade das obrigações *propter rem*, o adquirente do imóvel não seria responsável pelos débitos condominiais anteriores à sua aquisição, não fosse a opção legislativa pela extensão da responsabilidade desses débitos ao adquirente.

Ao longo do texto, será explorada a natureza jurídica das obrigações condominiais, o fato de que as despesas condominiais constituem título executivo extrajudicial e as implicações da ausência de contrato definitivo e registro de compra e venda de imóveis em condomínios edilícios.

A análise jurisprudencial sobre a legitimidade passiva nas execuções de título extrajudicial é o tópico central da presente monografia, com especial atenção para o tema repetitivo julgado pelo Superior Tribunal de Justiça e sua superação pelo próprio tribunal.

Destacar-se-á a "esquizofrenia jurisprudencial" evidenciada na persistência de decisões conflitantes entre os próprios ministros, que em uma incongruência notória contradizem-se em acórdãos de sua própria relatoria e/ou votam, em questão de meses, em sentido completamente oposto ao antes por eles externado.

Serão tecidas críticas relativamente ao precedente vinculante do Superior Tribunal de Justiça que definiu que a responsabilidade não está vinculada ao registro do compromisso, mas à relação jurídica material com o imóvel, considerando a imissão na posse pelo promissário comprador e a ciência inequívoca do condomínio sobre a transação. Ou seja, que tanto o promitente vendedor quanto o promissário comprador poderiam ser responsabilizados, dependendo das circunstâncias do caso concreto.

Será destacado, por fim, que apesar de diversas decisões de diferentes ministros terem reconhecido a superação do entendimento fixado no tema repetitivo em questão, os tribunais inferiores continuam a aplicar a tese já superada, em razão do caráter vinculante dos precedentes no sistema jurídico brasileiro, o que "engessa" o sistema jurídico como um todo.

No primeiro capítulo, o foco é a propriedade horizontal, com uma análise dos direitos e deveres dos condôminos, bem como da natureza jurídica do dever de contribuir para as despesas do condomínio. Esse capítulo busca estabelecer uma base teórica sólida sobre o que caracteriza a propriedade horizontal e as responsabilidades que dela decorrem, sendo essencial para a compreensão dos temas abordados nos capítulos subsequentes.

O segundo capítulo trata da compra e venda de imóveis situados em condomínios edilícios, explorando as consequências jurídicas da ausência de registro dos contratos definitivos. Esse capítulo analisa os contratos preliminares de compra e venda e discute a legitimidade passiva em execuções de título extrajudicial resultantes da inadimplência de cotas condominiais. O objetivo é entender como a falta de registro influencia a transferência de

propriedade e as responsabilidades legais associadas, introduzindo-se ainda a noção de precedente vinculante, sua formação e consequências, apresentando, por fim, o precedente que será objeto de estudo.

No terceiro capítulo, é realizada uma análise jurisprudencial aprofundada, com destaque para o Tema Repetitivo 1.345.331 do Superior Tribunal de Justiça. Esse capítulo examina o repetitivo quanto à responsabilidade pelas obrigações condominiais, questionando a tese de que tal responsabilidade se relaciona com a posse do imóvel. O capítulo também aborda a superação desse entendimento pelo Tribunal e os desafios suscitados pela contínua aplicação do precedente pelos tribunais.

A metodologia adotada para esta pesquisa seguiu o método hipotético-dedutivo, com seleção de jurisprudência e doutrina pertinentes ao objeto de estudo, visando avaliá-las ou refutá-las de maneira argumentativa. A abordagem foi parcialmente exploratória, aplicando conhecimentos teóricos em situações do mundo real, com ênfase na análise jurisprudencial.

1. A PROPRIEDADE HORIZONTAL

A propriedade horizontal pode ser caracterizada pela conjugação de propriedades autônomas com o condomínio de partes do edifício, de forma que o titular da unidade autônoma tem propriedade privada e distinta da parte comum e copropriedade nas partes indivisas do edifício¹. Tais propriedades são indissociáveis ante a finalidade da propriedade comum de potencializar a utilidade da propriedade autônoma².

Seu surgimento teve origem no período pós-Primeira Guerra Mundial, em resposta à crise habitacional enfrentada. Com o crescimento urbano e a valorização dos terrenos nas cidades, tornou-se imperativo otimizar a utilização do solo, e muitas cidades passaram, por meio do direito consuetudinário, a adotar a divisão de edifícios em planos horizontais de forma a tentar solucionar os problemas relativos ao elevado custo de vida, necessidade de moradia própria situada próximo aos locais de trabalho e aproveitamento mais econômico do espaço.³

No entanto, independentemente da aceitação social da propriedade horizontal, os códigos legais da época, inclusive o Código Civil brasileiro de 1916, foram silentes quanto a sua regulamentação, de forma que o Código Civil de 2002 (CC)⁴ introduziu inovação significativa ao dedicar um capítulo específico ao tratamento do condomínio edilício.

Em verdade, a partir de meados do século XX, os condomínios em edifícios tornaram-se socialmente proeminentes, o que resultou na sua regulamentação por meio do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 (posteriormente modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, e pela Lei nº 285, de 5 de junho de 1948).

Entretanto, essas normativas legais rapidamente se tornaram desatualizadas, demandando a necessidade de um novo regime jurídico para os condomínios edilícios. Como resposta a essa lacuna, em 16 de dezembro de 1964, foi promulgada a Lei nº 4.591/64, que permaneceu em vigor por aproximadamente quatro décadas até a revogação dessa matéria pela

¹ GOMES, Orlando; FACHIN, Luiz Edson (atual.); BRITO, Edvaldo (coord.). **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 244.

² TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo; **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. v. 5. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 249.

³ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. v. 4. 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022, p. 91.

⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

promulgação do Código Civil de 2002⁵, que passou a abordar o tema, porém, mantendo os princípios estabelecidos pela lei anterior⁶.

Quanto à natureza jurídica das relações entre os proprietários dos distintos apartamentos, deve-se atentar aos ensinamentos de Maria Helena Diniz⁷ e Orlando Gomes⁸, que sustentam que tal relação consiste na justaposição de propriedades autônomas, separadas e distintas, com a copropriedade das partes do edifício.

Ora, em que pese a legislação — art. 1.331 do Código Civil⁹ — aborde esse direito de forma unificada, seu objeto é híbrido, composto tanto da propriedade exclusiva da unidade autônoma, que é o objeto principal, quanto da copropriedade da parte comum, que é o objeto acessório. Conclui-se, portanto, que o titular do direito de propriedade em sede de propriedade horizontal é simultaneamente proprietário exclusivo e o coproprietário¹⁰.

Nessa descrição da estrutura da propriedade horizontal, infere-se que tudo o que não constitui objeto de propriedade exclusiva é pertencente, em condomínio, aos titulares dos apartamentos ou unidades, ostentando natureza acessória por ser um complemento indispensável à propriedade individual de cada um¹¹.

A cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, não se referindo a uma porção física específica do bem. Essa cota ou fração não implica o reconhecimento do domínio pleno sobre uma parte material do bem a cada coproprietário, mas estabelece que todos os coproprietários possuem direitos qualitativamente idênticos sobre a totalidade, porém restritos proporcionalmente à sua participação quantitativa em relação aos demais detentores conjuntos, sendo lhes assegurado, no entanto, exclusividade jurídica da propriedade em relação a qualquer pessoa estranha¹².

Nesse contexto, deve-se concordar com Gustavo Tepedino¹³ quando afirma que se estabelece uma verdadeira simbiose entre a propriedade individual e a copropriedade, na qual

⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁶ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo; **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. v. 5. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 249.

⁷ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. v. 4. 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022, p. 91.

⁸ GOMES, Orlando; FACHIN, Luiz Edson (atual.); BRITO, Edvaldo (coord.). **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 244.

⁹ BRASIL, *op. cit.*

¹⁰ GOMES, *op. cit.*, p. 241.

¹¹ *Ibidem*.

¹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. V. IV. 28. ed. rev. e atual. Atualização e revisão Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 155.

¹³ TEPEDINO, *op. cit.*, p. 249.

a parte comum é funcionalizada para otimizar a utilidade da unidade autônoma, tornando-se inarredável a sua dissociação.

Afinal, o direito exclusivo do titular do direito de propriedade horizontal encontra-se subordinado à interdependência de diversas partes do edifício e à necessidade de coexistir com direitos iguais dos demais proprietários, o que acarreta sujeição a limitações especiais¹⁴.

Ante a tal constatação, assevera-se pertinente a crítica do referido autor¹⁵ quanto à redação do artigo 1.331, *caput*, do Código Civil,¹⁶ pois não só pode haver nas edificações partes que são propriedades exclusivas e outras que são propriedade comum dos condôminos, como é necessário que haja ante a essência do próprio instituto de propriedade horizontal.

Questão polêmica sobre a propriedade horizontal é a existência ou não de personalidade jurídica pertencente ao condomínio. Uma primeira posição, sustentada pelo Dr. Fábio de Oliveira Azevedo¹⁷ e pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ)¹⁸, entende que o condomínio carece de personalidade jurídica, fundamentando-se na ausência de disposição legal que ampare tal caracterização e na inexistência de *affectio societatis* entre os condôminos.

Consequentemente, embora possa realizar atos jurídicos próprios de pessoa jurídica, como contratar serviços, realizar compras e vendas, abrir contas bancárias, realizar movimentações, postular em juízo por intermédio de seus advogados, entre outras condutas, trata-se apenas de pessoa formal a que o ordenamento jurídico confere tais prerrogativas.

No entanto, uma segunda posição, defendida pelo Dr. Marco Aurélio Bezerra de Melo¹⁹ e pelo enunciado 246 do Conselho da Justiça Federal (CJF)²⁰, postula a existência da personalidade jurídica do condomínio edilício, fundamentando-se na premissa de que o art. 63,

¹⁴ GOMES, Orlando; FACHIN, Luiz Edson (atual.); BRITO, Edvaldo (coord.). **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 244.

¹⁵ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. v. 5. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 249.

¹⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

¹⁷ AZEVEDO, Fábio de Oliveira. **Direito civil: introdução e teoria geral**. 5. ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2021, p. 339.

¹⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no REsp 1812546 MG**. AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. [...]. Relator: Ministro Maria Isabel Gallotti. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201901271321. Acesso em: 12 dez. 2023.

¹⁹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 234 *apud* AZEVEDO, Fábio de Oliveira. **Direito civil: introdução e teoria geral**. 5. ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2021, p. 400.

²⁰ CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. III Jornada de Direito Civil, 2004, Brasília, **Enunciado nº 246 que altera o Enunciado nº 90 da I Jornada de Direito Civil**. Brasília: 2004. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/>. Acesso em: 13 ago. 2024.

§ 3º, da Lei nº 4.591/1964 (condomínio e incorporação)²¹ estabelece direito de preferência para o condomínio na aquisição da unidade alienada extrajudicialmente e que, como apenas pessoas podem ser titulares de direito, o condomínio precisa deter personalidade jurídica para titularizar esse direito, acrescentando ainda que o art. 1.333 do CC²² determina que a "convenção de condomínio que constitui o condomínio edilício"²³, razão pela qual se poderia inferir que, com a convenção condominial, o condomínio e sua respectiva personalidade jurídica são constituídos.

Em que pese a discussão, a opção feita pelo ordenamento jurídico brasileiro foi de que o condomínio é mera mistura entre propriedade comum e propriedade individual das unidades autônomas. Os próprios condôminos são os titulares dos direitos da parte em copropriedade, e não uma pessoa jurídica formada pelo edifício, no entanto, para que seja possível gerir o condomínio, o síndico é eleito para representar a coletividade determinável de condôminos, vinculando cada um dos condôminos nos atos que pratica em favor da coletividade²⁴.

Não se nega, entretanto, que o legislador deveria atribuir personalidade jurídica ao condomínio edilício, alterando o art. 44 do CC²⁵, uma vez que se assemelha enormemente a uma pessoa jurídica, inclusive inscrevendo-se no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

Não há palavras melhores para descrever o que ocorre na prática do que uma "discussão que costuma opor doutrina e realidade"²⁶, uma vez que, como bem aponta o professor Fábio de Oliveira Azevedo, o dinamismo social e econômico atual faz com que os condomínios edilícios atuem de forma intensa em diversas relações jurídicas, o que evidencia uma discrepância entre a falta de personalidade jurídica do condomínio e a realidade de suas interações no mundo jurídico.

²¹ BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

²² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

²³ AZEVEDO, Fábio de Oliveira. **Direito civil: introdução e teoria geral**. 5. ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2021, p. 340.

²⁴ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo; **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. v. 5. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 253.

²⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

²⁶ AZEVEDO, Fábio de Oliveira. **Condomínio edilício entre formalismo e função: novas estruturas e merecimento de tutela**. 2015. 157 f. Dissertação de mestrado - Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015, p. 73.

Por fim, é de se ressaltar que não obstante a inexistência de personalidade jurídica, o condomínio detém capacidade processual devido à expressa previsão legal (artigo 75, XI, do Código de Processo Civil²⁷).

1.1. DIREITO E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Os principais direitos dos condôminos em condomínio edilício são elencados nos incisos do artigo 1.335 do Código Civil²⁸, compreendendo: (a) o direito de utilizar, fruir e dispor livremente de suas unidades; (b) o direito de utilizar as partes comuns de acordo com sua destinação, desde que não exclua a utilização dos demais coproprietários; e (c) o direito de votar nas deliberações da assembleia e participar delas, desde que estejam adimplentes.

Já os principais deveres dos condôminos em condomínio edilício são elencados nos incisos do artigo 1.336 do Código Civil²⁹, compreendendo: (a) a obrigação de concorrer para as despesas condominiais proporcionalmente às suas frações ideais, exceto se houver disposição divergente na convenção; (b) a obrigação de abster-se de realizar obras que comprometam a segurança da edificação; (c) a obrigação de não modificar a forma e a coloração da fachada, bem como das partes e esquadrias externas; (d) a obrigação de destinar suas partes à mesma finalidade que a edificação e de não utilizá-las de modo prejudicial à tranquilidade, salubridade e segurança dos possuidores, bem como aos bons costumes.

O principal dever dos condôminos em condomínio edilício é o de contribuir para as despesas condominiais. A inadimplência de um condômino pode acarretar consideráveis transtornos para todos os demais, que se veem obrigados a contribuir com valores adicionais para cobrir as despesas do condomínio, sob pena de comprometer a manutenção e a conservação das áreas comuns, bem como de acarretar desdobramentos civis e trabalhistas desfavoráveis que podem repercutir em despesas ainda maiores. Por esses motivos, é inegável o interesse do condomínio em cobrar daqueles que inadimplam com a maior celeridade possível³⁰.

²⁷ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

²⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

²⁹ *Ibidem*.

