

RECURSO ESPECIAL Nº 1.704.498 - SP (2017/0094142-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE :  
RECORRENTE :  
ADVOGADO : MATEUS SANDRIN DE ÁVILA - SP345836  
RECORRIDO :  
ADVOGADO : JOSÉ ROBERTO CALHADO CANTERO - SP119389  
RECORRIDO :  
ADVOGADOS : RAFAEL AMPARO DE OLIVEIRA - GO010043  
SAMIR FARIA E OUTRO(S) - GO027197

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE DA ARRENDATÁRIA DE IMÓVEL DE FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA JUNTAMENTE COM O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO *PROTER REM*.

1. Ação ajuizada em 12/03/2014. Recurso especial concluso ao gabinete em 15/05/2017. Julgamento: CPC/73.
2. O propósito recursal é determinar se a primeira recorrida – arrendatária de imóvel – pode figurar no polo passivo de ação de cobrança de débitos condominiais.
3. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.
4. As despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo, a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.
5. Na hipótese sob julgamento, a primeira recorrida, não obstante não seja a proprietária do ponto comercial, é arrendatária do mesmo, exercendo a posse direta sobre o imóvel. Inclusive, é quem usufrui dos serviços prestados pelo Condomínio, não sendo razoável que não possa ser demandada para o pagamento de despesas condominiais inadimplidas.
6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

ACÓRDÃO

*Superior Tribunal de Justiça*

Brasília (DF), 16 de abril de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE  
Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.704.498 - SP (2017/0094142-2)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : [REDACTED]  
**RECORRENTE** : [REDACTED]  
**ADVOGADO** : MATEUS SANDRIN DE ÁVILA - SP345836  
**RECORRIDO** : [REDACTED]  
**ADVOGADO** : JOSÉ ROBERTO CALHADO CANTERO - SP119389  
**RECORRIDO** : [REDACTED]  
**ADVOGADOS** : RAFAEL AMPARO DE OLIVEIRA - GO010043  
SAMIR FARIA E OUTRO(S) - GO027197

**RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

### RELATÓRIO

Cuida-se de recurso especial interposto por [REDACTED]

[REDACTED], fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

**Recurso especial interposto em:** 02/03/2016.

**Atribuído ao Gabinete em:** 15/05/2017.

**Ação:** de cobrança de cotas condominiais, ajuizada pelos recorrentes, em desfavor de [REDACTED]

(primeira recorrida) – arrendatária de loja comercial localizada no referido condomínio – e de [REDACTED]

(segunda recorrida) – arrendante e proprietária da unidade comercial em questão (e-STJ fls. 2-14).

Paralelamente, a primeira recorrida ajuizou ação declaratória de inexigibilidade de débito.

Em razão do reconhecimento de conexão entre as ações, as mesmas foram conjuntamente julgadas.



**Sentença:** julgou procedente o pedido da ação de cobrança, para condenar as recorridas, solidariamente, ao pagamento das taxas condominiais cobradas; e julgou improcedente o pedido da ação declaratória de inexigibilidade de débito (e-STJ fls. 401-410).

**Acórdão:** deu provimento à apelação interposta por [REDACTED] (primeira recorrida) para reconhecer a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da ação e cobrança, julgando, conseqüentemente, extinta a ação, sem resolução do mérito, com relação à mesma e procedente o pedido formulado na ação declaratória de inexigibilidade de débito por ela ajuizada. No mais, negou provimento à apelação interposta por [REDACTED] (segunda recorrida). O acórdão foi assim ementado:

Despesas condominiais – Ação de cobrança – Demanda em face de empresa proprietária/arrendante de unidade autônoma e de arrendatária – Ação paralela declaratória de inexigibilidade de débito – Demanda movida pela arrendatária em face do condomínio e de empresa administradora – Sentença de procedência da ação de cobrança e de improcedência da ação declaratória – Parcial reforma do julgado – Necessidade – Alegação de litispendência, conexão e continência – Afastamento – Arrendatária que não é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de cobrança, eis que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do titular do domínio – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Verbas do condomínio devidas – Compensação – Possibilidade (e-STJ fl. 661).

