

Vendedor pode responder por obrigações do imóvel posteriores à posse do comprador

Ao conferir às teses do [Tema 886](#) interpretação compatível com o caráter *propter rem* (em razão da coisa) da dívida condominial, a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça confirmou a legitimidade passiva concorrente entre vendedor e comprador para responder à ação de cobrança de taxas de condomínio posteriores à imissão do comprador na posse do imóvel, na situação em que o contrato não tenha sido registrado em cartório.

No caso em julgamento, o condomínio ajuizou a ação contra um casal para cobrar quotas vencidas entre novembro de 1987 e abril de 1996.

O imóvel era de propriedade de uma companhia de habitação popular, que em 1985 prometeu vendê-lo ao casal.

A ação foi julgada procedente, mas, após a frustração das primeiras tentativas de execução da sentença, o condomínio requereu a penhora do imóvel gerador das despesas, de propriedade da companhia, que não participou do processo na fase de conhecimento.

A empresa, por sua vez, ingressou com embargos de terceiros para levantar a penhora, mas o pedido foi negado.

Ao STJ, a companhia requereu o reconhecimento da responsabilidade exclusiva do comprador pelo débito condominial e o reconhecimento da sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da execução.



Teses devem ser interpretadas

A relatora, ministra Isabel Gallotti, lembrou que a questão da legitimidade para responder à ação de cobrança de quotas condominiais, nos casos em que o proprietário (promitente vendedor) cedeu a posse do imóvel ao promissário comprador e este não pagou os encargos devidos ao condomínio, já foi objeto de muitos julgamentos nas duas turmas de Direito Privado do STJ e também na 2ª Seção, sob o rito do recurso repetitivo (Tema 886).

No repetitivo, foram fixadas três teses sobre o assunto, uma das quais estabeleceu que, sendo provado que o condomínio sabia 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”.

Contudo, a ministra ponderou que há certa divergência entre as turmas do STJ, refletida também nos julgamentos de segunda instância, que ora aplicam literalmente as teses fixadas no Tema 886, ora seguem o entendimento do ministro Paulo de Tarso Sanseverino (falecido), no sentido de que tais teses devem ser interpretadas com cautela, à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

Segundo a relatora, isso se deve ao fato de o repetitivo não ter enfrentado a questão pela ótica da natureza *propter rem* das quotas de condomínio, a qual estabelece entre a dívida e o imóvel gerador das despesas um vínculo que se impõe independentemente da vontade das partes contratantes.

Promessa não vincula condomínio

Examinando o processo, a ministra verificou que houve a imissão na posse pelos compradores, bem como a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Para ela, no entanto, o condomínio, credor de obrigação *propter rem*, não pode ficar sujeito à livre estipulação contratual de terceiros.

“A obrigação *propter rem* nasce com a titularidade do direito real, não sendo passível de extinção por ato de vontade das partes eventualmente contratantes, pois a fonte da obrigação é o próprio direito real sobre a coisa”, disse.



Na sua avaliação, quando ajuizada a ação de cobrança de quotas condominiais, a promessa de compra e venda não pode vincular o condomínio (o que ocorreria se a legitimidade do proprietário ficasse condicionada à ausência de imissão na posse do imóvel pelo comprador e à ausência de ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação), fatores que se prendem ao acordo de compra e venda.

No caso em análise, Gallotti considerou que, embora a empresa proprietária não tenha se beneficiado dos serviços prestados pelo condomínio, ela deve garantir o pagamento da obrigação com o próprio imóvel que gerou a dívida, em razão de ser titular do direito real. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ver o acórdão
REsp 1.910.280**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mai-05/vendedor-pode-responder-por-obrigacoes-do-imovel-posteriores-a-posse-do-comprador/>