

Arruda Alvim
Thereza Arruda Alvim
Everaldo Augusto Cambler
Angélica Arruda Alvim
Coordenação

TESES JURÍDICAS DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

Direito Civil

II

Diretora Responsável
MARISA HAKMS

Diretora de Operações de Conteúdo
JULIANA MAYUMI ONO

Editorial

Aline Darcy Flor de Souza, Andréia Regina Schneider Nunes, Cristiane Gonzalez Basile de Faria, Diego Garcia Mendonça, Luciana Felix, Marcella Pamela da Costa Silva e Thiago César Gonçalves de Souza

Produção Editorial

Coordenação

IVÊ A. M. LOUREIRO GOMES e LUCIANA VAZ CAMERA

Lider Técnico de Qualidade Editorial: MARIA ANGÉLICA LEITE

Analistas de Operações Editoriais: Aline Marchesi da Silva, André Furtado de Oliveira, Bryan Maceto Ferreira, Damaris Regina Felício, Daniele Rondon Castro de Moraes, Felipe Augusto da Costa Souza, Felipe Jordão Magalhães, Gabriel Las Sant'Anna dos Santos, Maria Eduarda Silva Rocha, Mayara Macioni Pinto, Patricia Melhado Navarra, Rafaela Araújo Akiyama

Analistas Editoriais: Daniela Medeiros Gonçalves Melo, Daniele de Andrade Vintecino e Maria Cecília Andreo

Analistas de Qualidade Editorial: Carina Xavier Silva, Claudia Helena Carvalho e Marcelo Ventura

Capa: Brenno Stolaqi Teixeira

Projeto gráfico: Carla Lemos

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Ana Paula Cavalcanti, Jonathan Souza, Luciano Guimarães e Rafael Ribeiro

Administrativo e Produção Gráfica

Coordenação

CAIO HENRIQUE ANDRADE

Analista de Produção Gráfica: Rafael da Costa Brito

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Teses jurídicas dos tribunais superiores : direito civil II / coordenação Arruda Alvim...: et al. J. -- São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2017.

Outros coordenadores: Thereza Arruda Alvim, Everaldo Augusto Cambler e Angélica Arruda Alvim.

Vários autores.

Bibliografia.

ISBN: 978-85-203-7633-8

1. Direito - Teses 2. Direito civil 3. Direito civil - Brasil - Comentários I. Arruda Alvim. II. Arruda Alvim, Thereza. III. Cambler, Everaldo Augusto. IV. Alvim, Angélica Arruda.

17-06816

CDU-347(81)

Índices para catálogo sistemático: 1. Brasil : Direito civil 347(81)

A.S. L9281

Arruda Alvim
Thereza Arruda Alvim
Everaldo Augusto Cambler
Angélica Arruda Alvim

Coordenação

TESES JURÍDICAS DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

Direito Civil

II

THOMSON REUTERS
REVISTA DOS
TRIBUNAIS™

TESES JURÍDICAS DOS TRIBUNAIS SUPERIORES

DIREITO CIVIL

II

ARRUDA ALVIM • TEREZA ARRUDA ALVIM • EVERALDO AUGUSTO CAMBLER • ANGÉLICA ARRUDA ALVIM
Coordenação

IGOR MARTINS DA CUNHA • VINÍCIUS BELLATO RIBEIRO DE CARVALHO
Grupo Executivo



© desta edição (2017)

EDITORA REVISTA DOS TRIBUNAIS LTDA.

MARISA HARRIS

Diretora responsável

Visite nosso site

www.rt.com.br

CENTRAL DE RELACIONAMENTO RT

(atendimento, em dias úteis, das 8 às 17 horas)

Tel. 0800-702-2433

e-mail de atendimento ao consumidor

sac@rt.com.br

Rua do Bosque, 820 – Barra Funda

Tel. 11 3613-8400 – Fax 11 3613-8450

CEP 01136-000 – São Paulo, SP, Brasil

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfílmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal), com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

Impresso no Brasil (09-2017)

Profissional

Fechamento desta edição [28.07.2017]



ISBN 978-85-203-7633-8

Sobre os Coordenadores

Livre-docente pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Professor Titular do Mestrado e Doutorado em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Titular da Cadeira n. 10 da Academia Paulista de Direito. Desembargador aposentado do TJSF. Advogado.

ARRUDA ALVIM

Doutora em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Professora na graduação e na pós-graduação (Mestrado) em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Titular da Cadeira n. 26 da Academia Paulista de Direito. Procuradora aposentada do Estado de São Paulo. Advogada.

TEREZA ARRUDA ALVIM

Doutor e Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Professor na graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Advogado.

EVERALDO AUGUSTO CAMBLER

Professora na graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Titular da Cadeira n. 45 da Academia Paulista de Direito. Advogada.

ANGÉLICA ARRUDA ALVIM

Editorial

É com grande satisfação que a Thomson Reuters Editora Revista dos Tribunais apresenta a *Coleção Teses Jurídicas dos Tribunais Superiores*.

Dos princípios para a Lei; da Lei para a Doutrina; da Doutrina para os Tribunais e, dos Tribunais de volta para a Lei, a evolução do Direito depara-se cotidianamente com a realidade prática da evolução da sociedade. Vivemos numa época em que a lei parece estar sempre um passo atrás da sociedade contemporânea, e aplicar o direito, de forma concomitante e integrada, coletiva e autônoma, é hoje função protagonista dos Tribunais.

Nesse latente contexto jurídico, em que a dinâmica dos Tribunais e a dinâmica da sociedade influenciam-se reciprocamente, vislumbramos a necessidade de apresentar aos nossos leitores uma reanálise do Direito, integrada a partir da interpretação jurisprudencial emanada precipuamente do Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal, cujas funções foram regimentadas na Constituição Federal de 1988.

Assim, a *Coleção Teses Jurídicas dos Tribunais Superiores* tem por objeto a análise doutrinária dos Enunciados Jurisprudenciais compilados pelo STJ – Jurisprudência em Teses, e pelo STF – Teses Jurídicas. As *Teses Jurídicas*¹, por sua vez, cumprem o papel de reapresentar ou reafirmar temas de diferentes áreas do Direito, objetos de julgamentos e decisões (acórdãos e decisões monocráticas), remodelados e reapresentados pela evolução jurisprudencial de ambas as Cortes Superiores (precedentes).

Diferenciam-se das súmulas e dos precedentes propriamente ditos, pois invocam diretrizes e parâmetros, sendo de fundamental importância para o exercício da advocacia, na medida em que conectam a Lei, a Doutrina e a aplicação concreta do Direito por meio da jurisprudência.

1. Nota ao leitor: esta coleção é composta por mais de 1.200 teses catalogadas pela Editora Revista dos Tribunais. Por questões de logística e para garantir que o maior número possível de teses fosse comentado, por vezes o leitor se deparará com a mesma tese comentada por mais de um autor e outras agrupadas em mais de um comentário. Assim, optamos por manter todos os comentários recebidos até a data de fechamento desta edição, visando enriquecer a obra e manter vivo debate jurídico. Informamos que a pesquisa das teses disponibilizadas em formato HTML nos sites do STJ e STF foi realizada em abril de 2017.

A *Coleção Teses Jurídicas dos Tribunais Superiores* foi dividida em 10 Volumes, os quais foram separados em Tomos, conforme o volume de teses de cada área contemplando as seguintes disciplinas: Direito Constitucional, Direito Administrativo, Direito Tributário, Direito Ambiental, Direito do Consumidor, Direito Civil, Direito Processual Civil, Direito Comercial, Direito Penal e Direito Processual Penal.

Aos eminentes juristas que coordenaram esta coleção coube a função de selecionar e convidar os coautores, especialistas nos temas, os quais juntos compõem esta Obra histórica editada pela Thomson Reuters Revista dos Tribunais.

Nosso especial e profundo agradecimento a estes Ilustres Coordenadores, aqui elencados conforme os volumes da Coleção:

- Clemerson Merlin Clève e Pedro Henrique Gallotti Kenicke, Volume 1 – Direito Constitucional.
- Maria Sylvia Zanella Di Pietro e Irene Patricia Nohara, Volume 2 – Direito Administrativo.
- Paulo de Barros Carvalho, Volume 3 – Direito Tributário.
- Norma Sueli Padilha, Volume 4 – Direito Ambiental.
- Claudia Lima Marques, Leonardo Roscoe Bessa e Bruno Miragem, volume 5 – Direito do Consumidor.
- José Manoel Arruda Alvim, Thereza Arruda Alvim, Everaldo Augusto Cambler e Angélica Arruda Alvim, Volume 6 – Direito Civil.
- Araken de Assis, Volume 7 – Direito Processual Civil
- Walfrido Jorge Warde Júnior, Volume 8 – Direito Comercial.
- Marina Pinhão Coelho Araújo, Volume 9 – Direito Penal.
- Gustavo Henrique Badaró, Volume 10 – Direito Processual Penal.

