

O INÍCIO DA RESPONSABILIDADE PELOS DÉBITOS CONDOMINIAIS: O PROMITENTE COMPRADOR E O ARREMATANTE

Diogo Cesar da Silva

Discente de Direito.

Faculdade de Praia Grande (FPG). Praia Grande, São Paulo, Brasil.

RESUMO

Os débitos oriundos de contribuição condominial, pela sua natureza *propter rem*, são, via de regra, atribuídos àquele que detém o direito de propriedade sobre bem que integra o condomínio. Todavia, justamente em razão da natureza *sui generis* desta obrigação, exsurtem controvérsias a respeito do início da responsabilidade por tais débitos quando se está diante de transações envolvendo a unidade autônoma, sobretudo em se tratando da alienação da unidade por meio de compromisso de venda e compra, bem como na hipótese de a unidade ser arrematada no curso de um processo judicial. Embora a lei não seja clara sobre a matéria, através de uma pesquisa doutrinária e jurisprudencial, é possível concluir que a responsabilidade pela contribuição condominial terá início, no caso do adquirente, a partir do exercício da posse sobre o imóvel cumulada com ciência inequívoca da transação pelo condomínio; e, em se tratando do arrematante, a partir da assinatura do auto de arrematação pelo juízo perante o qual tramita o processo.

Palavras-chave: Incumbência. Contribuição. Aquisição. Propriedade.

ABSTRACT

Debts arising from condominium contributions, due to their *propter rem* nature, are generally attributed to the person who holds the property right over the asset that is part of the condominium. However, due to the *sui generis* nature of this obligation, controversies arise regarding the onset of responsibility for such debts when transactions involving the autonomous unit are involved, particularly in cases of alienation of the unit through a purchase and sale agreement, as well as in situations where the unit is acquired in the course of a judicial process. Although the law is not clear on this matter, through doctrinal and jurisprudential research, it is possible to conclude that the responsibility for condominium contributions will commence, in the case of the purchaser, from the exercise of possession over the property combined with unequivocal knowledge of the transaction by the condominium; and, in the case of the acquirer at auction, from the signing of the auction record by the court in which the process is pending.

Keywords: Incumbency. Contribution. Acquisition. Property.

INTRODUÇÃO

As transações envolvendo o mercado imobiliário tangenciam diversas searas jurídicas, gerando reflexos puramente cíveis que permeiam o negócio jurídico desta natureza, mas, também, aqueles que decorrem indiretamente do direito sobre o bem imóvel, como os efeitos tributário e condominial, em se tratando de unidades autônomas.

Vê-se, então, que a propriedade, que é um direito real por excelência, traz consigo também um numerário de deveres reflexos, como a observância do direito

de vizinhança e da função social, que dizem respeito à relação do bem com a comunidade circundante e com a sociedade de um modo geral, respectivamente.

No âmbito condominial, contudo, exsurge outro dever, de cunho, sobretudo pecuniário, que é o dever de contribuir com as despesas do condomínio edilício do qual faz parte a unidade autônoma.

Para a manutenção do aparelhamento condominial, e até mesmo para propiciar aos condôminos maior bem-estar, o titular da unidade autônoma precisa contribuir financeiramente com o condomínio, de modo proporcional a sua quota parte, para preservação indistinta do todo.

De acordo com o Código Civil, a contribuição condominial pecuniária é um dever que compete ao condômino, aquele que detém o direito de propriedade sobre o imóvel que integra um condomínio edilício:

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Art. 1.336. São deveres do condômino:
I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Pela intelecção destes dispositivos, seria fácil descortinar a quem compete à responsabilidade pelo débito condominial, bastando, para tanto, identificar o titular do direito de propriedade sobre o imóvel. Entretanto, em razão da natureza *propter rem* da contribuição condominial, quando se está diante de uma transação envolvendo uma unidade autônoma, nem sempre é possível aplicar esta regra.

Nos ensinamentos de Carlos Roberto Gonçalves (GONÇALVES, 2021, p. 39), a “obrigação *propter rem* é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa”¹.

Sob essa perspectiva, pode se delinear o início da responsabilidade do adquirente da unidade autônoma em dois cenários, a depender do modo de aquisição do imóvel, a seguir esmiuçados. A metodologia utilizada neste trabalho é a categórico-dedutiva baseada em referências bibliográficas e na legislação vigente.

¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro, volume 5: direito das coisas*. 14 ed., São Paulo, Saraiva Educação, p. 39.

DISCUSSÃO: A RESPONSABILIDADE DO PROMITENTE COMPRADOR

Os direitos reais sobre bens imóveis, dentre eles o direito de propriedade, só se adquirem com o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis, de acordo com o art. 1.227 do Código Civil.

Aliás, para não remanescer qualquer dúvida, o legislador previu expressamente que, enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel, como determina o §1º do art. 1.245 do aludido *Códex*.

Nunca é excessivo rememorar que os negócios jurídicos relativos a bens imóveis cujo valor seja superior a 30 (trinta) salários mínimos devem ser concretizados por meio de escritura pública de venda e compra, sob pena de invalidade, conforme determina o art. 108 do Código Civil.

A bem da verdade, na conjuntura macroeconômica brasileira, uma minoria dos compradores de imóveis tem recursos suficientes para comprar um imóvel à vista, de sorte que, na grande maioria dos casos, celebra-se um compromisso de compra e venda para pagamento parcelado do valor do imóvel e, ao fim do pagamento, com a quitação plena do valor, as partes procedem à lavratura da respectiva escritura definitiva que será levada a registro.

Surge, então, a figura do promitente comprador, aquele que irá adquirir o direito de propriedade sobre o imóvel quando e se houver o cumprimento integral da promessa de compra e venda.

Assim, poder-se-ia supor que a responsabilidade do promitente comprador pelos débitos condominiais só começaria, efetivamente, com o registro do título translativo, a partir de quando o adquirente poderia ser considerado proprietário da unidade autônoma, uma interpretação que facilmente poderia ser extraída da leitura dos artigos mencionados neste texto.

Contudo, a jurisprudência tem caminhado em sentido diverso, dando especial ênfase ao exercício da posse² pelo promitente comprador, mesmo que ainda não tenha havido registro de qualquer título translativo.

² Segundo leciona Flávio Tartuce (TARTUCE, 2023, p. 1761), “a posse é o domínio fático que a pessoa exerce sobre a coisa”. Nos termos do Código Civil, em seu art. 1.996, “considera-se possuidor

Inicialmente, por meio do tema 866, o STJ firmou o entendimento segundo o qual a legitimidade passiva do promitente vendedor é afastada quando, cumulativamente, o promissário comprador se imitiu na posse e o condomínio teve ciência inequívoca da transação, como se notabiliza adiante:

"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. a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, 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 restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitiu-se 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 (RE-Sp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)".

Portanto, segundo o entendimento que pairava, a responsabilidade pelos débitos condominiais poderia recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promitente comprador, o que, neste último caso, dependeria do implemento cumulativo das condições anteriormente citadas.

Já nessa ocasião, o STJ sustentava que, a partir da existência de vínculo material do promitente comprador com a unidade autônoma, este responderia pelos débitos condominiais, mesmo que ainda não fosse proprietário do imóvel, na forma do art. 1.245 do Código Civil.

No entanto, desde a gênese deste julgado, a jurisprudência do STJ se alterou sensivelmente, havendo, em verdade, a superação deste entendimento, prática que a doutrina convencionou chamar de *overruling*.

Hodiernamente, o entendimento vigente envereda no sentido de se atribuir a responsabilidade pelos débitos condominiais tanto ao promitente comprador, que já

todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade".

exerce a posse sobre o imóvel, quanto ao promitente vendedor, titular do direito de propriedade sobre a unidade autônoma.

Desse modo, mesmo que o comprador tenha adquirido a posse do bem, isto é, tenha passado a exercer vínculo fático sobre o imóvel, o vendedor permanece responsável pelos débitos condominiais de maneira concorrente com o possuidor.

A esse respeito, merece enlevo o entendimento assentado pelo STJ no julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1378413 - PR, cuja ementa segue transcrita:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PROMITENTE-VENDEDOR. RESPONSABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA CONCORRENTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A eg. Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do RE-Sp 1.345.331/RS, processado sob a sistemática dos recursos repetitivos, firmou 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 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. ' No caso concreto, recurso especial não provido." (RE-Sp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe de 20/04/2015). 2. Interpretando as teses firmadas no RE-Sp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC, a jurisprudência desta Corte consolidou o entendimento de que persiste a responsabilidade do proprietário (promitente-vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente-comprador na posse do imóvel, havendo, nesses casos, "legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse" (AgRg no RE-Sp 1.472.767/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe de 08/10/2015). 3. Agravo interno não provido.