³⁰ CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual de direito processual civil**. 2. ed. Barueri, São Paulo: Atlas, 2023. *E-book*.

Com o intuito de mitigar os prejuízos dos demais condôminos, faz-se imperioso ressaltar que o art. 784, X, do Código de Processo Civil (CPC)³¹, estabelece o crédito relativo às contribuições condominiais, ordinárias ou extraordinárias, como título executivo extrajudicial. Esse reconhecimento recai sobre aquelas contribuições devidamente previstas na convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que respaldadas por adequada comprovação documental. Tal disposição legal visa assegurar a efetividade na execução dessas obrigações, conferindo respaldo normativo robusto à busca da justa satisfação dos interesses condominiais.

A outorga, pelos ditames do Código de Processo Civil de 2015, da eficácia de título executivo extrajudicial aos créditos oriundos de cotas condominiais representa inquestionável avanço jurídico, pois permite que o condomínio, de maneira mais expedita, alcance a satisfação de seu crédito, bem como promove uma atmosfera de justiça e equidade entre os condôminos, assegurando que os que cumprem suas obrigações não se vejam prejudicados pela inadimplência alheia.

Antes dessa mudança, a cobrança das cotas condominiais era um processo mais lento ante a necessidade de uma fase de conhecimento, o que dificultava o recebimento célere das quantias devidas pelos condôminos inadimplentes.

Com essa alteração, o condomínio passou a ter um mecanismo mais ágil para cobrar as cotas em atraso, o que contribuiu significativamente para a agilidade no processo de cobrança e, conseqüentemente, para o aumento da adimplência condominial.

Ora, a rapidez no recebimento das cotas é fundamental para a saúde financeira do condomínio, permitindo que ele tenha recursos disponíveis para honrar suas diversas despesas, como o pagamento de funcionários, manutenção das áreas comuns e outros custos operacionais.

Aliás, adimplência condominial é tão primordial que o imóvel, ainda que seja bem de família, pode ser penhorado para satisfação das despesas condominiais³², exatamente porque a inadimplência afeta diretamente a coletividade dos condôminos, comprometendo a prestação de serviços essenciais, como segurança, conservação e limpeza.

Para que se inicie a execução, apenas revela-se necessário instruir a petição inicial com a cópia da convenção condominial e da ata da assembleia que fixou o montante das cotas

³¹ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

³² BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Lei dos bens de família. Brasília, DF: Senado Federal, 1990. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 13 ago. 2024. Art. 3º, inciso II.

condominiais, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, bem como cumprir os requisitos do art. 798 do Código de Processo Civil³³.

1.2. NATUREZA JURÍDICA DO DEVER DE CONTRIBUIR PARA AS DESPESAS CONDOMINIAIS

Ante a constatação da importância do dever de contribuição para as despesas condominiais, é necessário indagar-se quanto à natureza jurídica de tal obrigação. O dever de contribuição para as despesas condominiais está intrinsecamente vinculado ao direito de propriedade, portanto, revela-se como uma obrigação inerente e indissociável da titularidade do imóvel, que não só emerge da própria essência do direito de propriedade, mas também encontra respaldo na lógica de que cabe ao proprietário, e exclusivamente a ele, arcar com os custos indispensáveis à manutenção daquilo que lhe pertence.

Sob essa perspectiva, trata-se, portanto, de uma obrigação *propter rem*, cuja natureza jurídica se caracteriza pela relação intrínseca com o bem imóvel em questão, ou seja, pelo fato de a obrigação de prestação ser exigível do titular do direito real.

Ora, e qual seria a natureza jurídica das obrigações *propter rem*? Essa obrigação emerge em decorrência da coisa, impondo-se como vínculo obrigacional ao titular do direito real em razão justamente dessa titularidade, constituindo-se como acessória à coisa, por isso, sua natureza suscita divergências doutrinárias, consolidando-se, assim, em três correntes distintas³⁴.

A primeira corrente advoga pela sua qualificação como um atributo intrínseco ao caráter real, enquanto a segunda sustenta tratar-se de uma figura obrigacional, e a terceira corrente, por sua vez, propugna pela atribuição de uma natureza mista a essa obrigação.

Independentemente da corrente adotada, a obrigação *propter rem* tem características que a classifica como obrigação que intermedeia as relações reais e obrigacionais: (1) deriva de um direito real; (2) é transmitida conjuntamente com o direito real, impondo-se independentemente da vontade do titular subsequente; (3) incorpora-se de forma imediata à esfera patrimonial do titular³⁵.

³³ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

³⁴ OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. **Revista Trimestral de Direito Civil**. Rio de Janeiro, v. 7, n 26, p. 67-105, abr./jun., 2006, p. 75-76.

³⁵ TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **Fundamentos do direito civil: obrigações**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 25. 2.V.

Os titulares da obrigação *propter rem*, apesar de não serem determinados, são determináveis, pois serão individualizados pela titularidade do direito real a ele atrelado. Consequentemente, caso o direito real seja transferido, automaticamente também se transferirá a obrigação *propter rem* ao titular subsequente do direito real, de forma que o antigo titular do direito real se libertará das obrigações *propter rem* que surjam após a transferência de titularidade.

A doutrina é uníssona quanto à vinculação do titular do direito real às obrigações *propter rem* que surgiram enquanto este foi titular do direito real e não houve transferência ou promessa de transferência do direito real³⁶. Contudo, os direitos reais podem ser transferidos e é necessário determinar a quem cabe a responsabilidade pelas obrigações *propter rem* que nasceram, mas não foram cumpridas antes do ato translativo de domínio.

Conforme bem observado por Milena Donato³⁷, o Código Civil³⁸, em seu art. 502, trata da sucessão de obrigações *propter rem* e dispõe que o vendedor, salvo convenção em contrário, responderá por todos os débitos que gravem a coisa até sua tradição. Assim sendo, é preciso compreender o sentido da expressão “gravem a coisa” e, para que isso seja possível, é necessário distinguir-se ônus real de obrigação *propter rem*.

Essas figuras não se confundem, apesar de suas semelhanças. Embora os ônus reais sejam, tais quais as obrigações *propter rem*, obrigações que acompanham o direito real sobre a *rem*, o vínculo dos ônus reais com a coisa é tão intenso que há quem afirme que quem deve é a coisa, não o titular do direito real.

Ora, disto resulta a grande diferença entre as figuras: enquanto nas obrigações *propter rem* o titular está obrigado ao cumprimento das prestações que nasceram enquanto ele era o titular do direito real, nos ônus reais, o titular do direito real fica obrigado não apenas às obrigações que nasceram na vigência do seu direito, como também está obrigado às prestações anteriores ao seu direito, ou seja, as obrigações constituídas na titularidade de seus antecessores. Os ônus reais surgem do direito real e com ele permanecem, sem alcançar independência como vínculo obrigacional na esfera de seus respectivos titulares³⁹.

³⁶ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 265. 5.V, p. 263.

³⁷ OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. **Revista Trimestral de Direito Civil**. Rio de Janeiro, v. 7, n 26, p. 67-105, abr./jun., 2006, p. 80.

³⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

³⁹ TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **Fundamentos do direito civil: obrigações**. v. 2. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 28.

Dada essa distinção, é possível extrair que o art. 502 do Código Civil⁴⁰ exclui de seu alcance os ônus reais, abrangendo unicamente as obrigações *propter rem*. Afinal, os ônus reais acompanham, obrigatoriamente, a coisa, aquando do ato translativo de domínio. Assim sendo, o art. 502 não poderia dispor que o vendedor responderia pelo ônus real, salvo convenção em contrário, até a tradição do direito real, porquanto, pela própria essência dos ônus reais, cabe ao novo adquirente arcar com estes deveres, dada a característica da ambulatoriedade⁴¹.

Assim sendo, se o art. 502 do Código Civil⁴² excluiu de sua abrangência os ônus reais, é possível afirmar que o ali estipulado se aplica unicamente às obrigações *propter rem*. Consequentemente, as obrigações *propter rem*, após sua constituição, “se autonomizam e se incorporam no patrimônio do titular da situação jurídica subjetiva real, que se torna responsável pelo adimplemento dos débitos *propter rem*”⁴³, de forma que, ainda que haja ulterior ato translativo do domínio, o titular da obrigação *propter rem* já nascida permanece inalterado. Nas palavras de Gustavo Tepedino⁴⁴:

Por se tratar de dever decorrente da titularidade do direito real – a propriedade comum, no caso – ao qual todos os condôminos estão vinculados, a obrigação de conservar a coisa comum prevista neste artigo tem natureza *propter rem*. Essa figura, embora próxima do ônus real, com este não se confunde. Isso porque as obrigações *propter rem*, não obstante nasçam em razão da relação do sujeito com a coisa, adquirem autonomia e passam a compor a totalidade do patrimônio daquele sujeito – tal qual prescreve o artigo 502 do Código Civil³⁶ –, o que não acontece com os ônus reais. Estes são deveres ambulatorios que gravam a coisa e dela não se desprendem. Não por outro motivo, a alteração do titular da relação jurídica real modifica o sujeito passivo a suportar o ônus real, mas não é capaz de modificar o responsável pela obrigação *propter rem*.

No que toca as obrigações *propter rem* relativas à cota condominial, o artigo 1.345 do Código Civil⁴⁵ prevê exceção na qual o adquirente será responsável pelas dívidas do alienante. Tal estipulação não advém, no entanto, da natureza jurídica das obrigações *propter rem*, pois ainda que a obrigação de contribuir com as despesas condominiais advenha da titularidade do direito de propriedade da propriedade horizontal, após o surgimento da obrigação, ela é fixada no patrimônio daquele que for titular do direito de propriedade aquando de seu nascimento, não

⁴⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁴¹ OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. *Revista Trimestral de Direito Civil*. Rio de Janeiro, v. 7, n. 26, p. 67-105, abr./jun., 2006, p. 80.

⁴² BRASIL, *op. cit.*

⁴³ OLIVA, *op. cit.*, p. 80.

⁴⁴ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo; **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. v. 5. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 218.

⁴⁵ BRASIL, *op. cit.*

se transferindo ao adquirente em caso de alienação de coisa, por força do art. 502 CC⁴⁶. Não há, portanto, ambulatoriedade dessa obrigação *propter rem*, pelo menos não pelo fato de ser uma obrigação *propter rem*.

Na realidade, a responsabilidade do adquirente decorre de expressa previsão legal determinada pelo art. 1.345 do Código Civil⁴⁷, que foi prevista com o objetivo de privilegiar a proteção do condomínio e seu equilíbrio financeiro em detrimento do adquirente do imóvel⁴⁸.

Tal extensão da responsabilidade ao adquirente quanto à obrigação de contribuir para as despesas condominiais não exclui, no entanto, a responsabilidade do alienante, pois embora o ato translativo de domínio torne o adquirente responsável pelos débitos, não extingue a responsabilidade do alienante, que continua sendo devedor.

Ora, não obstante o débito e a responsabilidade normalmente aparecerem juntos nas obrigações, é possível sua dissociação. Tradicionalmente o vínculo jurídico era visto como um todo unitário (teoria monista), entretanto, mais modernamente passou a ser defendida a teoria dualista que determina que é possível a divisão da obrigação em (1) débito, *schuld*, e (b) responsabilidade, *haftung*⁴⁹.

O débito, representando o *schuld*, delineia o dever imposto ao sujeito de realizar a prestação na relação obrigacional. Por sua vez, a responsabilidade, identificada como *haftung*, corresponde à faculdade atribuída ao credor de exigir o cumprimento da prestação e, sendo o caso, valer-se da força estatal para compelir o devedor ao adimplemento.

O débito, em sua essência, pode ser quitado de forma espontânea pelo devedor, ensejando sua extinção sem que a responsabilidade tenha abandonado seu estado potencial. No entanto, caso o devedor não efetive o pagamento de maneira espontânea, a responsabilidade é despertada, ficando à disposição do credor para demandar o cumprimento da prestação⁵⁰.

Ao aplicar a teoria dualista à responsabilidade quanto ao pagamento das cotas condominiais, percebe-se que, em relação ao débito, cabe alienante, por ser ele o titular do

⁴⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁴⁷ *Ibidem*.

⁴⁸ TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 265. 5.V.

⁴⁹ No direito tributário, por exemplo, é extremamente comum essa dicotomia entre débito e responsabilidade, vide. BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (1. Seção). **EDcl no REsp 931727/RS**. Embargos de Declaração no Recurso Especial representativo de controvérsia (Processo civil. Recurso Especial representativo de controvérsia. Artigo 543-C do CPC. Tributário. ICMS. Substituição tributária para frente. Relator: Min. Luiz Fux, 23 de junho de 2010. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=200700474638. Acesso em: 7 maio 2024.

⁵⁰ TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **Fundamentos do direito civil: obrigações**. v. 2. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 17.

direito real de propriedade. Não obstante, a lei previu expressamente a extensão da responsabilidade quanto ao pagamento ao adquirente. Consequentemente, ambos têm responsabilidade integral, prevista em lei, quanto ao pagamento das despesas condominiais.

O alienante é, portanto, o devedor e será responsável pelo pagamento integral da despesa condominial por se tratar de obrigação *propter rem* e ser ele o proprietário do imóvel em condomínio. Por sua vez, o comprador será responsável por expressa previsão legal, contida no art. 1.345 do Código Civil⁵¹.

Pode-se dizer, portanto, que a responsabilidade do adquirente advém de uma política pública, da decisão de privilegiar-se o coletivo, ou seja, o condomínio em detrimento do interesse individual do adquirente.

Note-se que não é aplicável o art. 257 do Código Civil⁵² que estabelece que, havendo mais de um devedor, a dívida presume-se dividida em tantas obrigações, iguais e distintas, quanto seus devedores, uma vez que existe apenas um devedor. Igualmente não é aplicável o art. 264 do Código Civil, que prevê a solidariedade quanto a uma obrigação porque inexistem mais de um devedor. Em verdade, o que existe é uma responsabilidade sem débito quanto ao adquirente.

E, caso o adquirente, mesmo que não seja o devedor, efetue o pagamento das despesas condominiais ante a responsabilidade legal a si prevista, terá direito a ajuizar ação de regresso em face do adquirente para se ver ressarcido quantos aos débitos surgidos após a imissão na posse pelo comprador, por aplicação analógica do art. 279 do Código Civil.

Ressalte-se que essa situação não desvirtua a regra de que as obrigações *propter rem* se incorporam no patrimônio do titular do direito real, pois o titular do direito real é o único devedor, o que o legislador prevê é uma responsabilidade, autônoma, do adquirente, sem que lhe seja imputado um débito.