Igualmente, nosso profundo agradecimento a todos os coautores que dedicaram seu tempo e concordaram em compartilhar conhecimento com nosso público leitor.

Marisa Harms

Diretora Editorial

Aline Darcy Flôr de Souza

Andréia Regina Schneider Nunes

Cristiane Faria

Diego Garcia Mendonça

Marcella Pâmella da Costa Silva

Thiago Souza

Editores

Apresentação

A coleção *Teses Jurídicas nos Tribunais Superiores* não é uma obra despretenhiosa. O seu propósito é claro: uma ampla e profunda análise de todas as teses publicadas pelo Superior Tribunal de Justiça na ferramenta “jurisprudência em teses”, à luz da legislação, da doutrina e da jurisprudência.

Diante da evolução do Direito, que vem cada vez mais dando relevância às decisões dos Tribunais Superiores, e, especialmente, com a vinda do Código de Processo Civil de 2015, que impõe aos juízes a observância de determinadas decisões proferidas pelos Tribunais Superiores, é patente a relevância da presente obra.

Aqui, não podemos deixar de registrar o acerto da Revista dos Tribunais ao ter a grande ideia de publicar uma obra cujo conteúdo é justamente uma análise da jurisprudência de um dos Tribunais Superiores do Brasil, provando mais uma vez ser uma editora vanguardista e fornecendo uma verdadeira ferramenta de trabalho para todos os operadores do Direito.

Conforme mencionamos, o objeto desta obra é amplo. A coleção abrange todos os temas da *Jurisprudência em Teses*,¹ possuindo 19 tomos, sendo três deles de Direito Civil, os quais tivemos a oportunidade de coordenar. A obra abrange mais de 1.200 teses do Superior Tribunal de Justiça.

A coleção contou com outros dez coordenadores² que dispõem apresentações, todos escolhidos a dedo pela editora Revista dos Tribunais, de acordo com suas especialidades.

1. A obra abrange teses das áreas de Direito Administrativo, Direito Ambiental, Direito Civil, Direito Comercial, Direito Constitucional, Direito do Consumidor, Direito Penal, Direito Processual Civil, Direito Processual Penal e Direito Tributário.
2. A obra contou com a coordenação dos notáveis juristas Clemerson Merlin Clève e Pedro Henrique Gallotti Kenicke (Direito Constitucional), Gustavo Henrique Badaró (Direito Processual Penal), Araken de Assis (Direito Processual Civil), Paulo de Barros Carvalho (Direito Tributário), Norma Sueli Padilha (Direito Ambiental), Claudia Lima Marques, Leonardo Roscoe Bessa e Bruno Miragem (Direito do Consumidor), Marina Pinhão Coelho Araújo (Direito Penal), Walfrido Jorge Warde Júnior (Direito Comercial), Maria Sylvia Zanella Di Pietro e Irene Nohara (Direito Administrativo).

Da mesma forma, os juristas convidados para comentar as teses de Direito Civil foram cuidadosamente escolhidos de acordo com as matérias em que decidiram continuar os estudos na pós-graduação. Entre esses juristas, encontram-se mestres, doutores e livre-docentes, titulados pelas melhores universidades do país e consagrados em suas respectivas áreas de atuação. Nesse passo, não podemos deixar de apontar: a qualidade dos comentários é impar!

A coleção *Teses Jurídicas nos Tribunais Superiores* certamente terá impacto no mundo jurídico, conforme explicado, especialmente em razão da vigência do Código de Processo Civil de 2015, motivo pelo qual a reputamos indispensável para aqueles que pretendem ter acesso a uma obra que aborde com profundidade toda a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

São Paulo, julho de 2017.

Arruda Alvim

Livre-docente pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Professor Titular do Mestrado e Doutorado em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Titular da Cadeira 10 da Academia Paulista de Direito. Desembargador aposentado do TJSP. Advogado.

Thereza Arruda Alvim

Advogada. Procuradora aposentada do Estado de São Paulo. Doutora em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Professora na graduação e na pós-graduação (Mestrado) em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Titular da Cadeira 26 da Academia Paulista de Direito.

Everaldo Augusto Cambler

Doutor e Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo e Professor na graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Advogado.

Angélica Arruda Alvim

Advogada. Professora na graduação em Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Titular da Cadeira 45 da Academia Paulista de Direito.

Sumário

SOBRE OS COORDENADORES	9
EDITORIAL	11
APRESENTAÇÃO	13

I – BUSCA E APREENSÃO

É necessária a cientificação do garante acerca da venda do bem dado em alienação fiduciária para que persista sua responsabilidade por eventual saldo devedor.

ROBERTO ROSAS	31
---------------------	----

Nos contratos firmados na vigência da Lei 10.931/2004, que alterou o art. 3º, §§ 1º e 2º, do Decreto-lei 911/1969, compete ao devedor, no prazo de cinco dias após a execução da liminar na ação de busca e apreensão, pagar a integralidade da dívida entendida esta como os valores apresentados e comprovados pelo credor na inicial, sob pena de consolidação da propriedade do bem móvel objeto de alienação fiduciária. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 722)

DANIEL WILLIAN GRANADO	39
------------------------------	----

É possível a conversão da ação de busca e apreensão em ação de depósito quando o bem se encontra na posse do devedor e em péssimo estado de conservação.

EDUARDO ARRUDA ALVIM	51
----------------------------	----

É possível a conversão da ação de busca e apreensão em ação de depósito e o prosseguimento da cobrança nos próprios autos, pelo equivalente em dinheiro, no caso de desaparecimento do bem dado em garantia.

EDUARDO ARRUDA ALVIM	65
----------------------------	----

É possível a conversão da ação de busca e apreensão em ação de depósito e o prosseguimento da cobrança nos próprios autos, pelo equivalente em dinheiro, no caso de desaparecimento do bem dado em garantia.

EDUARDO SIQUEIRA NÉRI..... 75

É cabível reconvenção na ação de busca e apreensão.

MÁRCIO BELLOCCHI..... 87

Na ação de busca e apreensão de bem alienado fiduciariamente, é possível a discussão sobre a legalidade de cláusulas contratuais como matéria de defesa.

EDUARDO ARRUDA ALVIM..... 99

A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor. (Súmula 380/STJ)

ARAKEN DE ASSIS..... 111

É válido, para caracterização, da mora, o protesto do título efetivado por edital, desde que comprovado nos autos que foram esgotadas todas as tentativas para a localização do devedor.

MARCOS JOSÉ PORTO SOARES..... 119

É válida, para caracterização da mora, a notificação extrajudicial expedida por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos e entregue no domicílio do devedor, dispensada sua notificação pessoal.

RODRIGO PEREIRA MOREIRA e ANA CAROLINA NEVES AMARAL DO VALLE..... 131

A mora do devedor, nos contratos de alienação fiduciária, constitui-se ex re, decorrendo do simples vencimento do prazo para pagamento.

MARCELO CHIAVASSA DE MELLO PAULA LIMA..... 147

II – BUSCA E APREENSÃO

A notificação destinada a comprovar a mora nas dívidas garantidas por alienação fiduciária dispensa a indicação do valor do débito. (Súmula 245/STJ)

ANDRÉ CORDELLI ALVES..... 163

O reconhecimento da abusividade de qualquer encargo cobrado no período de normalidade do contrato descaracteriza a mora, inviabilizando a ação de busca e apreensão.

CARLOS ALBERTO DE SANTANA e JOSÉ AILTON GARCIA..... 177

Na ação de busca e apreensão a comprovação da mora pode ser analisada de ofício.

RODRIGO FERNANDES REBOUÇAS..... 191

O procedimento da busca e apreensão do Decreto-lei 911/1969 somente é aplicável quando o credor fiduciário for instituição financeira lato sensu ou pessoa jurídica de direito público titular de créditos fiscais e previdenciários.