Decerto, tal entendimento privilegia os interesses do ente condominial e da coletividade de condôminos, pois seria desarrazoado que o condomínio permanecesse refém desta celeuma entre o vendedor/proprietário do imóvel que sustenta não residir mais nele e o comprador/possuidor que, por sua vez, alega não deter a propriedade do bem.

DISCUSSÃO: A RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

A partir do advento do Código de Processo Civil de 2015, o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que documentalmente comprovadas, poderá ser perseguido diretamente por meio de uma execução, dispensando-se o desempenho de um processo extenso e moroso a fim de que o juiz reconheça tão somente que o crédito é devido.

Assim, quando o débito condominial não é pago voluntariamente por quem deva fazê-lo, o condomínio, representado por seu síndico, poderá se valer de uma ação de execução de título extrajudicial objetivando a satisfação compulsória de seu crédito.

Em verdade, esta satisfação compulsória ocorre por meio da expropriação de bens do devedor. Acerca do tema, o magistério de Marcus Vinicius Rios (RIOS, 2022, p. 1.494) nos ensina:

É por meio da expropriação que o credor alcançará a satisfação de seus direitos na execução por quantia. Ela pode fazer-se de três maneiras: com a entrega do bem ao próprio credor, como pagamento total ou parcial do débito, numa espécie de dação compulsória em pagamento; com a alienação dos bens, que pode ser particular ou pública, para converter o bem em pecúnia, promovendo-se o pagamento do credor; ou pela apropriação de frutos e rendimentos de coisa móvel ou imóvel.

Considerando o escopo deste artigo, debruçaremos-nos apenas sobre a segunda forma de expropriação enumerada pelo autor, qual seja: a alienação do bem para convertê-lo em dinheiro, que, conforme encimado, pode ser pública ou particular.

Via de regra, como a alienação pública (o leilão judicial do bem imóvel) gera gastos com publicações de editais e intimações, ela só ocorrerá se o credor não tiver interesse em adjudicá-lo (entrega do bem ao credor como forma de pagamento) e não preferir aliená-lo por iniciativa particular, sem a intervenção direta do Poder Judiciário.

Assim, caso o credor não queira adjudicar o bem nem prefira aliená-lo por iniciativa particular, o imóvel será alienado por meio de um leilão judicial, sendo justamente neste momento que surge a figura do arrematante, aquele que adquire o bem alienado em hasta pública.

A finalidade da arrematação por parte do arrematante é a obtenção da carta de arrematação, que será expedida após a assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, momento a partir do qual a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos moldes do art. 903 do CPC.

Com esta carta em mãos, o arrematante poderá se dirigir até o Cartório de Registro de Imóveis em que matriculado o bem arrematado e, registrando-a, tornar-se, efetivamente, proprietário do imóvel, de acordo com o já mencionado artigo 1.227 do Código Civil³.

Contudo, em que pese o arrematante se torne proprietário da unidade autônoma somente após o registro da carta de arrematação, a sua responsabilidade pelos débitos condominiais precede tal solenidade.

De plano, poder-se-ia sustentar entendimento diverso, afinal, como exposto alhures, a contribuição condominial pecuniária é um dever que compete ao condômino, ou seja, àquele que detém o direito de propriedade sobre a unidade autônoma.

Entretanto, se, nos termos do art. 903 do CPC, a assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo leiloeiro e pelo arrematante torna a arrematação acabada, perfeita e irretratável, é desarrazoado que, desde então, o devedor que teve seu bem expropriado judicialmente continue responsável pelos débitos condominiais.

Em virtude disso, a partir da assinatura do auto de arrematação, o arrematante passa a ser responsável pelos débitos condominiais vincendos desde então. A esse propósito, merece enlevo o entendimento firmado pelo Tribunal da Cidadania no julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1921489/RJ, ora exarado:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. IPTU. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATAÇÃO.

1. Constou expressamente do acórdão recorrido que: "Assim, se depois de formalizada a arrematação ela é considerada perfeita, ainda que haja morosidade dos mecanismos judiciais na expedição da carta de arrematação, para a devida averbação no RGI, o entendimento é no sentido

³ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

de que os débitos fiscais deverão ser suportados pelo arrematante". Esse entendimento não merece reparo. Isso porque a regra contida no art. 130, parágrafo único, do CTN não afasta a responsabilidade do arrematante no que concerne aos débitos de IPTU posteriores à arrematação, ainda que postergada a respectiva imissão na posse.