Necessário infirmar ainda que, ao contrário do que entendia Caio Mário, o cumprimento das obrigações relativas às cotas condominiais, que sujeitam o devedor às cominações de juros moratórios, multa e correção monetária não constitui “espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade, uma vez que a lei lhe imprime poder de sequestra”.⁵³

⁵¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁵² *Ibidem*.

⁵³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 189.

O autor, em suas obras que não foram atualizadas por terceiros, entendia que pelo art. 4º, parágrafo único, da Lei do Condomínio e Incorporações⁵⁴ – artigo já revogado, mas extremamente semelhante ao art. 1.345 do Código Civil – o adquirente de uma unidade responderia pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas, por tratar-se de ônus real. Ou seja, para o autor, o legislador pretendia proteger o condomínio contra a alegação de que o novo proprietário não poderia responder pelos encargos da comunidade, prevendo, para tanto, ônus real.

No entanto, o artigo 1.345 do Código Civil, não prevê ambulatoriedade advinda de ônus real. O artigo prevê excepcionalmente a responsabilidade do adquirente quanto à obrigação de contribuir para as despesas condominiais, não excluindo, no entanto, a responsabilidade do alienante que continua devedor por força do art. 1.336, I, do Código Civil, que determina que o condômino, ou seja, o titular do direito de propriedade, é obrigado a concorrer para as despesas do condomínio na proporção das suas frações.

Note-se, ainda, que o art. 1.345 do Código Civil, ao estipular a responsabilidade do adquirente, foi atécnico. Como se sabe, tanto na promessa de compra e venda quanto no compromisso de compra e venda, que é irretratável, não há verdadeira compra e venda, mas um comprometimento de ambas as partes de levar a cabo um contrato definitivo de compra e venda.

Ou seja, em ambos os contratos preliminares, não existe verdadeiramente um adquirente, no significado técnico da palavra, ou seja, pessoa que adquire algo. O que existe, na realidade, são pessoas que se comprometem a adquirir o imóvel.

No entanto, o legislador também quis se referir ao período anterior ao registro no Registro de Imóveis competente, uma vez que, no ordenamento jurídico brasileiro, apenas o registro transfere a propriedade. Em verdade, desejava-se salvaguardar todos aqueles que estão em vias de adquirir o imóvel, sejam eles compradores que ainda não registraram sua propriedade no Registro de Imóveis, promitentes compradores ou cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Tal conclusão extrai-se tanto do art. 1.334 do Código Civil quanto do art. 12, § 4º, da Lei nº 4.591/1964⁵⁵, que estipulam de forma clara que a contribuição para as despesas condominiais deverá advir de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas.

⁵⁴ BRASIL. **Lei nº 4.591, de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm. Acesso em: 19 fev. 2024.

⁵⁵ *Ibidem*.

Por fim, a análise aqui conduzida ilustra as peculiaridades do ordenamento jurídico brasileiro quanto à transferência de direitos reais sobre imóveis, destacando a necessidade de um registro formal no Registro de Imóveis competente para que ocorra a efetiva transferência de propriedade.

A abordagem do assunto no Brasil contrasta com outros sistemas jurídicos, nos quais os mecanismos para aquisição de direitos sobre imóveis podem divergir consideravelmente, e o registro não desempenha sempre o mesmo papel central. Portanto, no próximo capítulo, abordar-se-á mais detalhadamente o papel do registro no sistema jurídico brasileiro, examinando como ele se distingue de outras jurisdições e as implicações práticas dessa exigência para os envolvidos em transações imobiliárias.

2. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO E AS CONSEQUÊNCIAS DA AUSÊNCIA DE REGISTRO

Em diferentes ordenamentos jurídicos, o papel do registro e a forma como os direitos sobre os imóveis são transferidos variam substancialmente. No âmbito dos sistemas registrais, destacam-se três categorias principais, cada uma adotando um enfoque distinto quanto à eficácia do registro.

Primeiramente, tem-se o sistema de eficácia constitutiva, adotado no Brasil, onde o registro é condição *sine qua non* para a constituição ou modificação de direitos reais sobre imóveis, o que significa que, sem o devido registro, a transferência ou alteração do direito não alcança eficácia jurídica plena, embora sejam reconhecidas situações excepcionais nas quais o registro possui um papel meramente declaratório, como nos casos de sucessões *causa mortis*⁵⁶.

Em contrapartida, o sistema de eficácia declarativa, adotado em alguns ordenamentos, não cria o direito, mas apenas confirma e publiciza uma situação jurídica preexistente, garantindo a oponibilidade perante terceiros. Mesmo nesse contexto, existem circunstâncias em que o registro possui caráter principalmente enunciativo, servindo mais para a mera menção de uma situação já consolidada, como também ocorre nos exemplos de sucessões *causa mortis*⁵⁷.

Esses sistemas registrais podem ser destrinchados em três: sistema de título; sistema de título e modo; e sistema de modo⁵⁸:

a) Sistema de título

A transferência de direitos reais é efetivada primordialmente pelo título – o ato jurídico que fundamenta a transferência, tal como um contrato, uma sentença ou uma disposição legal. Ou seja, não é preciso um ato de execução da vontade, apenas é preciso um título, o que decorre da consensualidade entre as partes.⁵⁹

Neste sistema, o registro possui uma função declarativa: não constitui o direito, mas sim formaliza e publiciza uma situação preexistente, garantindo a oponibilidade contra terceiros, o que reflete uma concepção em que a existência do direito independe do registro, o

⁵⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Sistemas de registros públicos na visão da professora Mônica Jardim. **Migalhas Notariais e Registrais**, [S.l.], 25 ago. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/350651/sistemas-de-registros-publicos-na-visao-da-professora-monica-jardim>. Acesso em: 16 abr. 2024.

⁵⁷ *Ibidem*.

⁵⁸ AULAS TEÓRICAS DE DIREITO DAS COISAS DE 09 E 16 DE ABRIL, 2018, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. **Aula da professora doutora Mônica Vanderleia Alves Sousa Jardim**, Coimbra: 2018.

⁵⁹ OLIVEIRA, *op. cit.*, 2021.

qual serve essencialmente para conferir publicidade e segurança jurídica às relações imobiliárias⁶⁰.

b) Sistema de título e modo

O sistema de título e modo requer não apenas a presença de um título válido, mas também a realização de um "modo", que é o procedimento (execução) por meio do qual o direito é efetivamente transferido. Esse sistema pode ser simples ou complexo⁶¹:

b.1) Sistema de título e modo simples

No sistema de título e modo simples, a forma pela qual o direito é transferido decorre da *traditio* (entrega física) ou do registro, que estão intrinsecamente ligados à validade do título subjacente. Esse é o regime que vigora no Brasil, razão pela qual na transferência de imóveis o registro tem, em regra, eficácia constitutiva, sendo essencial para a transferência efetiva do direito, conforme estipulado pelo art. 1227 do Código Civil⁶².

b.2) Sistema de título e modo complexo

Por sua vez, em sistemas mais complexos, como os austríaco e suíço, o "modo" compreende dois procedimentos: um negócio de disposição, que pode ser um contrato (ex. Áustria) ou um ato unilateral do transferente (ex. Suíça), seguido pela *traditio* ou pelo registro⁶³.

Este sistema não se limita a um simples procedimento de *traditio* ou registro, mas engloba uma estrutura dual que começa com um negócio jurídico inicial, responsável por fundamentar a relação obrigacional, como um contrato de compra e venda ou de doação⁶⁴.

Posteriormente, segue-se um segundo estágio, denominado negócio de disposição ou negócio real, procedimento crucial para que haja efetivamente a mutação jurídico-real, atuando como um mecanismo confirmatório que garante a concretização da transferência inicialmente acordada no negócio fundamental⁶⁵.

A conclusão desse processo pode ocorrer por meio de uma *traditio* ou de uma inscrição registral, dependendo da natureza do bem envolvido e dos requisitos legais específicos do sistema jurídico em questão.

⁶⁰ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Sistemas de registros públicos na visão da professora Mônica Jardim. **Migalhas Notariais e Registrais**, [S.l.], 25 ago. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/350651/sistemas-de-registros-publicos-na-visao-da-professora-monica-jardim>. Acesso em: 16 abr. 2024.

⁶¹ *Ibidem*.

⁶² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁶³ OLIVEIRA, *op. cit.*

⁶⁴ *Ibidem*.

⁶⁵ *Ibidem*.

Em ambos os modelos, o princípio da causalidade desempenha um papel crucial, assegurando que qualquer invalidade ou ineficácia do negócio fundamental – a base obrigacional da transferência – reflete diretamente na capacidade de efetivar a mutação jurídico-real⁶⁶.

É esse princípio que impede a abstração do negócio de disposição em relação ao negócio fundamental, mantendo uma ligação intrínseca entre a validade do contrato inicial e a eficácia do processo de transferência de direitos.

c) Sistema de modo complexo

No sistema do modo complexo, exemplificado pela abordagem adotada na Alemanha, a transferência de direitos reais é realizada de maneira independente do título subjacente.

Esse sistema é caracterizado por uma dupla camada de transações jurídicas, nas quais o negócio de disposição desempenha um papel central e é intrinsecamente independente do negócio obrigacional prévio⁶⁷.

Neste contexto, o negócio obrigacional, como um contrato de compra e venda, serve primordialmente para estabelecer obrigações entre as partes envolvidas. Contudo, a efetiva transferência de direitos sobre a propriedade só é realizada por meio do negócio de disposição, que é abstrato, e não afetado por quaisquer vicissitudes que possam comprometer o negócio obrigacional, o que ilustra uma separação clara entre os compromissos assumidos pelas partes e a efetivação legal desses compromissos em relação à propriedade.

A Alemanha, portanto, não adota os princípios de consensualidade ou causalidade que vinculam a validade do negócio obrigacional à transferência de direitos. Em vez disso, o princípio da abstração predomina, indicando que o negócio obrigacional não influencia diretamente a validade da transferência de direitos reais.

De qualquer forma, explicitados os sistemas registrais e visto que o sistema adotado no Brasil é o de título e modo simples, o que faz com que o registro seja imprescindível para estabelecer ou alterar direitos reais sobre imóveis, atuando, em regra, como um requisito fundamental que quando ausente impede a validade jurídica da transferência ou modificação dos direitos sobre o imóvel, necessário atentar-se para o fato de que o contrato de compra e venda, portanto, não transfere a propriedade de imóvel, sendo um contrato meramente

⁶⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Sistemas de registros públicos na visão da professora Mônica Jardim. **Migalhas Notariais e Registrais**, [S.l.], 25 ago. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/350651/sistemas-de-registros-publicos-na-visao-da-professora-monica-jardim>. Acesso em: 16 abr. 2024.

⁶⁷ *Ibidem*.

consensual em que a transmissão da propriedade decorre de um modo específico: o registro do título no cartório competente.

Ora, o contrato de compra e venda constitui uma das formas mais comuns e fundamentais de transações no cotidiano das pessoas, tanto em contextos nacionais quanto internacionais.

Essencialmente, esse contrato é bilateral e oneroso, envolvendo a transferência de um bem ou coisa de valor econômico de uma parte, o vendedor, para outra, o comprador, que se compromete a pagar um preço em dinheiro previamente acordado, conforme dispõe o art. 481 do Código Civil⁶⁸.

Quando se trata da formalidade e validade desses contratos, especialmente no que se refere à venda de imóveis, a legislação brasileira exige certos cuidados formais para garantir a segurança jurídica das partes envolvidas: a escritura pública para imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país, conforme art. 108 do Código Civil, e o registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme art. 1.227 do mesmo diploma legal⁶⁹.

O registro não apenas consolida legalmente a transferência de propriedade, como também protege o comprador contra reivindicações concorrentes e outras complicações legais que possam surgir, sendo imprescindível para a efetivação da propriedade, funcionando como um mecanismo de publicidade e segurança que reforça os princípios de transparência e confiabilidade tão essenciais nas transações imobiliárias.

Assim sendo, a transação de compra e venda de imóvel estabelece compromissos claros entre as partes envolvidas: o vendedor se obriga a transmitir a propriedade do bem, enquanto o comprador se compromete a efetuar o pagamento conforme acordado. Esse contrato bilateral, ao ser firmado, cria obrigações específicas que, se não forem cumpridas, geram direitos a reclamações por inadimplemento de qualquer uma das partes⁷⁰.

Contudo, a efetiva transmissão da propriedade, conhecida como "modo", depende de um elemento crucial além do acordo inicial: o registro do imóvel. Esse passo é vital para a concretização legal dos direitos sobre a propriedade⁷¹.

Por exemplo, considere a situação de um vendedor que era solteiro no momento da celebração do contrato de compra e venda e, portanto, não necessitava de consentimento adicional para negociar o imóvel. Se, posteriormente, ao tempo da transmissão da propriedade,

⁶⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁶⁹ *Ibidem*.

⁷⁰ LÔBO, Paulo. **Direito Civil: contratos**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023, v. 3, p. 97.

⁷¹ *Ibidem*.

ele estivesse casado, a transmissão do imóvel exigiria o consentimento do cônjuge. Sem isso, mesmo que o contrato de compra e venda inicial fosse válido, a transferência da propriedade poderia ser considerada inválida sem os ajustes necessários que contemplam a nova situação civil do vendedor⁷².

Esse intrincado vínculo entre o "modo" (transmissão efetiva da propriedade) e o "título" (o contrato de compra e venda) é um aspecto distintivo do Direito brasileiro, já que a relação de causalidade prevista na legislação implica que qualquer invalidade no contrato inicial pode anular a transmissão da propriedade, pois o título confere a base legal para o modo⁷³.

Do exposto conclui-se que a propriedade de um imóvel é transferida não simplesmente por meio do contrato de compra e venda, mas pela formalização do registro da titularidade no registro de imóveis. Assim, quando um contrato de compra e venda não esteja devidamente registrado, não resulta dele uma mudança de titularidade do imóvel. Portanto, os compradores que não finalizaram o registro não possuem a propriedade legal do imóvel, apesar de poderem ocupá-lo.

A consequência disto, no âmbito da propriedade horizontal, é que os compradores não são condôminos e, portanto, não lhes seria aplicável, *prima facie*, o art. 1.336, I, do Código Civil⁷⁴, ou seja, a obrigação de concorrer para as despesas condominiais. Como consequência, não fosse o art. 1.345,⁷⁵ que estipula que o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante face ao condomínio, o comprador não teria responsabilidade quanto ao pagamento das cotas condominiais.

A mesma lógica é aplicável às promessas de compra e venda, ou seja, legalmente, o que faz com que um promitente comprador seja responsável pelo pagamento de despesas condominiais do imóvel que pretende adquirir é o estabelecimento, por lei, de sua responsabilidade no art. 1.345 do Código Civil, conforme se verá a seguir.

