

# A RESPONSABILIDADE POR PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS DIANTE DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADA

THE RESPONSIBILITY FOR PAYMENT OF CONDOMINIUM DUES IN THE FACE OF THE  
UNREGISTERED PURCHASE AND SALE COMMITMENT

Artigo submetido em 10 de junho de 2024

Artigo aprovado em 21 de junho de 2024

Artigo publicado em 30 de junho de 2024

## **Cognitio Juris**

Volume 14 - Número 55 - Junho de 2024

ISSN 2236-3009

## **Autor(es):**

Geiciane de Lima Parentes<sup>[1]</sup>

**RESUMO:** O presente trabalho tem como objetivo analisar qual o entendimento acerca da responsabilidade pelo pagamento de cotas e taxas condominiais diante de compromisso de compra e venda não registrado. Para isso, utilizou-se o método dedutivo e realizou-se uma pesquisa bibliográfica e documental. No artigo, discutiu-se o conceito de compromisso de

compra e venda, sua natureza, bem como a importância das taxas e cotas condominiais para a manutenção de condomínios edilícios. No último tópico, abordaram-se os entendimentos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixados no Tema 886, bem como as posições atuais, referentes à responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais nos casos de compromisso de compra e venda, especialmente quando não há registro formal. Concluiu-se que o STJ tem demonstrado uma tendência crescente em reconhecer uma responsabilidade solidária entre o promitente comprador e o promitente vendedor no pagamento das obrigações, mesmo quando há evidência clara de transferência de posse pelo condomínio e imissão na posse por parte do comprador, superando entendimentos anteriores.

Palavras-chave: Compromisso de Compra e Venda; Compromisso de Compra e Venda não Registrado; Responsabilidade por Pagamento de Cotas Condominiais; Análise do Tema 886 fixado pelo Superior Tribunal de Justiça.

ABSTRACT: The objective of this work is to analyze the understanding regarding responsibility for the payment of quotas and condominium fees in the event of an unregistered purchase and sale commitment. For this, the deductive method was used and bibliographical and documentary research was carried out. In the article, the concept of purchase and sale commitment, its nature, as well as the importance of condominium fees and quotas for the maintenance of condominium buildings was discussed. In the last topic, the understandings of the Superior Court of Justice (STJ) set out in Theme 886 were addressed, as well as the current positions, regarding the responsibility for the payment of condominium expenses in cases of purchase and sale commitments, especially when there is no registration formal. It was concluded that the STJ has demonstrated a growing tendency to recognize joint and several liability between the prospective buyer and the prospective seller in the payment of obligations, even when there is clear evidence of transfer of possession by the condominium and imposition of possession by the buyer, surpassing previous understandings.

Keywords: Purchase and Sale Commitment; Unregistered Purchase and Sale Commitment;

Responsibility for Payment of Condominium Dues; Analysis of Theme 886 established by the Superior Court of Justice.

## **INTRODUÇÃO**

A responsabilidade relacionada ao pagamento das despesas condominiais em casos de compromisso de compra e venda não oficializado é um tema de grande relevância no âmbito jurídico imobiliário. Quando há um compromisso de compra e venda de uma propriedade em um condomínio edilício, mas sem o devido registro formal, surgem dúvidas sobre quem é responsável pelo pagamento das taxas e cotas condominiais: o promitente comprador ou o vendedor.

Existem diversas demandas judiciais que debatem a responsabilidade pelo pagamento desses valores, e atualmente, a jurisprudência apresenta diferentes entendimentos sobre o assunto. Nesse contexto, o presente artigo será dividido em três partes. Após a introdução, o segundo item abordará o conceito legal e doutrinário do compromisso de compra e venda. No terceiro item, tratará da responsabilidade pelo pagamento dessas despesas em situações de compromisso de compra e venda não registrado. No quarto item, faremos uma análise do precedente do tema 886 pelo Superior Tribunal de Justiça. Por fim, apresentaremos as considerações finais, destacando pontos conclusivos do estudo.