(...)

(AgInt no RE-Sp n. 1.921.489/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 7/3/2023.).

A despeito de o julgado versar sobre o termo inicial da responsabilidade pelos débitos de IPTU, remetendo-nos ao art. 130 do CTN, trata-se de situação jurídica análoga. Isso porque tanto o IPTU quanto a contribuição condominial são obrigações ambulatorias (*propter rem*), ou seja, que acompanham o titular do domínio sobre o bem.

Justamente por isso, notamos que a previsão contida no retrocitado artigo 130 do CTN muito se assemelha ao quanto disposto no artigo 908, §1º, do CPC, senão vejamos:

CTN, Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título à prova de sua quitação.

CPC, Art. 908, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

É de bom alvitre registrar que a responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais já vencidos na ocasião do leilão dependerá de expressa previsão no edital de leilão. Do contrário, caberá ao antigo proprietário, a partir da sub-rogação do crédito do condomínio no preço de arrematação, diante da previsão do já citado art. 908, §1º, do CPC.

Desse modo, depreende-se que, após a assinatura regular do auto de arrematação, o arrematante passa a ser diretamente responsável pelos débitos condominiais, independentemente de quanto tempo leve para a expedição da carta de arrematação (título translativo) e para a efetivação de seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

CONCLUSÃO

Concluimos, a partir da exposição da produção doutrinária e da progressão jurisprudencial sobre o tema, que o termo inicial da responsabilidade pelos débitos condominiais é dinâmico e ocorre em momentos distintos a depender do caso.

No tocante ao promitente comprador, constatou-se que sua a responsabilidade pelos débitos condominiais foi, inicialmente, considerada exclusiva a partir do exercício de sua posse sobre a unidade autônoma e da ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Posteriormente, superando-se este entendimento, a jurisprudência passou a prever que o adquirente, iniciando-se o exercício de posse sobre o bem imóvel com a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, concorre com o proprietário na responsabilidade por tais contribuições.

Já no que diz respeito ao arrematante, restou assente que a sua responsabilidade se inicia com a assinatura do auto de arrematação, vez que, a partir de então, a arrematação é tida como perfeita, acabada e irreatável, só podendo ser anulada ou invalidada em situações extremamente excepcionais.

Decerto, para que um condomínio edilício possa alcançar seu crédito dentro da legalidade, é imperioso conhecer com propriedade o termo inicial da responsabilidade pela contribuição condominial, sendo certo tratar-se do objetivo deste artigo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1921489/RJ. Agravante: Ruy Pedro Giron Junior. Agravado: Município do Rio de Janeiro/RJ. Relator: Ministro Mauro Campbell Marques. Brasília/DF. 07 mar. 2023. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%28%28%22AgInt+no+REsp%22+ou+%22AIRES%22%29+adj+%28%221921489%22+ou+%221921489%22-RJ+ou+%221921489%22%2FRJ+ou+%221.921.489%22+ou+%221.921.489%22-RJ+ou+%221.921.489%22%2FRJ%29%29.prec%2Ctext>. Acesso realizado em 30 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1345331/RS. Recorrente: Rosmar Resende dos Santos e outro. Recorrido: Condomínio Edifício Dona Anita. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília/DF. 05 set. 2014. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201201992764>. Acesso realizado em 30 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1378413/PR. Agravante: Companhia de Habitação Popular de Curitiba. Agravado: Condomínio Pirineus II. Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília/DF. 15 mar. 2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201301005610&dt_publicac>. Acesso realizado em 30 out. 2024.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios; LENZA, Pedro (coord.). *Direito Civil Esquematizado*. 13. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022. (Coleção Esquematizado®);

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: volume 5: direito das coisas*. 14. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

PLANALTO BRASILEIRO. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília/DF, 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso realizado em 30 de outubro de 2024.

PLANALTO BRASILEIRO. Código Tributário Nacional. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Brasília/DF, 1966. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm>. Acesso realizado em 30 de outubro de 2024.

PLANALTO BRASILEIRO. Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Brasília/DF, 2015. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13105.htm>. Acesso realizado em 30 de outubro de 2024.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 13. ed. Rio de Janeiro: Método, 2023.