2.1. CONTRATO PRELIMINAR: PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Os contratos preliminares desempenham um papel crucial no ordenamento jurídico brasileiro, servindo como um negócio jurídico entre as partes para a futura celebração de um contrato principal.

⁷² LÔBO, Paulo. **Direito Civil: contratos**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023. p. 97. 3v.

⁷³ *Ibidem*.

⁷⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁷⁵ *Ibidem*.

Utilizando-se das palavras do professor Fábio de Oliveira Azevedo⁷⁶:

Nosso conceito de contrato preliminar pode ser assim sistematizado: um negócio jurídico bilateral de acordo com o qual as partes se comprometem a emitir, futuramente, novas declarações de vontade, objetivando a concretização de um outro negócio jurídico, que será nomeado como definitivo.

O contrato preliminar tem como principal função estabelecer obrigações entre as partes para a futura celebração de um contrato principal, que será mais detalhado e abrangente. Esse tipo de contrato surge tipicamente em contextos em que os envolvidos conseguiram concordar sobre aspectos fundamentais, mas ainda precisam definir outras questões substanciais antes de formalizar um contrato definitivo⁷⁷ ou necessitam de certo lapso temporal para finalizar o negócio jurídico.

O contrato preliminar, portanto, serve como uma ponte segura entre a negociação inicial e o contrato final, permitindo que as partes alinhem suas expectativas e organizem as condições necessárias para avançar com segurança e clareza para a etapa subsequente da negociação.

No Brasil, o contrato preliminar por excelência é o contrato preliminar de compra e venda, também conhecido como promessa de compra e venda, que, ressalte-se, difere-se do compromisso de compra e venda, irretratável, ante as características e implicações próprias de cada um.

O contrato preliminar de compra e venda, ou promessa de compra e venda, é um acordo pelo qual as partes se comprometem a realizar, no futuro, um contrato definitivo de compra e venda de um bem específico.

Esse tipo de contrato é uma modalidade de contrato preliminar e tem como principal característica a criação de uma obrigação de fazer, ou seja, a obrigação de formalizar posteriormente o contrato definitivo, que pode referir-se tanto a bens móveis quanto imóveis e é frequentemente utilizado nas compras relativas a imóveis, a fim de assegurar aos envolvidos o tempo necessário para a obtenção de financiamentos, realização de inspeções ou cumprimento de outras condições prévias.

A promessa de compra e venda pode ser um contrato unilateral ou bilateral. Recorde-se, no entanto, da distinção entre negócio jurídico bilateral e contrato bilateral: enquanto o

⁷⁶ AZEVEDO, Fábio de Oliveira. Algumas questões de Direito Civil e de Direito Processual Civil sobre o contrato preliminar. In: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio. **Direito Contratual: temas atuais**. São Paulo: Método, 2007. p. 402.

⁷⁷ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do direito civil: contratos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 101. 3v.

negócio jurídico bilateral refere-se à existência de duas ou mais manifestações de vontade que concorrem para formar o acordo, o contrato bilateral caracteriza-se pela reciprocidade de obrigações que ele gera para as partes envolvidas. Logo, é perfeitamente possível que exista um contrato – que é um negócio jurídico com duas ou mais manifestações de vontade opostas, mas convergentes entre si – unilateral, ou seja, que somente cria obrigações para uma das partes.

Essa diferenciação é importante porque evidencia que um contrato preliminar pode ser unilateral em termos de obrigação, mesmo sendo um negócio jurídico bilateral quanto à sua formação.

No caso da promessa de compra e venda unilateral, apenas uma das partes (vendedor ou comprador) se obriga a concluir o negócio no futuro. Já na promessa bilateral, ambas as partes assumem a obrigação de concretizar a venda, o que implica compromissos recíprocos de vender e comprar, respectivamente⁷⁸.

Por sua vez, a promessa de compra e venda, quando registrada, pode transcender a simples obrigação de fazer e constituir um direito real sobre o imóvel, também chamado de compromisso de compra e venda. Isso significa que, uma vez registrado, nasce um compromisso que confere ao promitente comprador um direito que pode ser oposto a terceiros, protegendo a expectativa de direito à propriedade do bem imóvel.

Diferentemente da mera promessa de compra e venda, o compromisso registrado não apenas prepara o terreno para a realização de um contrato definitivo, mas também confere ao promitente comprador um direito real de aquisição sobre o imóvel.

Inobstante a diferença, é extremamente comum que se veja, na prática, pessoas referindo-se aos dois contratos como se idênticos fossem. Inclusive, ao analisar-se a jurisprudência poderá se verificar que grande parte dos magistrados utilizam ambos os termos indistintamente.

De todas as formas, esclarecida a diferença, é de se notar que os contratos preliminares não exigem a definição de todos os elementos do contrato definitivo de imediato, sendo estruturados para vincular as partes a um acordo sobre os termos essenciais, deixando detalhes adicionais para serem acordados futuramente.

No entanto, conforme estipulado pelo artigo 462 do Código Civil⁷⁹, o contrato preliminar deve incorporar todos os requisitos essenciais do contrato definitivo, com exceção

⁷⁸ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do direito civil: contratos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 201. 3v.

⁷⁹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

da forma. Isso significa que, enquanto um contrato definitivo para a venda de um imóvel cujo valor ultrapassa um certo montante – por exemplo, um milhão de reais – exige uma formalização por escritura pública, a promessa de compra e venda desse mesmo imóvel pode ser realizada por meio de um instrumento particular⁸⁰.

Essa distinção na forma é vital, pois facilita a agilidade e a flexibilidade nas negociações preliminares, permitindo às partes ajustar detalhes e preparar a documentação necessária sem a necessidade imediata de formalidades mais rigorosas, como a lavratura de uma escritura pública, que pode ser mais onerosa e demorada.

Além disso, a promessa de compra e venda não é apenas uma formalidade. Ela cria obrigações legais que, se não cumpridas, podem levar a consequências jurídicas significativas, como ações de perdas e danos ou a execução específica para compelir a celebração do contrato definitivo⁸¹.

Portanto, é essencial que o contrato preliminar seja detalhado e claro quanto aos termos do acordo, incluindo preço, descrição do imóvel, prazos, condições de pagamento, e quaisquer outras condições essenciais que devam ser respeitadas no contrato definitivo.

Todavia, frequentemente as partes realizam promessas de compra e venda, o promitente comprador toma posse do imóvel, mas as partes deixam de realizar o contrato definitivo de compra e venda e seu respectivo registro, razão pela qual a propriedade do imóvel permanece com o promitente vendedor, já que não houve título (contrato definitivo) e modo (registro) adequados para transferência de titularidade do imóvel.

No cotidiano, a maioria das pessoas leigas simplesmente realizam uma promessa de compra e venda, muitas vezes particular, e a “engaveta” com a intenção de elidir o fisco, ou seja, adiar o fato gerador do tributo, qual seja, a aquisição de uma propriedade.

Consequentemente, uma vez que a titularidade não é transferida para o promitente comprador de imóvel em propriedade horizontal, o promitente vendedor é o verdadeiro condômino, enquanto o promitente comprador é mero “adquirente” da unidade.

Isso, por sua vez, gera controvérsias sobre a obrigação de pagamento de cotas condominiais, já que a lei estabelece a responsabilidade tanto para o condômino quanto para o adquirente.

⁸⁰ Ressalte-se, porém, que se tratando de compromisso de compra e venda, ou seja, promessa de compra em que se não pactuou o arrependimento, é prevista a obrigatoriedade de sua celebração por instrumento público ou particular que deve ser registrado no Cartório de Registro de imóveis, exigência contida no artigo 1.417 do Código Civil.

⁸¹ TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do direito civil: contratos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 201. 3v.

Ora, o art. 1.336, I, do Código Civil⁸² determina que cabe ao condômino concorrer para o pagamento das despesas condominiais, estendendo, pelo art. 1.345, a responsabilidade de pagamento ao adquirente da unidade ao estabelecer que ele responderá pelos débitos do alienante em face do condomínio.

Surge, portanto, a questão: seriam ambos responsáveis concorrentemente pelo pagamento das cotas condominiais ou a responsabilidade de um deles afasta a do outro? E, no segundo caso, quando a responsabilidade estaria afastada e sobre qual fundamento?

O tema da legitimidade passiva nas ações de cobrança de despesas condominiais tornou-se um ponto de grande relevância no cenário jurídico, especialmente diante do aumento expressivo de litígios relacionados ao inadimplemento de cotas condominiais. Diante dessa crescente demanda, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconheceu a necessidade de uniformizar a jurisprudência, transformando o assunto em um tema repetitivo.

Ao transformar essa discussão em um tema repetitivo, o STJ buscou consolidar um entendimento que pudesse orientar as instâncias inferiores, promovendo, supostamente, maior segurança jurídica e previsibilidade para as partes envolvidas.

2.2. O PRECEDENTE VINCULANTE QUANTO À LEGITIMIDADE PASSIVA EM EXECUÇÕES DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL FUNDADO EM INADIMPLÊNCIA DE COTA CONDOMINIAL DE IMÓVEL OBJETO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Primeiramente há que se destacar a existência do Recurso Especial Repetitivo 1345331⁸³, que trata da legitimidade passiva para o pagamento de despesas condominiais em caso de compromisso de compra e venda não registrado, definindo que a responsabilidade (e consequente legitimidade passiva) fundamenta-se na relação jurídica material com o imóvel, considerando a imissão na posse pelo promissário comprador e a ciência inequívoca do condomínio sobre a transação, concluindo assim que tanto o promitente vendedor quanto o

⁸² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

⁸³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024

promitente comprador podem ser responsabilizados, dependendo das circunstâncias do caso concreto.

No entanto, posteriormente, houve acórdão, proferido no Recurso Especial 1.442.840 - PR⁸⁴, que interpretou o repetitivo Recurso Especial 1345331⁸⁵, concluindo pela legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse do promitente comprador.

Houve ainda confissão de *overruling* pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no Agravo Interno no Recurso Especial 1.219.742 - PR⁸⁶, no qual entendeu-se que a jurisprudência da Corte evoluiu no sentido de que há legitimidade passiva concorrente tanto do promissário comprador quanto do promitente vendedor para responder pelas despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador, desde que o condomínio tenha tido ciência inequívoca da transação.

Os três acórdãos serão devidamente analisados, no entanto, antes é preciso que se compreenda que o acórdão proferido em recurso especial repetitivo cria precedente vinculante a ser utilizado como padrão decisório que terá que ser obrigatoriamente seguido pelos órgãos jurisdicionais brasileiros no exame de casos que discutam fatos semelhantes e questões de direito idênticas⁸⁷.

É que no cenário jurídico brasileiro os artigos 1.036 a 1.041 do Código de Processo Civil⁸⁸ introduzem técnica de resolução de causas repetitivas que visa estabelecer precedentes

⁸⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.442.840 - PR**. Recurso especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 06 de agosto de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271442840%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271442840%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 19 fev. 24.

⁸⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024

⁸⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no Recurso Especial 1.219.742 - PR**. Agravo interno. Recurso especial. Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Legitimidade. Inovação incabível. Reexame de provas. Súmula 7/STJ. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 16 de agosto de 2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201002032041. Acesso em: 03 ago. 2024.

⁸⁷ CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual de direito processual civil**. 2. ed. Barueri, São Paulo: Atlas, 2023. *E-book*, p. 1053.

⁸⁸ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

vinculantes que uniformizam o entendimento jurídico e garantem maior previsibilidade e segurança nas decisões judiciais.

Essa técnica é especialmente relevante diante da constatação de que tanto o Supremo Tribunal Federal (STF) quanto o Superior Tribunal de Justiça (STJ), responsáveis pela última palavra em questões constitucionais e infraconstitucionais, respectivamente, são compostos por um número relativamente reduzido de ministros. Assim, sem mecanismos eficazes de gestão processual, esses tribunais superiores poderiam se ver sobrecarregados pelo volume excessivo de recursos que tratam das mesmas questões jurídicas⁸⁹.

O processo funciona por meio de um julgamento por amostragem no qual, identificada a existência de múltiplos recursos com a mesma questão de direito, selecionam-se dois ou mais recursos representativos da controvérsia, que são encaminhados para o STF ou o STJ para afetação, determinando-se a suspensão dos demais processos em trâmite que tratem da mesma questão de direito naquela área de atuação.

A decisão paradigma, por sua vez, serve como precedente vinculante a ser seguido pelos demais tribunais ao decidirem casos com questões idênticas, o que contribui para a uniformidade das decisões judiciais.

O julgamento do repetitivo tem impacto direto sobre os processos que tratem da mesma questão de direito, uma vez que, proferido o acórdão paradigma, o presidente ou o vice-presidente do tribunal de origem não permitirá a continuação dos recursos especiais ou extraordinários que estavam sobrestados, caso a decisão anterior esteja alinhada com a tese fixada no repetitivo⁹⁰.

Ao contrário, a instância que emitiu o acórdão inicial revisará o processo, a remessa necessária ou o recurso previamente decidido, no caso de o acórdão inicial divergir da orientação do tribunal superior. Além disso, os processos que estavam paralisados nos primeiros e segundos graus de jurisdição serão retomados, com o objetivo de julgar e aplicar a tese estabelecida no repetitivo⁹¹.

Disso constata-se que, no Direito brasileiro, a utilização de precedentes judiciais é uma técnica fundamental para garantir que casos semelhantes sejam tratados de maneira consistente

⁸⁹ CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual de direito processual civil**. 2. ed. Barueri, São Paulo: Atlas, 2023. *E-book*, p. 1053.

⁹⁰ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024, art. 1.040 incisos I, II e III.

⁹¹ *Ibidem*.

e previsível, o que ajuda a assegurar que o princípio da isonomia, que preconiza tratamento igual para situações iguais, seja efetivamente aplicado.

Dentro desse contexto, surge a figura do *ratio decidendi*. Este termo, originário do direito anglo-saxônico, refere-se aos fundamentos determinantes de uma decisão judicial que servem de base para o estabelecimento de um precedente vinculante.⁹²

Em outras palavras, o *ratio decidendi* é o núcleo central da lógica jurídica que justifica o resultado de uma decisão. Ele encapsula os princípios e as razões que foram essenciais para a conclusão do julgamento e que devem ser observados em casos futuros que apresentem circunstâncias semelhantes.

O sistema de precedentes não se interessa pelo dispositivo da decisão – a parte que formaliza o resultado do julgamento, como a procedência ou improcedência de um pedido –, pois o dispositivo é específico para as partes envolvidas no caso concreto julgado e não necessariamente se aplica a outras situações. Em verdade, o fato de um recurso ter sido provido ou não é uma informação que diz respeito apenas ao contexto específico daquela disputa judicial, e não interessa a terceiros.