LUCAS GOMES MOCHI..... 203

O procedimento da busca e apreensão do Decreto-lei 911/1969 somente é aplicável quando o credor fiduciário for instituição financeira lato sensu ou pessoa jurídica de direito público titular de créditos fiscais e previdenciários.

SOLANGE TOMIYAMA..... 209

A notificação extrajudicial entregue no endereço do devedor, por via postal e com aviso de recebimento, é válida quando realizada por Cartório de Títulos e Documentos de outra Comarca, mesmo que não seja aquele do domicílio do devedor. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC)

HENRIQUE DE MORAES FLEURY DA ROCHA..... 217

O ajuizamento de ação de revisão de contrato de alienação fiduciária não obsta a ação de busca e apreensão.

ROBERTA CRISTINA PAGANINI TOLEDO..... 235

Extinta a ação de busca e apreensão pelo posterior pagamento das prestações em atraso, o réu responde pela sucumbência em função do princípio da causalidade.

EDUARDO SIQUEIRA NÉRI..... 247

O credor fiduciário responde pelas despesas de guarda e conservação em pátio privado de veículo alienado fiduciariamente em virtude de cumprimento de liminar de busca e apreensão.

ARTHUR BEZERRA DE SOUZA JUNIOR..... 261

A comprovação da mora é imprescindível à busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente. (Súmula 72/STJ)	
ARMANDO VERRI JUNIOR	271
Admite-se a manutenção dos bens garantidores da alienação fiduciária na posse do devedor se demonstrada a indispensabilidade de tais bens para o exercício da empresa.	
FELIPE PROBST WERNER	279
Extingue-se sem julgamento de mérito a ação de busca e apreensão quando o autor, intimado pessoalmente, deixa de promover a citação do réu no prazo consignado pelo juízo, não sendo aplicável a Súmula 240 do STJ.	
ADOLFO MAMORU NISHIYAMA	291
BANCÁRIO	
É inviável a utilização da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC como parâmetro de limitação de juros remuneratórios dos contratos bancários.	
LUCIANA PALMA DE GODOI BASTASINI	303
Nos contratos bancários, na impossibilidade de comprovar a taxa de juros efetivamente contratada – por ausência de pactuação ou pela falta de juntada do instrumento aos autos –, aplica-se a taxa média de mercado, divulgada pelo Bacen, praticada nas operações da mesma espécie, salvo se a taxa cobrada for mais vantajosa para o devedor. (Súmula 530/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 233)	
JOSÉ CARLOS FAGONI BARROS	315
Constitui prática comercial abusiva o envio de cartão de crédito sem prévia e expressa solicitação do consumidor, configurando-se ato ilícito indenizável e sujeito à aplicação de multa administrativa. (Súmula 532/STJ)	
GRAZIELA MERMEIO e VINÍCIUS BELLATO	331
A estipulação de juros remuneratórios superiores a 12% ao ano, por si só, não indica abusividade (Súmula 382/STJ). (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 25)	
JOÃO MARCOS NETO DE CARVALHO	343

É válido o contrato celebrado em moeda estrangeira, desde que no momento do pagamento se realize a conversão em moeda nacional.	
CLAUDIO FINKELSTEIN	361
É válido o contrato celebrado em moeda estrangeira, desde que no momento do pagamento se realize a conversão em moeda nacional.	
LUIZ GUSTAVO BACELAR	367
Nos contratos bancários, é vedado ao julgador conhecer, de ofício, da abusividade das cláusulas. (Súmula 381/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 36)	
ROSALINA FREITAS MARTINS DE SOUSA	379
Nos contratos bancários celebrados até 30/04/2008 (fim da vigência da Resolução CMN 2.303/96) era válida a pactuação das tarifas de abertura de crédito (TAC) e de emissão de carnê (TEEC), ou outra denominação para o mesmo fato gerador, ressalvado o exame de abusividade em cada caso concreto. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC – Tema 618)	
GIANFRANCESCO GENOSO	401
O simples fato de os juros remuneratórios contratados serem superiores à taxa média de mercado, por si só, não configura abusividade.	
DIEGO FERNANDES ESTEVEZ	413
O simples fato de os juros remuneratórios contratados serem superiores à taxa média de mercado, por si só, não configura abusividade.	
MARIA EUGÊNIA FINKELSTEIN	421
A previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada. (Súmula 541/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Temas 246 e 247)	
LÚCIO DELFINO e MARCELO PICHIOU DA SILVEIRA	433
Podem as partes convencionar o pagamento do Imposto sobre Operações Financeiras e de Crédito (IOF) por meio de financiamento acessório ao mútuo principal, sujeitando-o aos mesmos encargos contratuais. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 621)	
RAFAEL RIBEIRO RODRIGUES e VIVIAN RIBEIRO WESTPHALEN	445

São inaplicáveis aos juros remuneratórios dos contratos de mútuo bancário as disposições do art. 591 c/c o art. 406 do CC/02. (Tese julgada sob rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 26)

ANGÉLICA ARRUDA ALVIM 459

É admitida a revisão das taxas de juros remuneratórios em situações excepcionais, desde que caracterizada a relação de consumo e que a abusividade (capaz de colocar o consumidor em desvantagem exagerada – art. 51, § 1º, do CDC) fique cabalmente demonstrada, ante as peculiaridades do julgamento em concreto. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 27)

ALFREDO ATTÍE JR. 475

É admitida a revisão das taxas de juros remuneratórios em situações excepcionais, desde que caracterizada a relação de consumo e que a abusividade (capaz de colocar o consumidor em desvantagem exagerada – art. 51, § 1º, do CDC) fique cabalmente demonstrada, ante as peculiaridades do julgamento em concreto. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 27)

MARIA EUGÊNIA REIS FINKELSTEIN e DAILLE COSTA TOIGO 481

Os empréstimos com desconto em folha de pagamento (consignação facultativa/voluntária) devem limitar-se a 30% (trinta por cento) dos vencimentos do trabalhador, ante a natureza alimentar do salário e do princípio da razoabilidade.

ALFREDO ATTÍE JR. 497

Os empréstimos com desconto em folha de pagamento (consignação facultativa/voluntária) devem limitar-se a 30% (trinta por cento) dos vencimentos do trabalhador, ante a natureza alimentar do salário e do princípio da razoabilidade.

MARIA EUGÊNIA REIS FINKELSTEIN e DAILLE COSTA TOIGO 503

É possível a cobrança de comissão de permanência durante o período da inadimplência, à taxa média de juros do mercado, limitada ao percentual previsto no contrato, e desde que não cumlada com outros encargos moratórios.

MARIA EUGÊNIA REIS FINKELSTEIN e ANDERSON RODRIGUES DA SILVA 517

As empresas administradoras de cartão de crédito são instituições financeiras e, por isso, os juros remuneratórios por elas cobrados não sofrem as limitações da Lei de Usura. (Súmula 283/STJ)

ROGER SILVA AGUIAR 533

As cooperativas de crédito e as sociedades abertas de previdência privada são equiparadas a instituições financeiras, inexistindo submissão dos juros remuneratórios cobrados por elas às limitações da Lei de Usura.

LUÍZA CHECCHIA STUART GUNHA DE PAULA 549

As instituições financeiras não se sujeitam à limitação dos juros remuneratórios estipulada na Lei de Usura. (Decreto 22.626/33)

MARIA EUGÊNIA REIS FINKELSTEIN 565

CADASTRO DE INADIMPLENTES

A inscrição indevida em cadastro de inadimplentes configura dano moral in re ipsa.

JOSÉ LUIZ PINHEIRO LISBOA MIRANDA 579

É possível que o magistrado, no âmbito da execução de alimentos, adote as medidas executivas do protesto e da inscrição do nome do devedor nos cadastros de restrição ao crédito, caso se revelem eficazes para o pagamento da dívida.

VINÍCIUS SILVA LEMOS 591

Incumbe ao credor a exclusão do registro da dívida em nome do devedor no cadastro de inadimplentes no prazo de cinco dias úteis, a partir do integral e efetivo pagamento do débito. (Súmula 548/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 735)

Cabe ao órgão mantenedor do Cadastro de Proteção ao Crédito a notificação do devedor antes de proceder à inscrição. (Súmula 359/STJ)

FERNANDO SACCO NETO 605

Somente após a concessão da recuperação judicial, com a homologação do plano e a novação dos créditos, é possível promover a retirada do nome da recuperanda dos cadastros de inadimplentes.