**Embargos de declaração:** opostos pelos recorrentes, foram rejeitados (e-STJ fls. 698-703).

**Recurso especial:** alegam violação dos arts. 535, II, do CPC/73; 23, XII, da Lei 8.245/91; 1.334, I, e 1.336, I, do CC/02. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustentam que:

*i)* a primeira recorrida, na condição de arrendatária e detentora do domínio útil do imóvel, é responsável pelo pagamento dos débitos condominiais,

podendo figurar no polo passivo da ação de cobrança;

*ii)* deve-se aplicar, analogicamente, à arrendatária a disposição contida na Lei do Inquilinato, que prevê que o locatário deve pagar as taxas condominiais;

*iii)* a arrendatária exerce sua atividade comercial no local e auferem renda por meio da utilização do espaço ocupado, beneficiando-se economicamente do imóvel;

*iv)* possuindo as despesas condominiais natureza *propter rem*, perseguem não apenas o proprietário do imóvel, mas também o seu possuidor; e

*v)* houve obrigação contratualmente estipulada pela arrendatária quanto à assunção do pagamento das despesas condominiais (e-STJ fls. 169-671).

**Prévio juízo de admissibilidade:** o TJ/SP inadmitiu o recurso especial interposto por [REDACTED] e [REDACTED] (e-STJ fls. 744-746), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls. 749-770), que foi provido e reatuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 805).

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.704.498 - SP (2017/0094142-2)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

RECORRENTE :

RECORRENTE :

ADVOGADO : MATEUS SANDRIN DE ÁVILA - SP345836

RECORRIDO :

ADVOGADO : JOSÉ ROBERTO CALHADO CANTERO - SP119389

RECORRIDO :

ADVOGADOS : RAFAEL AMPARO DE OLIVEIRA - GO010043  
SAMIR FARIA E OUTRO(S) - GO027197

**RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

### VOTO

O propósito recursal é determinar se a primeira recorrida –arrendatária de imóvel – pode figurar no polo passivo de ação de cobrança de débitos condominiais.

*Aplicação do Código de Processo Civil de 1973 – Enunciado Administrativo n. 2/STJ.*

#### *I - Da negativa de prestação jurisdicional (art.535, II, do CPC/73)*

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no REsp 1.469.906/MG, 3ª Turma, DJe de 16/02/2018; AgInt no AREsp 808.418/SP, 4ª Turma, DJe de 13/12/2017.

2. No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da legitimidade da arrendatária para figurar no polo passivo da ação, de maneira que os embargos de declaração

opostos pelas recorrentes, de fato, não comportavam acolhimento.

3. Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.

***II – Da legitimidade da arrendatária para figurar no polo passivo da ação de cobrança (arts. 23, XII, da Lei 8.245/91; 1.334, I, e 1.336, I, do CC/02)***

4. Na hipótese sob julgamento, o TJ/SP reconheceu a ilegitimidade passiva da primeira recorrida – arrendatária do imóvel – para figurar no polo passivo da ação de cobrança, sob o argumento de que a responsabilidade pelas despesas condominiais é exclusiva do proprietário, senão veja-se:

A preliminar de ilegitimidade processual passiva aventada pela corré [REDACTED], de outro lado, deve ser acolhida, na medida em que a responsabilidade pelas despesas condominiais é exclusiva do titular do domínio, ou seja, da ré “LM S/A”.

Em que pese a arrendatária ter se obrigado contratualmente perante a arrendante a arcar com as despesas condominiais (ver cláusula 8ª do contrato de arrendamento de fls. 225/230), tal obrigação somente pode ser exigida pela “LM S/A” e não pelo condomínio (e-STJ fls. 665/666).

5. A controvérsia posta a deslinde nos presentes autos consiste exatamente em definir se a obrigação ao pagamento das despesas condominiais encerra-se, propriamente, na pessoa que é proprietária do bem ou se ela se estende a outras pessoas que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel – que não o vínculo de propriedade –, a fim de determinar se está o condomínio credor, na espécie, autorizado a ajuizar a ação de cobrança de débitos condominiais não somente em face da empresa proprietária, mas também em desfavor da empresa arrendatária do ponto comercial.

6. Inicialmente, vale lembrar que a obrigação pelo pagamento de

débitos de condomínio possui natureza *propter rem*, como mesmo reconhece esta Corte.

7. Nesse ponto, frisa-se que as obrigações *propter rem* recaem sobre determinada pessoa por força de determinado direito real, isto é, só existem em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 2 : teoria geral das obrigações. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 27).

8. Como mesmo lembrado pelo renomado jurista, é o que ocorre, por exemplo, com a obrigação imposta aos proprietários e inquilinos de um prédio de não prejudicarem a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos (CC, art. 1.277). **Por se transferir a eventuais novos ocupantes do imóvel**, é também denominada *obrigação ambulatória* (GONÇALVES, Carlos Roberto. Op. Cit., p. 27).