O que realmente importa para a formação de um precedente vinculante são os argumentos e razões que fundamentam a decisão, ou seja, a *ratio decidendi*. Esses fundamentos são aplicáveis a qualquer caso futuro que compartilhe características essenciais com o caso paradigma e formam a base sobre a qual novas decisões devem ser construídas, garantindo assim uniformidade e previsibilidade na aplicação da lei.

Os fundamentos determinantes de uma decisão são aqueles argumentos que efetivamente influenciaram a maioria dos juízes a chegar a um veredito, são a expressão das razões jurídicas que, após um debate contraditório substancial, foram aceitas como válidas para decidir a questão. Isso significa que, para um argumento ser considerado um fundamento determinante, ele precisa ter sido objeto de discussão e concordância pela maior parte do colegiado julgador.

Assim, quando um novo caso chega à apreciação judicial, o juiz responsável deve fazer mais do que simplesmente verificar a correspondência entre o pedido atual e os dispositivos de decisões anteriores.

O juiz deve mergulhar nos fundamentos que formaram a base do precedente vinculante e examinar se o novo caso se enquadra nos mesmos princípios e argumentos determinantes. Se houver alinhamento, o magistrado aplicará o mesmo raciocínio ao caso em julgamento. Caso

⁹² CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual de direito processual civil**. 2. ed. Barueri, São Paulo: Atlas, 2023. *E-book*, p. 42.

contrário, ele deve explicar por que as diferenças nas circunstâncias fáticas justificam um tratamento diferente, procedendo a uma distinção – *distinguishing* – entre os casos.⁹³

O problema é que há casos em que uma mera distinção é insuficiente, pois não são circunstâncias fáticas distintas que desafiam um julgamento diferente, mas é a *ratio decidendi* que merece ser alterada.

No entanto, o recorrente que pretenda alterar a fundamentação e obter um *overruling* do precedente encontra entraves justificados pela necessidade de segurança jurídica. Imagine que uma advogada deseje que o Superior Tribunal de Justiça reveja os fundamentos decisórios do Recurso Especial Repetitivo 1345331⁹⁴ e supere seu entendimento sobre o assunto e, para isso, utilize-se de Recurso Especial dirigido ao Presidente ou Vice-Presidente do tribunal.

A Secretaria do Tribunal intimará o recorrido para o oferecimento de contrarrazões e, após o prazo de quinze dias úteis, os autos serão remetidos para o Presidente ou Vice-Presidente do tribunal recorrido para que realize o juízo de admissibilidade previsto no art. 1.030, *caput*, do CPC⁹⁵.

No momento em que o Presidente ou Vice-Presidente do tribunal realizar o primeiro exame de admissibilidade, provavelmente (quicá certamente) negará seguimento ao recurso por entender que o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no regime de julgamento de recursos repetitivos, fundamentando-se no art. 1.030, I, b, do Código de Processo Civil⁹⁶.

Isto porque é provável – ou melhor, certo – que o Presidente ou Vice-Presidente obedeça a letra fria da lei e compreenda que “deverá negar seguimento” nesses casos para evitar que o tribunal de superposição se manifeste diversas vezes sobre o mesmo assunto.

Claro que, nesse caso, a decisão poderá ser impugnada por Embargos de Declaração (art. 1.022 CPC) e por Agravo Interno (art. 1.030, §2º, CPC), mas isso não deixará de ser um

⁹³ CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual de direito processual civil**. 2. ed. Barueri, São Paulo: Atlas, 2023. *E-book*, p. 56.

⁹⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024

⁹⁵ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

⁹⁶ *Ibidem*.

obstáculo a que o Recurso Especial suba e sua *ratio decidendi* seja revista pelo Tribunal de superposição competente.

Para impedir esse engessamento e permitir a superação de entendimentos já fixados deve-se, tal como leciona o Prof. Des. Alexandre Câmara⁹⁷, dar interpretação compatível com o ordenamento jurídico constitucional brasileiro:

Para isso, é preciso verificar se o recurso especial ou extraordinário interposto para discutir matéria já examinada pelo STF ou pelo STJ é mera reprodução do que já foi apreciado pelo Tribunal de Superposição, ou se ali se sustentou fundamento para a superação do entendimento já firmado. Tendo sido sustentada a existência de fundamento para a superação, deverá o recurso especial ou extraordinário ser admitido (não obstante a literalidade do texto do inciso I, a e b, do art. 1.030). Caso o recurso não seja admitido, será possível impugnar tal decisão por meio de agravo interno, para que o tribunal recorrido, por seu Pleno ou Órgão Especial, reaprecie a questão. Negado provimento ao agravo interno, porém, deverá admitir-se novo recurso (especial ou extraordinário, conforme o caso), a fim de viabilizar a subida da causa ao Tribunal de Superposição competente.

O ilustre autor explica que, negado o Agravo Interno, cabe novo Recurso Especial fundamentado na contrariedade de dois dispositivos, um relativo ao Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR), art. 985, II, do CPC – que determina que a tese jurídica do incidente não será aplicada quando for caso de revisão – e outro relativo ao Incidente de Assunção de Competência (IAC), art. 947, § 3º, do CPC, que determina que o acórdão proferido em assunção de competência não vinculará os juízes e órgãos fracionários se houver revisão da tese fixada.

O fundamento da aplicabilidade desses dispositivos é que os Recursos Especiais Repetitivos pertencem a um microssistema de formação concentrada de padrões decisórios vinculantes⁹⁸, de forma que é possível combinar normas desses diferentes institutos.

Em sentido semelhante está o Enunciado nº 345, FPPC (Fórum Permanente de Processualistas Civis)⁹⁹:

345. (arts. 976, 928 e 1.036122). O incidente de resolução de demandas repetitivas e o julgamento dos recursos extraordinários e especiais repetitivos formam um microssistema de solução de casos repetitivos, cujas normas de regência se complementam reciprocamente e devem ser interpretadas conjuntamente. (Grupo: Precedentes; redação revista no V FPPC-Vitória)

⁹⁷ CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual de direito processual civil**. 2. ed. Barueri, São Paulo: Atlas, 2023. *E-book*, p. 1049.

⁹⁸ *Ibidem*, p. 897.

⁹⁹ FÓRUM PERMANENTE DE PROCESSUALISTAS CIVIS, 2017, Florianópolis. **Enunciado nº 345**. Florianópolis: 2017. Disponível em: <https://institutodc.com.br/wp-content/uploads/2017/06/FPPC-Carta-de-Florianopolis.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2024.

Na realidade, o IRDR se insere dentro de um microssistema de julgamentos de casos repetitivos previsto pelo artigo 928 do Código de Processo Civil¹⁰⁰, que é desenhado para gerenciar e organizar a forma como o Judiciário lida com processos que guardam entre si uma semelhança substancial, promovendo, assim, a gestão mais eficaz da litigância de massa.

A decisão proferida pelo tribunal em um IRDR tem eficácia vinculante dentro da área de jurisdição desse tribunal, seja ela estadual ou regional, assegurando que as decisões futuras sigam o mesmo entendimento, a fim de garantir a estabilidade e a previsibilidade das decisões judiciais. Esse efeito vinculante, de certo modo, espelha o que acontece com os julgamentos de recursos excepcionais repetitivos, cujo alcance é nacional; portanto, tanto os recursos excepcionais repetitivos quanto o IRDR integram microssistema de solução de casos repetitivos.

Por sua vez, o IAC (art. 947 do CPC) emerge como outra peça fundamental para solidificar os padrões decisórios, mas sua aplicação difere do microssistema de julgamento de casos repetitivos, já que por meio dele se instaura julgamento de recurso, de remessa necessária ou de processo de competência originária de tribunal de segunda instância que envolva relevante questão de direito, com grande repercussão social, sem repetição em múltiplos processos.

Aliás, nesse sentido está o Enunciado nº 344, FPPC (Fórum Permanente de Processualistas Cíveis),¹⁰¹ que estabelece que não é cabível IAC quando for cabível o julgamento de casos repetitivos.

Importa ressaltar que, tal como no IRDR, as decisões tomadas sob a égide do IAC carregam consigo eficácia vinculante, estendendo seus efeitos além das partes diretamente envolvidas no caso concreto.

Consequentemente, todos esses institutos integram o microssistema de formação concentrada de padrões decisórios vinculantes, apesar de o IAC não integrar o microssistema de solução de casos repetitivos – ao qual integram os recursos excepcionais repetitivos e o IRDR.

Em qualquer caso, embora a posição do Prof. Des. Alexandre Câmara seja louvável, a verdade é que, na prática, é quase impossível obter um *overruling* de entendimento consolidado

¹⁰⁰ BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

¹⁰¹ FÓRUM PERMANENTE DE PROCESSUALISTAS CÍVILS, 2017, Florianópolis. **Enunciado nº 344**. Florianópolis: 2017. Disponível em: <https://institutodec.com.br/wp-content/uploads/2017/06/FPPC-Carta-de-Florianopolis.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2024.

em padrões decisórios vinculantes do STF e do STJ, já que, uma vez fixada a decisão, criam-se diversos obstáculos para que recursos sequer sejam admitidos, o que impede nova discussão sobre a matéria quando a decisão recorrida estiver em consonância com o padrão decisório estabelecido¹⁰².

Uma advogada que deseje provocar a superação de um precedente proferido em Recursos Especiais Repetitivos terá que enfrentar a grande barreira de convencer os magistrados a sequer permitir a apreciação de novos argumentos capazes de alterar o entendimento fixado em sede de repetitivo e, ainda que consiga o fazer, o acórdão proferido no Recurso Especial não terá eficácia de precedente vinculante, uma vez que o Código de Processo Civil determina que apenas os Recursos Especiais Repetitivos têm eficácia de precedente vinculante (art. 927, III, do CPC¹⁰³).

E foi exatamente isso que aconteceu com o acórdão proferido no Recurso Especial 1.442.840 - PR¹⁰⁴. Esse acórdão “interpretava” a tese fixada no repetitivo com o objetivo de superá-la, mas ante a ausência de eficácia de precedente vinculante, não conseguiu obstar que os julgadores obedecessem a tese fixada no repetitivo.

Ainda que posteriormente o próprio Superior Tribunal de Justiça tenha admitido a superação do entendimento fixado em sede de repetitivo, a verdade é que as decisões nesse sentido foram minadas pela força vinculante do repetitivo, deixando, pouco a pouco, de ser aplicadas.

Como esses precedentes não eram vinculantes, ou seja, eram apenas persuasivos, os juízes e tribunais tinham a liberdade de decidir de forma diferente, desde que fundamentadamente e, nesse caso em concreto, a fundamentação da não aplicação era exatamente a existência de um precedente vinculante, ou seja, de aplicação obrigatória, não sendo uma surpresa que a tese ali defendida não tenha “vingado”.

Por fim, antes de adentrar na análise jurisprudencial do precedente vinculante e dos precedentes não vinculantes sobre a matéria, deve-se destacar a esquizofrenia jurisprudencial

¹⁰²CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual de direito processual civil**. 2. ed. Barueri, São Paulo: Atlas, 2023. *E-book*, p. 55.

¹⁰³BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

¹⁰⁴BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.442.840 - PR**. Recurso especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 06 de agosto de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27\)+ou+\(%27Resp%27+adj+%271442840%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27)+ou+(%27Resp%27+adj+%271442840%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 19 fev. 2024.

ocorrida, que pode ser atestada pelas certidões do Recurso Especial Repetitivo 1345331¹⁰⁵, do Recurso Especial 1.442.840 - PR¹⁰⁶ e do Agravo Interno no Recurso Especial 1.219.742 - PR¹⁰⁷, em que constam os excelentíssimos ministros que participaram dos respectivos julgamentos.

Participaram do julgamento do repetitivo os Srs. Ministros Luís Felipe Salomão (relator), Paulo de Tarso Sanseverino, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Raul Araújo (presidente).

Já no precedente não vinculante do Recurso Especial 1.442.840 - PR¹⁰⁸, votaram os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (relator), Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha.

Disso, conclui-se que todos os ministros que votaram no precedente não vinculante – e posterior – ou seja, os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram anteriormente na decisão com eficácia vinculante proferida no repetitivo.

Isso significa dizer que metade dos ministros que votaram na formação do precedente vinculante proferido no Recurso Especial repetitivo superaram seu entendimento, posteriormente, ao votarem no Recurso Especial de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, o que por si só é motivo para que o tema seja reapreciado pela sessão do Superior Tribunal de Justiça.

¹⁰⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024

¹⁰⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.442.840 - PR**. Recurso especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 06 de agosto de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27\)+ou+\(%27Resp%27+adj+%271442840%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27)+ou+(%27Resp%27+adj+%271442840%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 19 fev. 2024.

¹⁰⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no Recurso Especial 1.219.742 - PR**. Agravo interno. Recurso especial. Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Legitimidade. Inovação incabível. Reexame de provas. Súmula 7/STJ. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 16 de agosto de 2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201002032041. Acesso em: 03 ago. 2024.

¹⁰⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.442.840 - PR**. Recurso especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 06 de agosto de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27\)+ou+\(%27Resp%27+adj+%271442840%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27)+ou+(%27Resp%27+adj+%271442840%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 19 fev. 2024.

Mas, a incongruência se torna ainda mais notória quando se verifica que a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao analisar o Agravo Interno no Recurso Especial 1.219.742 - PR¹⁰⁹, destacou que a jurisprudência evoluiu para reconhecer a legitimidade passiva tanto do promissário comprador quanto do promitente vendedor, por decisão unânime, com votos dos Ministros Antônio Carlos Ferreira (presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, e Raul Araújo, acompanhando a relatora, Ministra Maria Isabel Gallotti.

Ora, curiosamente, o Ministro Luis Felipe Salomão, relator do precedente original, votou a favor da superação desse entendimento e ainda assim o precedente superado continua sendo aplicado na atualidade, o que revela uma incoerência notável na jurisprudência atual.

¹⁰⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no Recurso Especial 1.219.742 - PR**. Agravo interno. Recurso especial. Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Legitimidade. Inovação incabível. Reexame de provas. Súmula 7/STJ. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 16 de agosto de 2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201002032041. Acesso em: 03 ago. 2024.

3. DA ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

O tema da responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais em casos de promessa (ou compromisso) de compra e venda não registrado é um campo complexo do Direito brasileiro ante a discrepância jurisprudencial sobre o assunto. Embora tenha havido evolução dos julgados no Superior Tribunal de Justiça, tem prevalecido na atualidade o precedente vinculante que determina existir responsabilidade do promitente vendedor ou do promissário comprador no período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador, a depender da existência ou não da ciência inequívoca do condomínio quanto à transação.