GERALDO FONSECA DE BARROS NETO 629

Da anotação irregular em cadastro de proteção ao crédito, não cabe indenização por dano moral, quando preexistente legítima inscrição, ressalvado o direito ao cancelamento. (Súmula 385/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 41)

O entendimento da Súmula 385/STJ é aplicável às ações opostas em face do suposto credor que efetivou a inscrição irregular. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 922)

ROGÉRIO DONNINI 639

É dispensável o aviso de recebimento (AR) na carta de comunicação ao consumidor sobre a negativação de seu nome em bancos de dados e cadastros. (Súmula 404/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 59)

RODOLPHO VANNUCCI..... 657

Diante da presunção legal de veracidade e publicidade inerente aos registros do cartório de distribuição judicial e cartório de protesto, a reprodução objetiva, fiel, atualizada e clara desses dados na base de órgão de proteção ao crédito – ainda que sem a ciência do consumidor –, não tem o condão de ensejar obrigação de reparação de danos. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Temas 793 e 806)

SERGIO CAVALIERI FILHO..... 671

A abstenção da inscrição/manutenção em cadastro de inadimplentes, requerida em antecipação de tutela e/ou medida cautelar, somente será deferida se, cumulativamente: a) a ação for fundada em questionamento integral ou parcial do débito; b) houver demonstração de que a cobrança indevida se funda na aparência do bom direito e em jurisprudência consolidada do STF ou STJ; c) houver depósito da parcela incontroversa ou for prestada a caução fixada conforme o prudente arbítrio do juiz. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Temas 31 a 34)

ANDREA LUPO..... 683

A inscrição do nome do devedor pode ser mantida nos serviços de proteção ao crédito até o prazo máximo de cinco anos, independentemente da prescrição da execução. (Súmula 323/STJ)

JOÃO BAPTISTA DE MELLO E SOUZA NETO..... 701

A inscrição do nome do devedor nos cadastros de inadimplência é ilícita quando descaracterizada a mora em razão de abusividades na cobrança dos encargos contratuais no período de normalidade. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Temas 31 e 32)

RENATO CALDEIRA GRAVA BRAZIL..... 711

Os débitos de natureza tributária, inscritos em dívida ativa, podem ser inseridos nos cadastros de proteção ao crédito, independentemente de sua cobrança mediante execução fiscal.

FERNANDO CRESPO QUEIROZ NEVES..... 727

O Sistema de Informações de Crédito do Banco Central – Sisbacen possui natureza semelhante aos cadastros de inadimplentes, tendo suas informações potencialidade de restringir a concessão de crédito ao consumidor.

CARLOS ALBERTO SOUZA DE ALMEIDA FILHO..... 739

A data em que o consumidor tem ciência do registro indevido de seu nome nos cadastros de inadimplentes é o termo inicial da prescrição para o ajuizamento da demanda indenizatória.

FLÁVIO TARTUCE..... 751

A ação de indenização por danos morais decorrente da inscrição indevida em cadastro de inadimplentes não se sujeita ao prazo quinquenal do art. 27 do CDC, mas ao prazo de três anos previsto no art. 206, § 3º, V, do CC/2002.

MARIA CAROLINA NERY..... 763

Não existindo anotação irregular nos órgãos de proteção ao crédito, a mera cobrança indevida de serviços ao consumidor não gera danos morais presumidos.

HÉCTOR VALVERDE SANTANA..... 771

O Banco do Brasil, na condição de gestor do Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundos (CCF), não tem a responsabilidade de notificar previamente o devedor acerca de sua inscrição no aludido cadastro, tampouco legitimidade passiva para as ações de reparação de danos fundadas na ausência de prévia comunicação. (Súmula 572/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/1973 – Tema 874)

SILVIO LUIS FERREIRA DA ROCHA..... 783

CONDOMÍNIO

É possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem.

LUCIANO BENETTI TIMM..... 799

Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. (Súmula 478/STJ)

BRUNNO PANDORI GIANCOLI..... 817

- Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. (Súmula 478/STJ)
- FERNANDO HENRIQUE ANADÃO LEANDRIN 823
- As cotas condominiais possuem natureza proptem rem, razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição.
- RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO 833
- 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. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 886)
- VICTOR VASCONCELOS MIRANDA 847
- O arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel.
- BRUNNO PANDORI GIANCOLI 861
- O arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel.
- IGOR MARTINS DA CUNHA 871
- É indevida a inclusão do arrematante de bem imóvel no cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de cota condominial, tendo em vista que não participou da fase processual em que constituído o título executivo.
- RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO 887
- O prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, de acordo com art. 206, § 5º, I, do Código Civil.
- BRUNNO PANDORI GIANCOLI 899
- O prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, de acordo com art. 206, § 5º, I, do Código Civil.
- JOSÉ LUIZ PINHEIRO LISBOA MIRANDA e ROSANE PEREIRA DOS SANTOS 905

- O prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, de acordo com art. 206, § 5º, I, do Código Civil.
- RODOLFO PAMPLONA FILHO e LEANDRO FERNANDEZ 913
- A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. (Súmula 260/STJ)
- EVERALDO AUGUSTO CAMBLER 925
- A convenção do condomínio pode fixar o rateio das contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada unidade.
- EVERALDO AUGUSTO CAMBLER 937
- Nas relações jurídicas estabelecidas entre condomínio e condôminos não incide o Código de Defesa do Consumidor – CDC.
- BRUNNO PANDORI GIANCOLI 947
- O condomínio não é responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre as áreas comuns e de terceiros, pois não é sua a titularidade do domínio útil, tampouco exerce posse com animus domini.
- BRUNNO PANDORI GIANCOLI 957
- As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram.
- RENNAN THAMAY e VINÍCIUS FERREIRA DE ANDRADE 963
- Não é lícita a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de unidades autônomas existentes no condomínio quando houver único hidrômetro no local. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 414)
- RENNAN THAMAY e VANDERLEI GARCIA JUNIOR 977
- A legitimidade passiva na ação de exibição de documentos é do síndico e não do condomínio.
- LUIZ ARLUNDO FERIANI 987
- O condomínio tem legitimidade ativa para ajuizar ação objetivando o cumprimento de obrigações e/ou o reconhecimento de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas.
- LUIZ ARLUNDO FERIANI 997

É possível a reforma ou a utilização exclusiva de área comum de condomínio desde que exista autorização da assembleia geral.

EVERALDO AUGUSTO CAMBLER 1009

A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário.

EVERALDO AUGUSTO CAMBLER 1021

REGISTROS PÚBLICOS

Os serviços de registros públicos, cartorários e notariais, não detêm personalidade jurídica, de modo que o titular do cartório à época dos fatos é o responsável pelos atos decorrentes da atividade desempenhada.

LUIS PAULO ALIENDE RIBEIRO 1033

O substituto do titular de serventia extrajudicial não possui direito adquirido à efetivação na titularidade de cartório se a vacância do cargo ocorreu após a vigência da Constituição Federal de 1988, que passou a exigir a realização de concurso público para o ingresso na atividade notarial e de registro.

LUIS PAULO ALIENDE RIBEIRO 1043

O procedimento de dívida registral detém natureza administrativa, de modo que é inviável a impugnação por meio de recurso especial, salvo quando o procedimento se revestir de caráter contencioso.

VALDOMIRO MONTES JUNIOR 1055

Não se aplica à prestação de serviços de registros públicos cartorários e notariais o regime especial de alíquota fixa do ISS previsto no § 1º do art. 9º do Decreto-lei 406/1968.

GUILHERME BARNABÉ MENDES OLIVEIRA 1065

É possível a retificação do registro do nome civil em decorrência do direito à dupla nacionalidade, desde que não haja prejuízo a terceiros.

MARCUS VINICIUS DOS SANTOS ANDRADE 1075

É possível a retificação do registro do nome civil em decorrência do direito à dupla nacionalidade, desde que não haja prejuízo a terceiros.

ROBSON DE ALVARENGA 1083

A alteração do nome no assentamento do registro civil é admitida em caráter excepcional e deve ser motivada nos casos em que se constatar equívoco capaz de provocar conflito, insegurança ou violação ao princípio da veracidade.

MARCIO BELLOCCHI 1095

As pessoas que passarem por procedimento de redesignação sexual têm direito à alteração do prenome e do gênero no registro civil de nascimento.