9. É o que ilustra também a doutrina de SERPA LOPES:

As obrigações *propter rem* apresentam esse efeito especial. Como a própria denominação o indica, são obrigações cuja força vinculante se manifesta, tendo em vista a situação do devedor em face da sua situação jurídica de titular do domínio ou de uma relação possessória sobre uma determinada coisa, que é a base desse débito (SERPA LOPES, Miguel Maria de. Curso de direito civil. 4 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1996, v. 2, pp. 46-47).

10. Frisa-se que esta Corte, quanto ao ponto, também já se manifestou quanto à responsabilidade das obrigações *propter rem* – inclusive especificamente quanto ao pagamento das despesas condominiais.

11. Em julgamento de recurso repetitivo, a Segunda Seção desta Corte firmou a tese de que “*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, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto” (REsp 1.345.331/RS, **Segunda Seção**, DJe 20/04/2015).

12. Na oportunidade, ressaltou o Min. Luis Felipe Salomão, relator dos autos, no corpo de seu voto que as despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, **ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo, a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.**

13. Não somente, a Quarta Turma desta Corte – ainda que analisando questão relativa à responsabilidade da promitente vendedora por despesas condominiais referentes ao período em que o bem esteve na posse do promitente comprador em razão de rescisão do contrato de promessa de compra e venda na qual foi reintegrada na posse do imóvel – ao interpretar o retrocitado precedente repetitivo da Segunda Seção, consignou que o Min. Relator teria reconhecido a faculdade do condomínio de propor a ação de cobrança de cotas condominiais contra aquele dentre os quais possuam **liame jurídico com a unidade habitacional, sendo ele o proprietário, promissário comprador, adquirente, arrematante, ocupante do imóvel, etc.**, tendo em vista, exatamente, o intuito de fazer prevalecer o interesse da massa condominial, a fim de resgatar de maneira mais célere as despesas inadimplidas (AgInt no REsp 1.229.639/PR, Quarta Turma, DJe 20/10/2016).

14. A corroborar com a linha de entendimento perfilhada por esta Corte, vale citar lição de abalizada doutrina:

A força vinculante das obrigações *propter rem* manifesta-se conforme a situação do devedor ante uma coisa, seja como titular do domínio, **seja como possuidor**. Assim, nesse tipo de obrigação, o devedor é determinado de acordo com sua relação em face de uma coisa, que é conexa com o débito (DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 2 : teoria geral das obrigações. 32 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 27) **(grifos**

**acrescentados).**

15. Na hipótese sob julgamento, a primeira recorrida, não obstante não seja a proprietária do ponto comercial, é arrendatária do mesmo, exercendo a posse direta sobre o imóvel. Inclusive, é quem usufrui dos serviços prestados pelo Condomínio, não sendo razoável que não possa ser demandada para o pagamento de despesas condominiais inadimplidas.

16. Com efeito, o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando obviamente ressalvado o direito de regresso (CHAVES DE FARIAS, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Vol. 5. 9ª ed. rev., ampl. e atual. Ed. Juspodivm: Bahia, 2013, p. 734).

17. Nessa trilha, não é o bastante citar, também, a doutrina de Francisco Eduardo Loureiro:

A natureza das despesas condominiais permite, mais, que a ação de cobrança seja ajuizada diretamente contra o locatário ou o comodatário, se assim for de interesse do condomínio (Código Civil comentado : doutrina e jurisprudência : Lei n. 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 8 ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2014, p. 1.277).

18. Por todo o exposto, conclui-se que a ação de cobrança de débitos condominiais pode ser proposta em face de qualquer um daqueles que tenha um relação jurídica vinculada ao imóvel, o que mais prontamente possa cumprir com a obrigação.

19. Na espécie, o Condomínio recorrente ajuizou a ação contra ambos – proprietário e arrendatário do imóvel –, atitude plenamente justificada em prol da coletividade de condôminos.

20. Ressalte-se, por fim, que não se está a falar de solidariedade entre

## *Superior Tribunal de Justiça*

proprietário e arrendatário para o pagamento dos débitos condominiais em atraso, até mesmo porque, como se sabe, a solidariedade decorre da lei ou da vontade das partes. O que se está a reconhecer é a possibilidade de a primeira recorrida, arrendatária do ponto comercial, figurar no polo passivo da presente ação de cobrança.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial interposto por [REDACTED] e [REDACTED] e, nessa parte, DOU-LHE PROVIMENTO, para reconhecer a legitimidade da primeira recorrida para figurar no polo passivo da presente ação de cobrança, determinando o retorno dos autos ao TJ/SP para que promova novo julgamento das apelações interpostas por [REDACTED] e [REDACTED], à luz do entendimento constante do presente voto.