Nesta análise, inicialmente, será destacado o Recurso Especial Repetitivo 1.345.331¹¹⁰, que lança luz sobre a questão da legitimidade passiva no contexto de compromissos de compra e venda ainda não registrados. Esse Recurso Especial estabelece que a responsabilidade para pagamento das despesas condominiais decorre da relação jurídica material com o imóvel. Tal entendimento se baseia na posse exercida pelo promissário comprador e no conhecimento claro do condomínio sobre a transação, resultando na possibilidade de responsabilizar tanto o promitente vendedor quanto o promissário comprador, de acordo com as circunstâncias específicas do caso.

Posteriormente, um novo olhar foi lançado sobre a questão pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial 1.442.840 - PR¹¹¹. Esse acórdão trouxe uma interpretação mais abrangente, defendendo a legitimidade passiva concorrente tanto do promitente vendedor quanto do promissário comprador para ações de cobrança de débitos condominiais que surgem após a posse ser transmitida ao promissário comprador.

Essa visão ampliada foi, em seguida, reafirmada pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, no Agravo Interno no Recurso Especial 1.219.742 - PR¹¹². Nesse julgamento, a Corte

¹¹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024

¹¹¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.442.840 - PR**. Recurso especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 06 de agosto de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271442840%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271442840%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 19 fev. 2024.

¹¹² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no Recurso Especial 1.219.742 - PR**. Agravo interno. Recurso especial. Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Legitimidade. Inovação incabível. Reexame de provas.

consolidou o entendimento de que ambos, promissário comprador e promitente vendedor, possuem legitimidade concorrente para responder pelas despesas condominiais enquanto a posse é mantida pelo comprador.

Não obstante, como já destacado, tem prevalecido na jurisprudência atual o entendimento colacionado no repetitivo diante da dificuldade de prevalência do *overruling* no sistema jurídico brasileiro, em que os magistrados são constrangidos a seguir os precedentes vinculantes em prol da segurança jurídica.

Os três acórdãos supracitados serão objeto de uma análise detalhada, buscando entender as razões que fundamentaram cada decisão e a alteração do entendimento jurídico sobre a matéria.

3.1. ANÁLISE DO PRECEDENTE VINCULANTE DO RECURSO ESPECIAL 1.345.331 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O Recurso Especial Repetitivo 1345331¹¹³, relatado pelo Ministro Luís Felipe Salomão, trata da legitimidade passiva para o pagamento de despesas condominiais em caso de compromisso de compra e venda não registrado.

Nesse acórdão, o STJ definiu que a responsabilidade não se baseia no registro do compromisso, mas na relação jurídica material com o imóvel, considerando a imissão na posse pelo promissário comprador e a ciência inequívoca do condomínio sobre a transação. Assim, tanto o promitente vendedor quanto o promitente comprador podem ser responsabilizados, dependendo das circunstâncias do caso concreto¹¹⁴:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS

Súmula 7/STJ. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 16 de agosto de 2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201002032041. Acesso em: 03 ago. 2024.

¹¹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024

¹¹⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024

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 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.

O voto é iniciado ressaltando a inexistência de violação ao art. 535 do Código de Processo Civil¹¹⁵ ante a pronunciamento claro e suficiente das questões suscitadas e, após, ingressa no mérito determinando que a questão a ser debatida é se o promitente vendedor de imóvel, cujo compromisso de compra e venda não fora averbado em cartório de registro de imóveis, detém legitimidade para figurar no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais em atraso proposta pelo condomínio.

Há uma breve contextualização do caso que explica que o proprietário celebrou compromisso de compra e venda em maio de 1991 e que o condomínio ajuizou ação de cobrança de cotas condominiais em face deste, promitente vendedor, visando a sua condenação ao pagamento das despesas condominiais, impostos e demais encargos.

Resulta que, em sede de execução, foi lavrado auto de penhora, e os promitentes compradores apresentaram embargos de terceiro, objeto de julgamento. No acórdão impugnado, os embargos de terceiro foram julgados improcedentes dada a natureza *propter rem* da coisa e o fato de que a ação de cobrança fora direcionada ao proprietário do imóvel, não sendo exigível redirecionamento da demanda, ainda que exista compromisso de compra e venda, já que o que houve no caso foi um “contrato de gaveta”, e a dívida foi contraída durante a posse dos embargantes no imóvel.

O Relator salienta que o interesse que deve prevalecer é o do condomínio, pois este necessita dos recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, e que as obrigações, reconhecidamente *propter rem*, são de responsabilidade “daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da

¹¹⁵ BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio”¹¹⁶.

Para sustentar tal afirmação, refere-se à jurisprudência existente sobre o assunto e determina que a responsabilidade pelas despesas condominiais, em caso de existência de promessa de compra e venda, poderá recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promitente comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto.

Posteriormente, ressalta que, independentemente disso, não fica a critério do condomínio autor decidir contra quem ajuizará a demanda, devendo aferir, imprescindivelmente, com quem foi estabelecida relação jurídica material relativamente ao imóvel, e isso deverá ser determinado independentemente da promessa de compra e venda ter sido ou não levada a registro.

Conclui, assim, respaldado em jurisprudência, que, se demonstrado que promitente comprador se imitiu na posse do imóvel e que o condomínio detém ciência inequívoca da transação, deve-se afastar a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais que digam respeito ao período em que a posse fora exercida pelo promitente comprador.

Por fim, o Relator ressalta que o art. 1.345 do Código Civil¹¹⁷ regulou expressamente a responsabilidade do promitente comprador e firma o seguinte entendimento:

[...] 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 imitiu na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador [...].¹¹⁸

¹¹⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024, p. 9

¹¹⁷ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

¹¹⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em:

Em que pesem os fundamentos suscitados pelo digníssimo Relator e o fato de que o acórdão é um recurso repetitivo e, portanto, vinculante de acordo com o art. 1.039 do Código de Processo Civil¹¹⁹, é necessário tecer críticas relativas a uma abordagem que prioriza a relação jurídica material com o imóvel, em vez do registro formal da transação.

O acórdão apoia-se em uma construção jurisprudencial que desloca a base da responsabilidade das disposições formais de registro para a realidade material da posse e da ciência do condomínio sobre a transação, enfatizando a importância da imissão na posse e do conhecimento inequívoco do condomínio acerca da existência da transação como critérios para determinar a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais.

Por um lado, essa abordagem reconhece a complexidade das transações imobiliárias e procura assegurar que as despesas condominiais sejam satisfeitas por aqueles que efetivamente se beneficiam do uso do imóvel. Por outro lado, é preciso criticar a ausência de uma base legal explícita para essa interpretação, uma vez que o repetitivo se baseia excessivamente em precedentes judiciais, sem uma ancoragem firme em disposições legislativas específicas.

A decisão estende de forma questionável a responsabilidade pelas despesas condominiais para além do que é explicitamente previsto pela legislação, baseando-se em uma interpretação extensiva que nem sempre se alinha com o texto legal.

Primeiramente, o art. 1.334, § 2º, do Código Civil¹²⁰, utilizado pela doutrina mencionada pelo STJ, é, na verdade, aplicável estritamente ao contexto da convenção condominial, não se estendendo automaticamente a outras esferas de responsabilidade, como o pagamento de despesas condominiais, o que sugere uma leitura seletiva da legislação que pode não refletir a intenção legislativa.

Veja o que dispõe o art. 1.334, § 2º, do Código Civil¹²¹: “[...] São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.”

Ora, se algo é equiparado é porque, na realidade, não o é. Além disso, o texto legal é cristalino no sentido de que a equiparação ocorrerá para fins do artigo citado. Portanto, em qualquer outro âmbito, não existe essa comparação, razão pela qual o artigo não é um

[https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024, p. 15

¹¹⁹ BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

¹²⁰ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

¹²¹ *Ibidem*.

argumento a favor de que o promitente comprador ostenta o mesmo *status* que o proprietário, mas é um argumento contrário a essa afirmação.

Além disso, o artigo 1.345 do Código Civil¹²², mencionado com o fim de destacar a responsabilidade do comprador em relação às dívidas de condomínio anteriores, esclarece que o promitente comprador é responsável por essas obrigações, incluindo multas e juros de mora, sem, no entanto, dispensar o promitente vendedor de sua responsabilidade: “O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

Portanto, o promitente vendedor deve ser mantido como devedor ante a sua posição como titular do direito real sobre o imóvel e o caráter da obrigação *propter rem* envolvida, o que será mais bem examinado no capítulo que analisa criticamente o REsp 1.442.840 - PR¹²³.

3.2. ANÁLISE DO RECURSO ESPECIAL 1.442.840 - PR

Na decisão do Recurso Especial 1.442.840 - PR¹²⁴, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino analisa a legislação pertinente às despesas condominiais e interpreta o repetitivo Recurso Especial 1345331¹²⁵, concluindo pela legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse do promitente comprador¹²⁶:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES

¹²²BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

¹²³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.442.840 - PR**. Recurso especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 06 de agosto de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271442840%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271442840%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 19 fev. 2024.

¹²⁴ *Ibidem*.

¹²⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024

¹²⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.442.840 - PR**. Recurso especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 06 de agosto de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271442840%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271442840%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 19 fev. 2024.

À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC. 1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 2. Caráter 'propter rem' da obrigação de pagar cotas condominiais. 3. Distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional. 4. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 5. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse. 6. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse. 7. Preservação da garantia do condomínio. 8. Interpretação das teses firmadas no RESP 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC. 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (STJ - REsp: 1442840 PR 2014/0060222-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 06/08/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/08/2015)

O relator recorda que a obrigação de pagar as despesas condominiais está prevista no art. 4º, 9º e 12 da Lei nº 4.591/64¹²⁷ e que, posteriormente, o Código Civil de 2002¹²⁸ passou a disciplinar a matéria nos artigos 1.333, 1.334, 1.336 e 1.345, estabelecendo as regras para a convenção de condomínio, as contribuições dos condôminos às despesas e a responsabilidade do adquirente pelos débitos do alienante.

Posteriormente, utiliza os artigos do Código Civil mencionados como base legal para afirmar que o termo "condômino" inclui o proprietário, o promitente comprador e o cessionário de direitos relativos ao imóvel, e propõe uma interpretação do precedente anteriormente analisado, observando que, embora a ação de cobrança tenha sido movida contra o proprietário (promitente vendedor), a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais recaiu sobre os promitentes compradores, já que os débitos se referiam a período posterior ao momento em que eles assumiram a posse do imóvel e o condomínio tinha ciência inequívoca da transação, ressaltando que, não obstante, a penhora existente não foi anulada.

Desse contexto o relator destacou uma aparente contradição na decisão do precedente, já que ele indica que o promissário comprador seria o responsável legal, excluindo a responsabilidade do promitente vendedor nos casos de imissão na posse e ciência inequívoca do condomínio, sem, no entanto, anular a penhora realizada.

¹²⁷ BRASIL. **Lei nº 4.591, de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm. Acesso em: 19 fev. 2024.

¹²⁸ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

Basicamente, se o promissário comprador fosse o responsável legal e o promitente comprador não detivesse qualquer responsabilidade quanto à dívida condominial, não poderia existir penhora sobre o imóvel que continua sob a titularidade do promitente vendedor, uma vez que nunca existiu contrato definitivo e, muito menos, registro no cartório de registro de imóveis competente transferindo a propriedade do imóvel ao promissário comprador. Ou seja, se o promitente vendedor não é responsável pela dívida, não poderia haver penhora do seu imóvel para satisfazer o crédito condominial.

Para justificar que tal contradição seria apenas aparente, o relator propõe a aplicação da teoria da dualidade da obrigação, teoria essa que permitiria a penhora do imóvel mesmo que a ação fosse movida apenas contra o promitente comprador.

Sem a aplicação dessa teoria, se a ação fosse proposta somente em face do promitente comprador, que não é titular do direito de propriedade – visto que seria, no máximo, titular de direito real de aquisição e somente se a promessa de compra e venda estivesse registrada – não seria possível a penhora do imóvel porque esse imóvel seria de propriedade do alienante até a finalização do negócio jurídico. Essa solução, por sua vez, não apenas iria contra o objetivo da obrigação *propter rem*, que é garantir o pagamento da obrigação, como também prejudicaria o coletivo dos condôminos, que veria a garantia da penhora dissipada.

O relator explica que a obrigação *propter rem* surge com a propriedade do imóvel e só se extingue com o fim dessa propriedade ou a transferência da titularidade, significando que a promessa de compra e venda por si só não elimina a responsabilidade do proprietário atual, que permanece ligado à obrigação.

No entanto, ele propõe, de acordo com a teoria da dualidade das obrigações, que o débito recai sobre o promitente comprador, que usufrui dos serviços, enquanto a responsabilidade permanece com o proprietário até que ele se desfaça formalmente da propriedade. Dessa forma, caso as partes não concluam a transação, deverão enfrentar as consequências legais de um negócio jurídico incompleto.

Ficaria assim refutada a ideia de que o proprietário não teria interesse em contestar a cobrança de despesas condominiais, já que o proprietário responderia pelos débitos com seu patrimônio total, não apenas com o imóvel, e o promissário comprador poderia se juntar ao processo como parte interessada (art. 54 do Código de Processo Civil¹²⁹).

¹²⁹ BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

Por fim, o relator conclui que, entre o risco de um condômino perder seu imóvel por inadimplência e o risco de o coletivo dos condôminos arcar com as despesas da unidade inadimplente, deve-se favorecer a proteção do interesse coletivo, mantendo a responsabilidade do promitente vendedor até que a propriedade seja formalmente transferida.

Embora a interpretação promovida pelo relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino seja respeitável, em especial por utilizar a teoria da dualidade para convergir com o precedente vinculante e, simultaneamente, proteger o interesse da coletividade, não está isenta de críticas.

Primeiramente, há que se destacar que a interpretação do artigo 1.334, § 2º, do Código Civil¹³⁰, que coloca promitentes compradores e cessionários em pé de igualdade com proprietários dentro do contexto específico da Convenção Condominial, somente o faz nesse contexto.

Esse artigo, ao contrário do que pode parecer à primeira vista, limita sua equiparação exclusivamente ao escopo da convenção condominial, não estendendo tal *status* para outras disposições legais. Desta forma, alegar que o promissário comprador assume automaticamente papel equiparado ao de proprietário em todas as circunstâncias é uma interpretação equivocada e excessivamente ampliativa.

Ademais, o art. 1.345 do Código Civil¹³¹, frequentemente citado para reforçar a responsabilidade do adquirente sobre débitos condominiais anteriores, explicita que o promitente comprador é responsável por tais dívidas, incluindo multas e juros moratórios, mas não elimina a responsabilidade do promitente vendedor, que permanece como devedor, tendo em vista sua condição de titular do direito real de propriedade e a natureza da obrigação *propter rem* em causa.