MARIA BERENICE DIAS 1111

As pessoas que passarem por procedimento de redesignação sexual têm direito à alteração do prenome e do gênero no registro civil de nascimento.

OLGA FERNANDES DE MOURA LEME 1121

A exigência de registro do contrato de alienação fiduciária em garantia no cartório de título e documentos e a respectiva anotação do gravame no órgão de trânsito não constituem requisitos de validade do negócio, tendo apenas o condão de torná-lo eficaz perante terceiros.

FERNANDA CRISTINA DE SOUZA ROSA 1135

As restrições e obrigações constantes no contrato-padrão de loteamentos imobiliários se incorporam ao registro e vinculam os posteriores adquirentes, porquanto dotadas da publicidade inerente aos registros públicos.

MARCUS VINICIUS KIKUNAGA 1149

Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União. (Súmula 496/STJ) (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 419)

DIOGO ÜEBELE LEVY FARTO 1161

A ausência de averbação do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis impede o exercício do direito de preferência pelo locatário.

WADSON VELOSO SILVA 1177

O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro da promessa de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, podendo a responsabilidade pelas despesas recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, a depender do caso concreto. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 886)

DANIEL MARTINS BOULOS..... 1187

O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (Súmula 239/STJ)

ANTÔNIO RANALDO FILHO..... 1203

Tese

O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro da promessa de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, podendo a responsabilidade pelas despesas recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, a depender do caso concreto. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 – Tema 886)

DANIEL MARTINS BOULOS

Doutor e Mestre em Direito Civil pela PUC-SP. Formado em Direito pela PUC-SP. Professor Conselheiro do Curso de Pós-Graduação LLM em Direito dos Contratos, do Insper, em São Paulo. Professor convidado do Centro de Extensão Universitária (CEU) do Instituto Internacional de Ciências Sociais (IICS) – Escola de Direito, em São Paulo. Professor convidado do Curso de Especialização em Direito Empresarial na GVLaw, em São Paulo. Foi Professor visitante na Universidade de Saint Gallen (na cidade de St. Gallen, na Suíça) em 2012. Conferencista e Palestrante em diversos eventos. Advogado.

1. É tradicional no Direito Civil denominado *patrimonial*, a *summa divisio* entre os direitos *obrigacionais* e os *direitos reais*. A despeito de existir clara evidência da contraposição entre a *relação real* e a *relação obrigacional* nas fontes romanas⁴ ou, mais propriamente, entre a *actio in rem* e a *actio in personam*⁵, a elaboração teórica dessa distinção deve-se ao pensamento jurídico moderno³.

2. Ordinariamente, as *relações jurídicas obrigacionais* implicam no estabelecimento de *vinculo pessoal*, entre ao menos dois sujeitos, que ocupam polos distintos: o credor, sujeito ativo, e o devedor, sujeito passivo. Esse liame que os liga só se dissolve se extinta for a obrigação pelo *adimplemento* ou pelas demais causas de extinção admitidas pela lei. Pode, ainda, haver *sucessão* (isto é, *substituição*) em um ou em ambos os referidos polos. Trata-se – essa última hipótese – do tema da transmissão das obrigações que engloba a *sucessão subjetiva passiva*, também conhecida como *assunção de dívida*, e a *sucessão subjetiva ativa* ou *cessão de crédito*.

3. Existem obrigações, no entanto, intimamente ligadas a um direito real de tal modo que o sujeito passivo da *relação jurídica obrigacional* (*rectius*, o devedor) é o titular do direito (real) sobre a respectiva coisa. São as denominadas obrigações *propter rem*, *ob rem* ou *ambulatorias*, na medida em que, ao contrário do que sucede com as obrigações em geral (que, por gerarem *vinculo pessoal*, o devedor só deixa de sê-lo por fato jurídico posterior ao seu surgimento que implique na *extinção da obrigação* ou na *sucessão na sua posição jurídica inicial*), nessas – as *propter rem* – o titular do direito real sobre determinada coisa torna-se, *de plano*, devedor de determinada prestação à ela – coisa – associada⁶. Essa a característica própria

1. PASTORI, Franco. *Profilo dogmatico e storico dell'obbligazione romana*. Milão: Istituto Editoriale Cisalpino, 1951, p. 218. Confira, ainda: SCHERILLO, Gaetano. *Lezioni sulle obbligazioni*. Corso de Diritto Romano. Milão: La Goliardica, 1962, p. 61 e ss.; COGLIOLO, Pietro. *Lezioni di diritto romano*. Delle Obbligazioni in Generale e del Mandato. Gênova: Associazione Genovese Universitaria, 1912-1913, p. 56 e ss.

2. Como defende, peremptoriamente, SEMERARO, P. *La teoria generale delle obbligazioni nel diritto romano*. Lezioni raccolte e compilate dall'avvocato Erocle Giannichele, 1911-1912. Roma: Associazione Universitaria Romana, p. 80. A despeito de defender que os termos *ius in re* e *ius ad rem* não eram totalmente estranhos às fontes romanas, Biondi destaca que é justamente da diferenciação das *actiones in rem* ed *in personam* é que deriva a distinção entre *direitos reais* e *direitos pessoais* conhecida modernamente (BIONDI, Biondo. *Corso di istituzioni di diritto romano*. Introduzione. Parte Generale – Diritti Reali. Milão: Giuffrè, 1934, p. 96).

3. MAJO, Adolfo di. *Profili del diritto delle obbligazioni*. Roma: Edizioni Ricerche, 1976, p. 5.
4. OMMESLAGHE, Pierre Van. *Traité de droit civil belge (De Page)*. Tome II. Les obligations. v. I, Bruxelles: Bruylant, 2013, p. 61. Cfr., ainda, MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ônus reais*. Coimbra: Almedina, 1997, *passim*; COMPORTI, Marco. *Diritto*

da obrigação *propter rem*: a posição de devedor decorre a uma posição de direito real, isto é, o *sujeito passivo* (devedor) é identificado na pessoa que seja o titular do direito de propriedade ou de outro direito real de fruição sobre uma coisa, sendo certo que a referida obrigação acompanha a transmissão da propriedade sobre a referida coisa³. Dá também ser ela denominada de *obrigação real*, querendo com isso significar que a obrigação acompanha a existência e a transmissão do direito de propriedade (ou outro) sobre determinada coisa, havendo *relação de inevitável acessoriedade* entre o *direito real* (principal) e o *direito obrigacional* (acessorio)⁶.

4. É de obrigação *propter rem* que se trata a obrigação de pagar as despesas condominiais⁷. Fundamentalmente, o que se discutiu nos arestos que deram ensejo à edição da Tese ora comentada é a eficácia da *ambulatoriedade* da obrigação que possui o titular de direito sobre apartamento em edifício edilício de arcar proporcionalmente com a despesa condominial. Em alguns casos, dúvidas não há acerca do devedor da referida obrigação ou, mais propriamente, acerca daquele legitimado a figurar no *polo passivo* da ação de cobrança ajuizada pelo condomínio. É o caso daquele que é legalmente proprietário do imóvel e nele residir (estando, portanto, na *posse direta*). Em outros casos, no entanto, o assunto ganha importância teórica

reali in generale. Milão: Giuffrè, 1980, p. 222 e ss.; BALBI, Giovanni. *Obbligazione Reale* (verb). *Novissimo digesto italiano*. Direito da Antonio Azara e Ernesto Eula. XI. Torino: Unione Tipografico – Editrice Torinese, 1965, p. 666 e ss.

5. DISTASSO, Nicola. *Le obbligazioni in generale*. Torino: Unione Tipografico – Editrice Torinese, 1970, p. 9.

6. No sentido do texto: BALBI, Giovanni. *Obbligazione Reale* (verb). *Novissimo digesto italiano*. Direito da Antonio Azara e Ernesto Eula. XI. Torino: Unione Tipografico – Editrice Torinese, 1965, p. 670; LOPES, Miguel Maria de Seppa. *Curso de direito civil*. Obrigações em geral. 7. ed., 2000, v. II, p. 46 e ss. Justamente por representar *estreita relação entre os direitos reais e os direitos obrigacionais* é que se diz se tratar de instituto “híbrido” que se localiza nas “fronteiras” de tais ramos do Direito Civil (conforme: CORDEIRO, Antônio Menezes. *Tratado de direito civil*. Direito das Obrigações. Coimbra: Almedina, 2012, v. VI, tre os “pontos de contato” existentes entre os direitos reais e os direitos de crédito (In: *Curso das Obrigações*. 12. ed. Coimbra: Almedina, p. 128), no que parece ter concordado com Manuel A. Domingues de Andrade (In: *Teoria geral das obrigações*. Com a colaboração de Rui de Alarcão. 3. ed., Coimbra: Almedina, 1966, p. 67).

7. Como reconheceu reiteradamente o Superior Tribunal de Justiça: AgRg no AREsp 215.906/RO, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, 3ª Turma, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016; AgRg no Ag 1.375.488/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016; AgRg no REsp 1.370.088/DF, Rel. Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, 3ª Turma, julgado em 23/06/2015, DJe 26/06/2015; REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurelio Bellizze, 3ª Turma, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015; AgRg no REsp 1.370.016/PR, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, julgado em 09/09/2014, DJe 16/09/2014; REsp 1.366.894/RS, Rel. Ministra Nancy Andrighi, 3ª Turma, julgado em 22/04/2014, DJe 02/06/2014.

e prática, porquanto o proprietário legal do bem não coincide com o seu possuidor direto e, assim, a despeito do imóvel *responder* pela dívida, estando sujeito à *penhora* (inclusive em razão de não prevalecer, relativamente a ele, a proteção legal da *impenhorabilidade* própria do *bem de família*⁸), dúvida existe acerca de contra quem deverá ser ajuizada a ação.

5. O Código Civil ao disciplinar o condomínio edilício, estabelece que a convenção de condomínio, além de outras cláusulas, deverá determinar “(...) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; (...)” (inciso I, do art. 1334) para, em seguida, prever que são *equiparados a proprietários*, para os fins do referido artigo, salvo disposição em contrário, “(...) os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas” (§ 2º do artigo 1.334). Ou seja, para fins de identificar o *devedor* das contribuições dos condôminos de quota proporcional à determinada unidade condominial (uma vez ser dever do condômino, *ex vi* do inciso I, do art. 1336, do CC, o de “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”), a lei aponta o *proprietário*⁹ ou quem a ele *equiparado*

8. Com efeito, eis a redação do artigo 3º da Lei 8.009/90: “Art. 3º. A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: I – em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias; II – pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite de pensão alimentícia; III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderem pela dívida; IV – para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; (...)”. Assim também tem sido reiteradamente decidido pelo STJ como se denota nos seguintes julgados: AgRg no AgRg no AREsp 198.372/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, 4ª Turma, julgado em 19/11/2013, DJe 18/12/2013; REsp 1.401.815/ES, Rel. Ministra Nancy Andrighi, 3ª Turma, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013; AgRg no REsp 1.196.942/MG, Rel. Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, 3ª Turma, julgado em 12/11/2013, DJe 21/11/2013; EDCI no Ag 1.384.275/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, julgado em 13/03/2012, DJe 20/03/2012; AgRg no Ag 1.041.751/DF, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, 4ª Turma, julgado em 06/04/2010, DJe 19/04/2010; AgRg no Ag 1.164.999/SP, Rel. Ministro Sidnei Beneti, 3ª Turma, julgado em 06/10/2009, DJe 16/10/2009.

9. Como se sabe, a transmissão de direito real sobre bem imóvel no Brasil se dá apenas mediante o registro do título na matrícula do imóvel no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Eis a regra do art. 1245 do Código Civil: “Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. § 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel. § 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a

para esse fim, designadamente o promitente comprador e o cessionário de direitos relativos às unidades autônomas. Ressalta a lei civil, ainda, o caráter *propter rem* da referida obrigação ao prever, na norma contida no art. 1.345 do CC, que o “adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

6. O Superior Tribunal de Justiça teve a oportunidade de analisar, no decorrer dos anos, diversos casos envolvendo precisamente essa questão. Mais recentemente, importa mencionar o Recurso Especial 1.345.331/RS, julgado em 08/04/2015, que teve como Relator o Min. Felipe Salomão, da 2ª Seção, do qual emergiu a Tese ora comentada. Tal Recurso Especial fora afetado para efeitos do art. 543-C do CPC/1973 em 23/09/2014. O Acórdão do julgamento fora publicado em 20/04/2015 e, após o julgamento do recurso de embargos de declaração, transitou em julgado em 30/09/2015. Como destacou no Acórdão o Ministro Relator:

No mérito, cinge-se a controvérsia em saber se o promitente vendedor de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, não averbado no cartório de registro de imóveis, possui legitimidade para figurar no polo passivo de ação de cobrança de cotas condominiais em atraso proposta pelo condomínio (página 7 do Acórdão).

7. Entendeu o Superior Tribunal de Justiça que o registro do compromisso de compra e venda (título) no respectivo Cartório de Registro de Imóveis não constitui fator determinante para se aferir quem deverá figurar como réu na ação de cobrança das taxas condominiais atrasadas, se o promitente vendedor ou o promissário comprador. Consolidando diversos entendimentos anteriores do próprio STJ em casos similares, estabeleceu-se, como tese vencedora, a seguinte:

- 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.

8. Decompondo idealmente a regra acima, percebe-se que o registro do compromisso de compra e venda é de todo desimportante para definir quem é o responsável pelo “pagamento das obrigações condominiais”. Preferiu o Tribunal eleger a “relação jurídica material com o imóvel” como o elemento definidor da referida responsabilidade, relação essa representada cumulativamente pelo seguinte: (i) em primeiro lugar pela imissão na posse pelo promissário comprador; e, ainda, (ii) pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

9. Isso porque, estando o *promissário comprador* na posse direta do imóvel cujas despesas condominiais encontram-se em atraso e, adicionalmente, estando o condomínio inequivocamente ciente desse fato, não se afigura justo que se cobre o *promitente vendedor* do referido imóvel ainda que ele figure, legalmente, como proprietário na matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

10. A despeito de o Acórdão não fazer menção a essa circunstância, creio que a ciência, pelo condomínio, da efetiva posse do imóvel pelo *promissário comprador*, se inequívoca (isto é, indubitosa), não precisa ser formalizada por documento em todos os casos. Quer-se com isso dizer que não parece ser compatível com o Direito Civil atual um excesso de formalidade supostamente em nome de uma segurança exacerbada. Casos há em que o condomínio não poderia alegar que “não há ciência inequívoca”, por exemplo, por não ter sido formalmente e expressamente notificado pelo promitente vendedor acerca da transação imobiliária efetuada com o promissário comprador e da data do início da posse dele. Se se comprovar, por exemplo, que o promissário comprador é pessoa conhecida no condomínio, tendo o síndico e os funcionários plena ciência que ele está residindo no imóvel, seria ele – e não o promitente vendedor – o responsável pelo pagamento da dívida condominial. Basta, em casos tais, que se comprove, pela análise detida das circunstâncias do caso concreto, que não seria razoável a alegação de “desconhecimento”, pelo condomínio, da posse do promissário comprador para tornar ele – e não o promitente vendedor – aquele que deverá responder pelo cumprimento da obrigação inadimplida. Isso em homenagem ao *princípio da boa-fé objetiva*¹⁰.

10. As referências à *boa-fé objetiva* no direito brasileiro são múltiplas, podendo ser citadas, como exemplos, as seguintes obras: MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999, *passim*; FRANCO, Vera Helena de Mello. Teoria geral do contrato: confronto com o direito europeu futuro. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 73-91; NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos*

11. Outro dado importante destacado pelo Ministro Relator, é que o “polo passivo da ação que objetiva o adimplemento de despesas de condomínio não ficará à disposição do autor da demanda” porquanto será “imprescindível aferir com quem, de fato, foi estabelecida a relação jurídica material” (página 11 do Acórdão).