Esse entendimento corrobora com a teoria da dualidade do vínculo obrigacional, porém, sob uma perspectiva divergente daquela apresentada pelo Relator Paulo de Tarso Sanseverino. É certo que, enquanto a dívida remete à obrigação de cumprir com um determinado dever de pagamento, a responsabilidade refere-se à capacidade do credor de satisfazer seu crédito por meio dos bens do devedor e, muito embora em diversos casos devedor e responsável sejam a mesma figura, há situações em que a lei atribui a responsabilidade do pagamento a terceiros, como é o caso do art. 1.345 do Código Civil¹³² em relação às dívidas condominiais.

¹³⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

¹³¹ *Ibidem*.

¹³² *Ibidem*.

Portanto, ao contrário da sugestão de que o promitente comprador deveria arcar com o débito por usufruir dos serviços, sendo ele o devedor, mantendo-se, no entanto, o proprietário como responsável enquanto detentor do título de propriedade, essa não foi a opção legislativa. É essencial reconhecer que a legislação expressamente estende a responsabilidade pelo pagamento ao adquirente, sem desvincular o promitente vendedor do débito.

Consequentemente, a legislação contempla uma responsabilidade compartilhada no pagamento das despesas condominiais, reforçando a noção de que a responsabilidade não se limita exclusivamente ao benefício dos serviços, mas se ancora na titularidade do direito real e na expressa previsão legal de compartilhamento de obrigações.

Caso se utilizasse do entendimento formulado pelo precedente e reforçado pelo relator Paulo de Tarso Sanseverino de que o promitente comprador seria o responsável pelo débito pelo simples fato de que se beneficiou dos serviços prestados pelo condomínio, poder-se-ia chegar ao ponto de entender-se como devedor da despesa condominial o comodatário ou o inquilino do imóvel já que eles, tal qual o promitente comprador, usufruem das facilidades do condomínio.

Não se poderia sequer argumentar que o comodatário ou inquilino não são responsáveis pelo pagamento das despesas condominiais ante a inexistência de um direito real com a coisa, já que os promitentes compradores, muitas vezes, também não têm qualquer direito real – e quando têm, são detentores de direito real de aquisição, não direito real de propriedade.

Ora, se o direito real de propriedade é transferido não mediante contrato de compra e venda, mas pelo registro da titularidade do imóvel e a promessa de compra e venda, assim como a compra e venda não registrada não tem o condão de alterar a titularidade do imóvel, compradores não registrados e promitentes compradores não têm uma situação jurídica muito diferente dos comodatários e locatários.

Todas essas relações jurídicas são negociais. Por qual razão se fundamentaria existir uma dívida, ou seja, a obrigação de contribuição com as despesas condominiais para o promitente comprador ou comprador não registrado, apenas pelo fato de que ele usufrui das vantagens do condomínio e não se fundamentaria, pela mesma razão, que locatários e comodatários são devedores da mesma obrigação?

Dessa conclusão não se argumenta, por óbvio, que locatários e comodatários sejam devedores da obrigação *propter rem* de contribuição com as despesas condominiais, afinal isso seria completamente descabido quando considerado o princípio da taxatividade dos direitos reais.

No entanto, também é igualmente descabido que os promitentes compradores e compradores não registrados sejam responsáveis pela obrigação *propter rem* pelo mero fato de que se beneficiaram dos serviços prestados pelo condomínio.

A obrigação *propter rem* de contribuição com as despesas condominiais é uma dívida que pertence ao titular do direito real de propriedade do imóvel e só a ele, mas a lei expressamente previu a extensão da responsabilidade pelo pagamento dessa obrigação aos adquirentes do imóvel.

Essa extensão da obrigação, por sua vez, está em consonância com o princípio da taxatividade, pois está expressamente previsto no Código Civil¹³³, não havendo sido estipulada obrigação *propter rem* ao bel-prazer da autonomia privada.

3.3. ANÁLISE DO AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL 1.219.742 - PR

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Agravo Interno no Recurso Especial 1.219.742 - PR¹³⁴, concluiu que a jurisprudência da Corte evoluiu para reconhecer a legitimidade passiva concorrente do promissário comprador e do promitente vendedor. Segundo a Turma, ambos podem ser responsabilizados pelo pagamento das despesas condominiais referentes ao período em que a posse do imóvel foi exercida pelo promissário comprador:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. INOVAÇÃO INCABÍVEL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 1. Não se admite a adição, em sede de agravo interno, de tese não exposta no recurso especial, por importar em inadmissível inovação. 2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 3. A jurisprudência desta Corte evoluiu no sentido de que, uma vez demonstrado que o promissário comprador imitiu-se na posse do bem e sendo comprovado que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, há legitimidade passiva concorrente de ambos os contratantes para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 4. Agravo interno a que se nega provimento.

Note-se que tal acórdão foi votado por unanimidade, de forma que os Srs. Ministros Antônio Carlos Ferreira (presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora Maria Isabel Gallotti. Ou seja, o próprio relator do precedente vinculante, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão, votou no sentido de ter ocorrido *overruling* e,

¹³³ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002, art. 1.345.

¹³⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no Recurso Especial 1.219.742 - PR**. Agravo interno. Recurso especial. Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Legitimidade. Inovação incabível. Reexame de provas. Súmula 7/STJ. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 16 de agosto de 2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201002032041. Acesso em: 03 ago. 2024.

ainda assim, atualmente, o que tem vigorado é o precedente superado, o que é um verdadeiro contrassenso!

Ora, no julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial 1.219.742 - PR¹³⁵, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça trouxe à tona a evolução jurisprudencial no que tange à responsabilidade pelas despesas condominiais em casos de promessa de compra e venda não registrada e delineou que, quando o promissário comprador toma posse do imóvel e o condomínio está ciente de maneira inequívoca dessa transação, há legitimidade passiva concorrente tanto do promissário comprador quanto do promitente vendedor. Ou seja, ambos poderiam ser responsabilizados pelo pagamento das despesas condominiais relativas ao período em que o comprador exerceu a posse.

A decisão agravada se fundamentou em precedentes sólidos e consistentes, citando decisões anteriores, como a do Ministro Luís Felipe Salomão (AgRg no AREsp 790.729/DF¹³⁶), do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino (AgRg no REsp 1472767/PR¹³⁷) e da própria Ministra Maria Isabel Gallotti (AgInt no AREsp 331.433/MG¹³⁸), que reforçaram esse entendimento.

Tais decisões estabeleceram, uma vez mais, que a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais não recai exclusivamente sobre o promitente vendedor, nem exclusivamente sobre o promitente comprador, garantindo assim a proteção dos interesses do condomínio e reconhecendo a complexidade da relação jurídica em jogo.

¹³⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no Recurso Especial 1.219.742 - PR**. Agravo interno. Recurso especial. Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Legitimidade. Inovação incabível. Reexame de provas. Súmula 7/STJ. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 16 de agosto de 2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201002032041. Acesso em: 03 ago. 2024.

¹³⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgRg no AREsp 790729 - DF**. Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial. Processo civil. Cobrança de taxas condominiais. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Não houve violação ao art. 535 do CPC. Incidência das súmulas 83 e 7 do STJ. Decisão mantida. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 24 de novembro de 2015. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201502475782&dt_publicacao=01/12/2015. Acesso em: 13 ago. 2024.

¹³⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **AgRg no REsp 1472767 - PR**. Agravo Regimental. Recurso Especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais. Responsabilidade do vendedor e do comprador. Imputação do débito ao comprador. Caráter 'propter rem' da obrigação. Interpretação do resp 1.345.331/RS, julgado pelo art. 543-C do CPC. Art. 350 do CCB. Óbice da súmula 282/STF. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 01 de outubro de 2015. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201401942401&dt_publicacao=08/10/2015. Acesso em: 13 ago. 2024.

¹³⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no AREsp 331433 - MG**. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Promitente vendedor. Legitimidade. Pagamento do débito pelos adquirentes. Extinção do processo. Honorários advocatícios. Relator: Min. Maria Isabel Gallotti, 07 de junho de 2016. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201301174871&dt_publicacao=15/06/2016. Acesso em: 13 ago. 2024.

Por essa razão, no Agravo Interno ao Recurso Especial 1.219.742 – PR¹³⁹, a relatora negou provimento ao recurso, entendendo que os argumentos utilizados pela agravante não se prestavam para infirmar a incidência da súmula nº 83 do Superior Tribunal de Justiça,¹⁴⁰ que estabelece que não se conhece de Recurso Especial pela divergência quando o tribunal tenha firmado orientação no mesmo sentido da decisão recorrida.

Logo, cristalino que a relatora e demais ministros entenderam que a decisão recorrida, que determinou estar superado o precedente vinculante, estaria correta e de acordo com a nova orientação do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema. Ou seja, que existe, de fato, responsabilidade concorrente entre o promissário comprador e o promitente vendedor, ainda que o condomínio esteja inequivocadamente ciente da transação e que o promissário comprador esteja na posse do imóvel.

Por fim, a relatora ressaltou que, caso os débitos pertencessem ao período em que o promissário comprador esteve na posse do imóvel, caberia ao promitente vendedor buscar o direito de regresso em ação própria contra o promissário comprador, se assim desejasse.

Essa decisão reforça a proteção dos direitos do condomínio e a garantia de que as despesas necessárias para sua manutenção serão devidamente cobertas, independentemente de disputas internas entre os contratantes, e está no mesmo sentido da posição adotada na presente monografia.

Importante ainda destacar que uma das decisões que fundamentaram a decisão agravada – e mantida – que entendeu pela responsabilidade concorrente do promitente vendedor e promissário comprador no acórdão analisado, foi a do AgRg no AREsp 790.729/DF¹⁴¹, já citado, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão, ou seja, do relator do precedente vinculado que estaria superado.

Ora, o Ministro Luís Felipe Salomão foi relator, em 24 de novembro de 2015, desse acórdão que entendeu pela legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do

¹³⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no Recurso Especial 1.219.742 - PR**. Agravo interno. Recurso especial. Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Legitimidade. Inovação incabível. Reexame de provas. Súmula 7/STJ. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 16 de agosto de 2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201002032041. Acesso em: 03 ago. 2024.

¹⁴⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 83 do Superior Tribunal de Justiça**. Corte Especial, 18 de junho de 1993. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=SUMU&sumula=83>. Acesso em: 13 ago. 2024.

¹⁴¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgRg no AREsp 790729 - DF**. Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial. Processo civil. Cobrança de taxas condominiais. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Não houve violação ao art. 535 do CPC. Incidência das súmulas 83 e 7 do STJ. Decisão mantida. Relator: Min. Luís Felipe Salomão, 24 de novembro de 2015. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201502475782&dt_publicacao=01/12/2015. Acesso em: 13 ago. 2024.

promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse e que utilizou como um dos fundamentos a distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional¹⁴²:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. NÃO HOUVE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não caracteriza omissão quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte. Destarte, não há que se falar em violação do art. 535, do Código de Processo Civil, pois o tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Além disso, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.
2. Não merece reparos a decisão hostilizada, pois o acórdão recorrido julgou no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte Superior. No caso concreto, as razões recursais encontram óbice na Súmula 83 do STJ. Há responsabilidade do proprietário pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão de outrem na posse do imóvel. Precedentes desta Corte Superior.
3. Para alcançar conclusão diversa daquela a que chegou o Tribunal de origem, seria imprescindível o reexame de prova, o que é inviável na instância especial pelo teor da Súmula 7 do STJ.
4. A matéria referente aos arts. 187, 422, 927, § 9º, §§ 2º e 3º da Lei 4.591/1964 não foi objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF e 211/STJ).
5. Agravo regimental não provido.

Note-se que o Recurso Especial Repetitivo 1.345.331¹⁴³, cuja sessão de julgamento ocorreu em 08 de abril de 2015, é anterior a acórdão de relatoria do mesmíssimo ministro, Min. Luís Felipe Salomão, que, em novembro do mesmo ano, reavaliou seu julgamento, compreendendo existir responsabilidade concorrente entre promitente vendedor e promissário comprador relativamente às despesas condominiais ocorridas posteriormente à imissão na posse do promissário comprador.

¹⁴² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgRg no AREsp 790729 - DF**. Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial. Processo civil. Cobrança de taxas condominiais. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Não houve violação ao art. 535 do CPC. Incidência das súmulas 83 e 7 do STJ. Decisão mantida. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 24 de novembro de 2015. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201502475782&dt_publicacao=01/12/2015. Acesso em: 13 ago. 2024.

¹⁴³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331/RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024

Conclui-se, portanto, que, em diversas decisões, de relatoria de diversos ministros, manteve-se a superação do repetitivo e, não obstante isso, a jurisprudência dos tribunais inferiores continua a aplicar o entendimento superado do repetitivo ante o seu carácter vinculante, perpetrando tese superada e incompatível com a legislação civil.

O entendimento fixado no repetitivo prioriza a relação jurídica material com o imóvel, baseada na posse efetiva e na ciência inequívoca do condomínio sobre a transação, em detrimento do registro formal da transação. Essa abordagem levanta importantes questões jurídicas.

Uma das principais críticas é a ausência de uma base legal explícita para a interpretação adotada pelo Superior Tribunal de Justiça. O acórdão se apoia fortemente em precedentes judiciais e na construção jurisprudencial, mas carece de uma ancoragem sólida em disposições legislativas específicas.

O uso do art. 1.334, § 2º, do Código Civil¹⁴⁴, que equipara promitentes compradores aos proprietários "para os fins deste artigo", é um exemplo da desconexão do precedente com a legislação vigente.

Esse dispositivo é aplicável estritamente ao contexto da convenção condominial e não se estende automaticamente a outras esferas de responsabilidade, como o pagamento de despesas condominiais, de forma que a leitura seletiva desse artigo para fundamentar a responsabilidade do promitente comprador não reflete a verdadeira intenção legislativa.

Ademais, o artigo 1.345 do Código Civil, que regula a responsabilidade do adquirente de unidade pelas dívidas do alienante, incluindo multas e juros de mora, não dispensa o promitente vendedor de sua responsabilidade. Esse dispositivo, na realidade, comprova que o promitente vendedor, enquanto titular do direito real sobre o imóvel, é o devedor das obrigações *propter rem*, até que a propriedade seja formalmente transferida, estendendo, no entanto, a responsabilidade pelo pagamento ao adquirente do imóvel por opção legislativa.

Simplesmente, não é cabível que o condomínio, que não é parte nos negócios jurídicos envolvendo o promitente vendedor e o promissário comprador e que muitas vezes sequer tem meios para conhecer as promessas de compra e venda e sua adimplência, seja obrigado a direcionar sua execução a apenas uma das partes. Principalmente, quando se considera que o imóvel responde pelo débito condominial, que a obrigação em causa é *propter rem* e que o legislador optou por ampliar, e não restringir a responsabilidade quanto ao pagamento das despesas condominiais.