12. Algumas observações, no entanto, devem ser sublinhadas:

(a) a obrigação *propter rem* torna o respectivo devedor responsável com todo o seu patrimônio pela dívida, de modo que a sua responsabilidade patrimonial não se limita ao valor da coisa relativamente à qual o devedor titulariza direito real;

(b) a mais, é fundamental reconhecer que o promissário comprador titulariza *direito aquisitivo* sobre o respectivo imóvel na medida em que, enquanto não efetivamente registrada a respectiva escritura de compra e venda (título) na matrícula do imóvel, não se dá a transferência da propriedade entre o promitente vendedor e o promissário comprador (art. 1.245, do Código Civil), de modo que se afigura impossível, uma vez reconhecida a responsabilidade do promissário comprador pelas despesas condominiais, após a sua imissão na posse do imóvel com ciência do condomínio (requisitos esses impostos pela Tese do Tema 886, julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73, ora comentada), seja o próprio imóvel penhorado. Isto porque referido imóvel, nesse caso, pertence ainda ao promitente vendedor que, se não *for parte* da ação, não pode, como *terceiro*, ter qualquer bem do seu patrimônio construído por dívida que não lhe pertence¹¹. Com efeito, admitir-se que

paradigmas. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 105-259; TEPEDINO, Gustavo. BARBOZA, Heloisa Helena. MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. v. II, p. 15-22. Na doutrina estrangeira, apenas para citar as obras mais recentes: D'ANGELO, Andrea. Buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto. In *Trattato della Responsabilità Contrattuale diretto da Giovanna Visintini*. Inadempimento e Rimedi. Milão: CEDAM, 2009, v. I, *passim*; GALLO, Paolo. *Contratto e buona fede*. Buona fede in senso oggettivo e trasformazioni del contratto. 2. ed. UTET, 2014, *passim*.

11. Esse aspecto não passou despercebido no Superior Tribunal de Justiça mesmo após o julgamento do Recurso Especial 1.345.331/RS, que teve como Relator o Ministro Felipe Salomão, da 2ª Seção, do qual emergiu a Tese ora comentada, como se vê, por exemplo, no seguinte acerto: “É certo que o adquirente de unidade condominial, após a imissão na posse e a ciência inequívoca do condomínio acerca da alienação, deve responder pelas cotas que recaem sobre o bem, ainda que não tenha sido averbado junto ao competente registro de imóveis (REsp 1.345.331/RS, Segunda Seção, DJe 20/4/2015). Além disso, o promitente vendedor detém legitimidade passiva concorrente para responder por eventual ação de cobrança de débitos condominiais, mesmo que posteriores à imissão na posse (REsp 1.442.840/PR, Terceira Turma, DJe 21/8/2015). Convém esclarecer que a promessa de compra e venda de imóvel faz nascer para o promissário comprador o direito à aquisição do bem, embora a propriedade continue sendo do promitente vendedor. Ao promissário comprador cabe, após o cumprimento das obrigações previstas no pacto preliminar (em regra, o adimplemento do preço), exigir a outorga da escritura definitiva, por vontade do promitente vendedor ou por decisão judicial. Somente a partir de então,

a penhora recaia sobre o imóvel nesse caso (de responsabilidade do promissário comprador), violaria, por exemplo, as normas contidas no inciso I, do art. 779¹², naquela dos arts. 789¹³ e 790¹⁴, todas do CPC/2015 e, ainda, aquela contida no art.

com o registro deste título, é que passará o até então promissário comprador a ser o proprietário do bem. Assim, a transferência da propriedade, nos termos do art. 1.245 do CC, opera-se mediante registro do título translativo no Registro de Imóveis, e, enquanto não registrado, o alienante continuará a ser dono do imóvel. Nesse contexto, não se pode autorizar a penhora de unidade condominial sobre o qual o executado possui apenas direito aquisitivo e, portanto, não ostenta a condição de proprietário. Concretamente, é possível apenas e tão somente a constrição do direito do promissário comprador do imóvel, e não da propriedade em si. Admitir entendimento contrário equivaleria a aceitar que bem de terceiro (proprietário) responda por dívida em processo no qual ele não figurou como parte, circunstância que, inclusive, desafia o disposto nos arts. 568, I, e 591 do CPC. Assim, aprofundado o título executivo judicial, por sentença transitada em julgado, impossível a constrição de bem pertencente ao patrimônio de pessoa que não faz parte da demanda, restando possível apenas a penhora de bens e direitos que se encontrem dentro da esfera de disposição do executado, de modo que sejam respeitados os limites subjetivos da lide. Destaca-se, ainda, que a natureza *propter rem*, por si só, não autoriza a ampliação, sem título, dos bens do executado ou a penhora de bem de propriedade de terceiro. Isso porque, diferentemente dos ônus reais, em que a coisa responde pela dívida, na obrigação *propter rem*, o devedor é quem responde com todos os seus bens, pois, nessa espécie, é a pessoa que se encontra vinculada a coisa. Desse modo, não sendo o executado titular do domínio do imóvel que gerou o débito exequendo, afigura-se inviável a sua constrição. Todavia, tratando-se de meros detentores de direitos sobre o imóvel, é perfeitamente possível a incidência da penhora sobre eles, até porque possuem valor econômico, não havendo nenhum óbice à sua alienação judicial (art. 655, XI, do CPC). (REsp 1.273.313/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, 3ª Turma, julgado em 03/11/2015, DJe 12/11/2015).

12. “Art. 779. A execução pode ser promovida contra: I – o devedor, reconhecido como tal no título executivo; (...).”

13. “Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.”

14. “Art. 790. São sujeitos à execução os bens:

- I – do sucessor a título singular, tratando-se de execução fundada em direito real ou obrigação reiprescutoria;
- II – do sócio, nos termos da lei;
- III – do devedor, ainda que em poder de terceiros;
- IV – do cônjuge ou companheiro, nos casos em que seus bens próprios ou de sua meação respondem pela dívida;

V – alienados ou gravados com ônus real em fraude à execução;

VI – cuja alienação ou gravação com ônus real tenha sido anulada em razão do reconhecimento, em ação autônoma, de fraude contra credores;

VII – do responsável, nos casos de desconsideração da personalidade jurídica.”

391 do Código Civil¹⁵ e autorizaria o prejudicado a intentar ação de embargos de terceiro (art. 674 e ss. do CPC/2015);

(c) mesmo, no entanto, que a penhora recaia, nesse caso, sobre o direito aquisitivo do promissário comprador, caberia ao exequente requerer a intimação do promitente vendedor, por força do que dispõe o inciso IV, do art. 799, do CPC/2015¹⁶, sendo a alienação do referido imóvel ineficaz relativamente a ele – promitente vendedor – se não intimado for (art. 804, § 3º, CPC/2015)¹⁷;

(d) de qualquer forma, por expressa determinação legal, “(...) recaindo a penhora sobre bem móvel ou direito real sobre imóvel, será intimado também o cônjuge do executado, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens” (art. 842, do CPC/2015);

(e) defendeu-se no STJ, mesmo após o julgamento do repetitivo que deu ensejo à Tese ora comentada, que, por débitos condominiais oriundos de período após a imissão do promissário comprador na posse do imóvel, devem responder o promitente vendedor e o promissário comprador sob pena de comprometer o interesse coletivo dos demais condôminos (vide RESP 1.442.840/PR, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, julgado em 06 de agosto de 2015). Suscitou-se, ainda, no mesmo aresto, que a Tese deve ser interpretada à luz da dualidade da obrigação que historicamente, como se sabe, distingue o débito (*schuld*) da responsabilidade (*haftung*)¹⁸.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Teoria geral das obrigações*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 1966.

15. “Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor.”
16. “Art. 799. Incumbe ainda ao exequente: (...) IV – requerer a intimação do promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada: (...)”
17. “Art. 804. (...) § 3º A alienação de direito aquisitivo de bem objeto de promessa de venda, de promessa de cessão ou de alienação fiduciária será ineficaz em relação ao promitente vendedor, ao promitente cedente ou ao proprietário fiduciário não intimado.”
18. Sobre a *teoria da dualidade da obrigação*, confira outros: GANGI, Calogero. *Scritti giuridici vari*. Il debito e la responsabilità. Le obbligazioni naturali. Padova: CEDAM, 1933, v. I, p. 3 e ss.; POLACCO, Vittorio. *Le obbligazioni nel diritto civile italiano*. 2. ed. Roma: Athenaeum, 1914, p. 22 e ss.; LARENZ, Karl. *Derecho de obligaciones*. T. I. Tradução de Jaime Santos Briz. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1958, p. 31 e ss.; VON THUR, A. *Tratado de las obligaciones*. Trad. de W. Roces. Granada: Editorial Comares, S. L., 2007, p. 1 e ss.

BALBI, Giovanni. *Obbligazione Reale (verb)*. *Novissimo digesto italiano*. Direito da Antonio Azara e Ernesto Eula. XI. Torino: Unione Tipografica – Editrice Torinese, 1965.

BIONDI, Biondo. *Corso di istituzioni di diritto romano*. Introdução. Parte Generale – Diritti Reali. Milão: Giuffrè, 1934.