¹⁴⁴ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

Imagine, por exemplo, um caso em que o condomínio execute o promitente comprador ante a ciência da transação e de sua posse no imóvel, deixando de proceder com a execução em face do vendedor diante do precedente vinculante do Superior Tribunal de Justiça. E, no decurso do processo, descubra-se que o promitente vendedor não recebeu a totalidade do preço estipulado e, por essa razão, não houve contrato definitivo nem registro no cartório competente, motivo pelo qual este alega que está sofrendo privação ilegal de sua propriedade.

Deveria o condomínio continuar a execução contra o promissário comprador quando a promessa de compra e venda foi rescindida pelo inadimplemento da obrigação de efetuar o pagamento, simplesmente pelo fato de que este detém a posse direta, e ilegal, do imóvel? Ou, deveria ele desistir da execução em curso e proceder com nova execução em face do promitente vendedor diante da ciência de que o contrato preliminar se findou? E, caso fosse necessário iniciar nova execução, o que aconteceria com possíveis parcelas que prescreveriam diante da inexistência de execução anterior contra o promitente vendedor?

Parece notório que negócios jurídicos efetuados no exercício da autonomia privada não poderiam retirar do promitente vendedor, titular do direito real de propriedade, sua obrigação *propter rem* pelo mero fato de que o promissário comprador se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, sob pena de causar insegurança jurídica para todos os envolvidos, prejudicando, especialmente, a coletividade de condôminos obrigados a suprir a inadimplência do imóvel litigioso.

Em verdade, concordar com o precedente vinculante é desvirtuar o ordenamento jurídico, permitindo que a autonomia privada e a posse do imóvel prevaleçam sobre a legislação. Se o Código Civil estabelece claramente a necessidade de que a transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país seja realizada por escritura pública¹⁴⁵ e obedeça ao sistema de título e modo fixado pelo legislador¹⁴⁶ e somente a propriedade do imóvel faz surgir na esfera jurídica do seu titular a obrigação *propter rem* de contribuir com as despesas condominiais, não poderia o Tribunal Superior usurpar-se do Poder Legislativo para admitir que o mero vínculo de posse combinado com um contrato preliminar privado aniquile do proprietário do imóvel obrigação estatuída por lei.

Consequentemente, incontestável a legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais

¹⁴⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002, art. 108.

¹⁴⁶ *Ibidem*.

posteriores à imissão na posse, devendo esse entendimento prevalecer na jurisprudência atual em detrimento do entendimento superado do precedente vinculante.

Para isso, é necessário que o Superior Tribunal de Justiça afete novamente o tema e esclareça a existência de *overruling*, possibilitando, dessa forma, que os magistrados de instâncias inferiores decidam em conformidade com a legislação, em vez de seguirem, cegamente, precedente vinculante dissonante do Direito Civil brasileiro.

CONCLUSÃO

O Recurso Especial Repetitivo 1345331, sob relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão, aborda a questão da responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais em casos de compromisso de compra e venda que não foram registrados. Nesse julgamento, o Superior Tribunal de Justiça concluiu que a responsabilidade não depende do registro do contrato, mas sim da relação material estabelecida com o imóvel. Considerando a posse do bem pelo promissário comprador e a ciência inequívoca do condomínio sobre a transação, tanto o vendedor quanto o comprador poderiam ser responsabilizados, dependendo das circunstâncias específicas de cada caso.

Ocorre que, no Recurso Especial 1.442.840 - PR, o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino interpreta o repetitivo, defendendo que tanto o vendedor quanto o comprador podem ser responsabilizados pelo pagamento das dívidas condominiais surgidas após o comprador assumir a posse do imóvel, posição com a qual concorda-se, embora por fundamentos distintos.

Note-se que metade dos ministros que participaram da formação do precedente vinculante no Recurso Especial repetitivo posteriormente revisaram sua posição ao votarem no Recurso Especial sob a relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, o que, por si só, demonstra imensa incongruência.

Nesse acórdão, o relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, argumenta que a obrigação *propter rem* surge com a propriedade do imóvel e só se extingue com o fim da titularidade ou a transferência do bem, de forma que a promessa de compra e venda, por si só, não exonera o proprietário de sua responsabilidade.

No entanto, ele sugere que, de acordo com a teoria da dualidade das obrigações, a dívida deveria recair sobre o promissário comprador, que está usufruindo dos serviços do condomínio, enquanto a responsabilidade formal permaneceria com o proprietário até a transferência definitiva do imóvel.

Embora a posição do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino seja bem fundamentada, especialmente ao usar a teoria da dualidade para alinhar-se ao precedente vinculante e proteger os interesses coletivos, não está isenta de críticas.

Primeiro, é necessário destacar que o artigo 1.334, § 2º, do Código Civil, que equipara promitentes compradores e cessionários aos proprietários no contexto específico da Convenção Condominial, aplica-se apenas nesse contexto e não se estende a outras situações legais.

Portanto, afirmar que o comprador assume automaticamente o papel de proprietário em todas as circunstâncias é uma interpretação excessiva.

Além disso, o artigo 1.345 do Código Civil, frequentemente citado para sustentar a responsabilidade do adquirente por dívidas condominiais anteriores, esclarece que o adquirente é responsável por essas dívidas, incluindo multas e juros, mas não exime o vendedor de sua responsabilidade, considerando que ele continua sendo o titular do direito de propriedade e, portanto, ligado à obrigação *propter rem*.

Em verdade, a teoria da dualidade das obrigações deve ser aplicada, mas sob um prisma diferente daquele apresentado pelo relator Paulo de Tarso Sanseverino. Embora a dívida esteja relacionada à obrigação de pagamento, a responsabilidade refere-se à capacidade do credor de satisfazer seu crédito. E, embora em muitos casos, o devedor e o responsável sejam a mesma pessoa, a lei pode atribuir a responsabilidade a terceiros, como é o caso do artigo 1.345 do Código Civil em relação às dívidas condominiais.

No entanto, diferentemente da sugestão de que o comprador deveria arcar com o débito por usufruir dos serviços, mantendo-se o proprietário como responsável até a transferência formal da propriedade, a legislação optou por estender a responsabilidade ao adquirente, sem, contudo, retirar o débito da esfera jurídica do alienante.

Note-se que o adquirente não poderia, jamais, ser considerado devedor por inexistência de previsão legal. Em verdade, é inadequado atribuir ao promitente comprador ou ao comprador não registrado o débito decorrente de uma obrigação *propter rem* apenas pelo fato de eles usufruírem dos serviços do condomínio. A dívida *propter rem* recai sobre o titular do direito de propriedade e somente sobre ele. Mas, por opção legislativa, houve extensão da responsabilidade de seu pagamento aos adquirentes.

Em outras palavras, o débito pertence ao titular do direito de propriedade justamente por ser titular desse direito. Ele é o condômino obrigado ao pagamento das despesas condominiais por força do art. 1.336, I, do Código Civil. Entretanto, vigora no caso a dualidade das obrigações, de forma que o promitente comprador se torna também responsável pelo débito por expressa previsão legal, conforme o art. 1.345 do Código Civil.

Importante notar que não se aplica ao caso a regra contida no art. 257 do mesmo diploma legal, que estabelece que, havendo mais de um devedor, a dívida presume-se dividida em tantas obrigações, iguais e distintas, quanto forem os devedores. Isso ocorre porque, na situação prevista pelo art. 1.345, não existe mais de um devedor, o único devedor das despesas condominiais é o alienante. O adquirente, embora seja responsabilizado pelo pagamento das

cotas condominiais, não é considerado devedor da obrigação em si, mas sim responsável pelo seu cumprimento.

O ponto central aqui é a distinção entre débito e responsabilidade. O adquirente não é devedor do débito, pois este surgiu quando ele ainda não era proprietário do imóvel. Ele se encontra em uma posição de responsabilidade sem débito, sendo compelido a satisfazer a obrigação devida pelo alienante em virtude de expressa previsão legal.

Por sua vez, a adesão ao precedente vinculante distorce o ordenamento jurídico ao priorizar a posse do imóvel e a autonomia privada sobre a legislação vigente. O Código Civil é claro ao determinar que a transferência de direitos reais sobre imóveis de valor significativo deve ocorrer por escritura pública e registro, de modo que somente a propriedade formal do imóvel faz surgir a obrigação *propter rem* de contribuir com as despesas condominiais. A extensão da responsabilidade de pagamento aos adquirentes não faz com que a dívida seja deles, mas somente faz surgir em sua esfera jurídica a responsabilidade pelo pagamento de dívida de outrem. O Tribunal Superior permitir que contrato preliminar privado, junto com a posse, transfira essa obrigação unicamente ao adquirente é uma usurpação do Poder Legislativo.

Assim, deve prevalecer a legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a cobrança de débitos condominiais após a imissão na posse do promissário comprador. E, para garantir isso, é essencial que o Superior Tribunal de Justiça revise o tema, realizando *overruling*.

A necessidade de reafetação do tema torna-se ainda mais premente quando se verifica que prevalece o tema repetitivo, muito embora a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Agravo Interno no Recurso Especial 1.219.742 - PR, tenha reconhecido a evolução da jurisprudência para admitir a legitimidade passiva concorrente do promissário comprador e do promitente vendedor para o pagamento de despesas condominiais durante o período de posse do promissário comprador.

O acórdão, votado por unanimidade, foi fundamentado em precedentes que reforçam esse entendimento, garantindo que ambos possam ser responsabilizados pelo pagamento das despesas condominiais. Importante notar que o próprio Ministro Luís Felipe Salomão, relator do precedente vinculante anterior, votou a favor dessa nova interpretação, inclusive sendo relator de acórdão posterior que utiliza em sua fundamentação a superação do repetitivo.

A ausência de coerência jurisprudencial é altamente prejudicial à segurança jurídica, pois impede a estabilidade e a previsibilidade, que são essenciais para um sistema jurídico confiável e justo, razão pela qual o Superior Tribunal de Justiça deve rever o tema para garantir

que a lei seja aplicada de maneira correta, equitativa e previsível, promovendo a justiça e a confiança no sistema legal.

REFERÊNCIAS

AULAS TEÓRICAS DE DIREITO DAS COISAS DE 09 E 16 DE ABRIL, 2018, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. **Aula da professora doutora Mónica Vanderleia Alves Sousa Jardim**, Coimbra: 2018.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira. Algumas questões de Direito Civil e de Direito Processual Civil sobre o contrato preliminar. *In*: HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; TARTUCE, Flávio. **Direito Contratual**: temas atuais. São Paulo: Método, 2007.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira. **Condomínio edilício entre formalismo e função**: novas estruturas e merecimento de tutela. 2015. 157 f. Dissertação de mestrado - Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira. **Direito civil**: introdução e teoria geral. 5. ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm. Acesso em: 8 fev. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Lei dos bens de família. Brasília, DF: Senado Federal, 1990. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 13 ago. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). **REsp 1.345.331 - RS**. 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. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 08 de abril de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271345331%27)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 23 fev. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **AgRg no REsp 1.472.767 - PR**. Agravo Regimental. Recurso Especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais. Responsabilidade do vendedor e do comprador. Imputação do débito ao comprador. Caráter 'propter rem' da obrigação. Interpretação do resp 1.345.331/RS, julgado pelo art. 543-C do CPC. Art. 350 do CCB. Óbice da súmula 282/STF. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 01 de outubro de 2015. Disponível em:

https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201401942401&dt_publicacao=08/10/2015. Acesso em: 13 ago. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.442.840 - PR**. Recurso especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 06 de agosto de 2015. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271442840%27\).suce.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271442840%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271442840%27).suce.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 19 fev. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no AREsp 331.433 - MG**. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Promitente vendedor. Legitimidade. Pagamento do débito pelos adquirentes. Extinção do processo. Honorários advocatícios. Relator: Min. Maria Isabel Gallotti, 07 de junho de 2016. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201301174871&dt_publicacao=15/06/2016. Acesso em: 13 ago. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgInt no Recurso Especial 1.219.742 - PR**. Agravo interno. Recurso especial. Ação de cobrança. Taxas de condomínio. Legitimidade. Inovação incabível. Reexame de provas. Súmula 7/STJ. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 16 de agosto de 2017. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201002032041. Acesso em: 03 ago. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **AgRg no AREsp 790.729 - DF**. Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial. Processo civil. Cobrança de taxas condominiais. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Não houve violação ao art. 535 do CPC. Incidência das súmulas 83 e 7 do STJ. Decisão mantida. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, 24 de novembro de 2015. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201502475782&dt_publicacao=01/12/2015. Acesso em: 13 ago. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no REsp 1.812.546 - MG**. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. [...]. Relator: Ministro Maria Isabel Gallotti. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201901271321. Acesso em: 12 dez. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 83 do Superior Tribunal de Justiça**. Corte Especial, 18 de junho de 1993. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=SUMU&sumula=83>. Acesso em: 13 ago. 2024.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual de direito processual civil**. 2. ed. Barueri, São Paulo: Atlas, 2023. *E-book*.

CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. III Jornada de Direito Civil, 2004, Brasília, **Enunciado nº 246 que altera o Enunciado nº 90 da I Jornada de Direito Civil**. Brasília: 2004. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/>. Acesso em: 13 ago. 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. v. 4. 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

FÓRUM PERMANENTE DE PROCESSUALISTAS CIVIS, 2017, Florianópolis. **Enunciado nº 345**. Florianópolis: 2017. Disponível em: <https://institutodc.com.br/wp-content/uploads/2017/06/FPPC-Carta-de-Florianopolis.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2024.

FÓRUM PERMANENTE DE PROCESSUALISTAS CIVIS, 2017, Florianópolis. **Enunciado nº 344**. Florianópolis: 2017. Disponível em: <https://institutodc.com.br/wp-content/uploads/2017/06/FPPC-Carta-de-Florianopolis.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2024.

GOMES, Orlando; FACHIN, Luiz Edson (atual.); BRITO, Edvaldo (coord.). **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil: contratos**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023, v.3.

OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. **Revista Trimestral de Direito Civil**. Rio de Janeiro, v. 7, n 26, p. 67-105, abr./jun., 2006.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Sistemas de registros públicos na visão da professora Mônica Jardim. **Migalhas Notariais e Registrais**, [S.l.], 25 ago. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/350651/sistemas-de-registros-publicos-na-visao-da-professora-monica-jardim>. Acesso em: 16 abr. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. V. IV. 28. ed. rev. e atual. Atualização e revisão Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TEPEDINO, Gustavo; KONDER, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do direito civil: contratos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. 3v.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo; **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. v. 5. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. **Fundamentos do direito civil: obrigações**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. 2.v.