COGLIOLO, Pietro. *Lezioni di diritto romano*. Delle Obbligazioni in Generale e del Mandato. Gênova: Associazione Genovese Universitaria. Ano 1912-1913.

COMPORTEL, Marco. *Diritto reali in generale*. Milão: Giuffrè, 1980.

CORDEIRO, Antonio Menezes. *Tratado de direito civil*. Direito das Obrigações. Coimbra: Almedina, 2012, v. VI.

COSTA, Mario Julio de Almeida. *Direito das Obrigações*. 12. ed. Coimbra: Almedina.

D'ANGELO, Andrea. Buona fede correttezza nell'esecuzione del contratto. In *Trattato della Responsabilità Contrattuale diretto da Giovanna Visintini*. Inadempimento e Rimedi. Milão: CEDAM, 2009, v. 1.

DISTASSO, Nicola. *Le obbligazioni in generale*. Torino: Unione Tipografica – Editrice Torinese.

FRANCO, Vera Helena de Mello. *Teoria geral do contrato*: confronto com o direito europeu futuro. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

GALLO, Paolo. *Contratto e buona fede*. Buona fede in senso oggettivo e trasformazioni del contratto. 2. ed. UTET, 2014.

GANGI, Calogero. *Scritti giuridici vari*. Il debito e la responsabilità. Le obbligazioni naturali. Padova: CEDAM, 1933, v. I.

LARENZ, Karl. *Derecho de obligaciones*. t. I. Trad.: Jaime Santos Briz. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1958.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de direito civil*. Obrigações em geral. 7. ed., 2000, v. II.

MAJO, Adolfo di. *Profili del diritto delle obbligazioni*. Roma: Edizioni Ricerche, 1976.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa fe no direito privado*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999.

MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ónus reais*. Coimbra: Almedina, 1997.

NEGREIROS, Teresa. *Teoria do contrato: novos paradigmas*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

OMMESLAGHE, Pierre Van. *Traité de droit civil belge (De Page)*. Tome II. Les obligations. v. 1, Bruxelles: Bruylant, 2013.

PASTORI, Franco. *Profilo dogmatico e storico dell'obbligazione romana*. Milão: Istituto Editoriale Cisalpino, 1951.

POLACCO, Vittorio. *Le obbligazioni nel diritto civile italiano*. 2. ed. Roma: Athenaeum, 1914.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil Interpretado*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. v. II.

SCHERILLO, Gaetano. *Lezioni sulle obbligazioni*. Corso de Diritto Romano. Milão: La Giardica, 1962.

SEMERARO, P. *La teoria generale delle obbligazioni nel diritto romano*. Lezioni raccolte e compilate dall'avvocato Erocle Giannichele. 1911-1912, Roma: Associazione Universitaria Romana.

VON THUR, A. *Tratado de las obligaciones*. Trad.: W. Roces. Granada: Editorial Comares, S. L., 2007.

Jurisprudência

● Acórdãos

AgInt no ARESp 379.630/DF, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, 4ª Turma, julgado em 17/11/2016, DJe 28/11/2016

Civil e Processual civil. Agravo interno no agravo em recurso especial. Art. 535 do CPC/1973. Indevida inovação recursal. Cobrança de taxa condominial. Cessão de direitos sobre o imóvel. Ausência de comunicação ao condomínio. Proprietário. Legitimidade passiva. Reexame de provas. Impossibilidade. Decisão mantida.

1. Incabível o exame de tese não exposta no recurso especial e invocada apenas em recurso posterior, pois configura indevida inovação recursal.

2. A Segunda Seção desta Corte, em recurso especial julgado sob o rito dos recursos repetitivos decidiu que: "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" (REsp 1.345.331/RS, Segunda Seção, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 20/4/2015).

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula 7 do STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no ARESp 702.418/DF, Rel. Ministro Marco Buzzi, 4ª Turma, julgado em 04/10/2016, DJe 11/10/2016

Agravo interno/regimental no agravo (artigo 544 do CPC/1973) Ação de cobrança de taxas condominiais. Decisão monocrática do Ministro Presidente do STJ que negou provimento ao reclamo. Insurgência da ré.

1. Nos termos da jurisprudência da Segunda Seção, firmada no âmbito de recurso especial representativo da controvérsia, 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.

2. Na hipótese, consoante assente no acórdão estadual, o imóvel continua registrado no nome da recorrente e não ficou consignado que tenha havido a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, razão pela qual a promitente vendadora ostenta legitimidade para responder pelas despesas condominiais. Para se concluir em sentido contrário ao que restou expressamente consignado no acórdão recorrido, seria necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável no âmbito desta instância especial ante o óbice sumular 07/STJ.

3. Agravo interno/regimental desprovido.

AgInt no RESP 1.416.614/PR, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, julgado em 18/08/2016, DJe 24/08/2016

Agravo interno no recurso especial. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Promitente vendedor. Legitimidade. Recurso repetitivo. Aplicação. Retorno ao tribunal de origem.

1. A jurisprudência desta Corte evoluiu no sentido de que, uma vez demonstrado que o promissário comprador imituiu-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.

2. Não há que se falar em retorno dos autos ao Tribunal de origem para aplicação do entendimento firmado em recurso repetitivo, pois o inciso II do art. 1040 do atual Código de Processo Civil se aplica apenas aos processos ali suspensos aguardando a publicação do acórdão paradigma, não aos processos que já se encontram nesta Corte.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AREsp 733.185/SP, Rel. Ministro Moura Ribeiro, 3ª Turma, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016

Processual civil. Agravo interno no agravo em recurso especial. Ação de cobrança. Despesas condominiais. Responsabilidade. Compromisso de compra e venda não registrado. Legitimidade passiva. Comprovação. Caso concreto. Reexame do acervo fático-probatório. Impossibilidade. Incidência da Súmula 7 do STJ. Novo CPC. Inaplicabilidade. Decisão mantida.

1. A Segunda Seção deste Tribunal Superior, por meio do rito do art. 543-C do CPC/73, no julgamento do Tema 886, consolidou o entendimento de que em 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 (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, julgado 8/4/2015, DJe 20/4/2015).

2. O referido julgado consignou que para se definir a legitimidade passiva nas ações em que se discute a responsabilidade pelas despesas condominiais, necessário se torna a análise do caso concreto, devendo estar comprovado nos autos: (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.

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Inaplicabilidade do NCP/C a este julgamento ante os termos do Enunciado 1 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. Aos

recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno não provido.

REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, 2ª Seção, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015

Processo civil. Recurso Especial representativo de controvérsia. Art. 543-C do CPC. Condomínio. Despesas comuns. Ação de cobrança. Compromisso de compra e venda não levado a registro. Legitimidade passiva. Promitente vendedor ou promissário comprador. Peculiaridades do caso concreto. Imissão na posse. Ciência inequívoca.

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

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

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

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

EDcl no REsp 1.190.960/SP, Rel. Ministro Raul Araújo, 4ª Turma, julgado em 20/09/2012, DJe 19/10/2012

Embargos de declaração no recurso especial. Caráter infringente. Recebimento como agravo regimental. Princípios da fungibilidade e da economia processual. Ação de cobrança de cotas condominiais. Ausência de registro do contrato de promessa de compra e venda. Fato irrelevante para o deslinde da controvérsia. Promitente-vendedor. Parte ilegítima. Precedentes.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental em face de nítido caráter infringente das razões recursais. Aplicação dos princípios da fungibilidade e da economia processual.
2. A jurisprudência desta eg. Corte pacificou-se no sentido de considerar que, a despeito de se conceber a possibilidade de atribuir responsabilidade à promitente-vendedora pelo pagamento de despesas condominiais, referentes ao período posterior à celebração do contrato de promessa de compra e venda, há de ser observado que a escolha quanto à legitimidade para responder pelos débitos não fica ao inteiro arbítrio do credor.
3. Se no caso em concreto ficar demonstrado que o condomínio teve ciência da realização da transferência do imóvel a um terceiro e que este passou a ter a posse do bem ou titularizou direitos de gozo ou fruição, caberá apenas a este a legitimidade para responder sobre as cotas condominiais.
4. Nestas circunstâncias, revela-se irrelevante perquirir a respeito da efetivação ou não do registro do contrato no cartório competente, pois o que efetivamente interessa é aferir com quem foi estabelecida a relação jurídica material.
5. Agravo regimental a que se nega provimento.