Para alcançar o objetivo deste trabalho, utilizamos o método dedutivo, que parte de premissas gerais para chegar a uma conclusão específica. Além disso, empregamos a técnica de pesquisa bibliográfica e documental, com base na doutrina e em fontes relevantes.

### **1. DA ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA**

Primordialmente, sobre a estipulação contratual de compra e venda é importante relatar sobre a sua origem, conceito e natureza jurídica.

Os contratos de compra e venda desempenham um papel fundamental na sociedade, sendo

um instrumento essencial nas transações comerciais e na economia mundial. Ao longo do tempo foram se adaptando conforme a necessidade e evolução da civilização humana.

Com ênfase na autonomia privada e na liberdade contratual, começaram a desenvolver-se sistemicamente no Estado Moderno, a partir do século XIX, passando por diversas mudanças causadas pela influência econômica e social de cada período histórico.

A evolução do conceito de contrato ao longo da história foi influenciado por diferentes contextos sociais e jurídicos. Inicialmente, o contrato era visto como uma expressão da autonomia da vontade individual, as partes tinham liberdade para estabelecer cláusulas e condições que refletissem suas intenções e interesses.

Durante o período do liberalismo individualista, a concepção de contrato passou por uma revolução. O foco mudou da forma, tipo e reconhecimento jurídico oficial para a vontade consciente das partes. O contrato deixou de ser apenas um acordo formal e passou a ser visto como um modelo baseado em vontades livres e conscientes. Nesse modelo, os princípios, regras e categorias giram em torno da vontade das partes.

Com o advento do Estado social de direito no século XX (no Brasil, após a Constituição de 1934), houve uma mudança significativa. O Estado passou a intervir na atividade econômica para promover a justiça social e proteger os juridicamente vulneráveis. Esse contexto levou a uma crise no modelo de contrato baseado na autonomia da vontade, pois a igualdade entre as partes nem sempre era alcançada (Lôbo, 2024).

A vida negocial contemporânea é caracterizada por uma grande diversidade de transações e relações jurídicas. A complexidade dessas transações torna desafiador definir o contrato de forma abrangente e precisa.

O Código Civil brasileiro de 2002 optou por não definir o contrato de maneira específica. Por outro lado, o Código Civil argentino de 2014 traz uma definição clara: “Contrato é o ato

jurídico mediante o qual duas ou mais partes manifestam seu consentimento para criar, modificar, transferir ou extinguir relações jurídicas patrimoniais”. Contratos não paritários, nos quais o consentimento é irrelevante ou limitado, não se encaixam nessa definição. Nesses casos, os efeitos são atribuídos pela lei, independentemente da vontade das partes. Além disso, contratos sem finalidades patrimoniais também ficam de fora dessa definição (Lôbo, 2024).

A definição de contrato pode variar conforme o contexto legal e os objetivos do sistema jurídico. Enquanto o Código Civil argentino oferece uma definição específica, o Código Civil brasileiro optou por não detalhar essa definição, deixando espaço para interpretações mais amplas.

Em resumo, o conceito de contrato evoluiu ao longo do tempo, refletindo mudanças sociais, filosóficas e jurídicas. A autonomia da vontade, que antes era central, cedeu espaço para considerações mais amplas de justiça e proteção dos envolvidos.

Atualmente, os contratos de compra e venda estão previstos no Título VI, Capítulo I, da Parte Especial do Código Civil. Enquanto os contratos preliminares estão nos artigos 462 a 466 do Código Civil.

Conforme o artigo 481 do Código Civil, o contrato de compra e venda se dá por meio da definição de termos e condições específicas pactuadas entre duas ou mais partes, onde o vendedor se compromete a entregar um bem ao comprador em troca de pagamento em dinheiro. O contrato de compra e venda é classificado (Tabela 1) como:

### **Tabela 1: Classificação do contrato de compra e venda**

<b>Característica</b>	<b>Descrição</b>
-----------------------	------------------

Oneroso	Implica em prestações obrigatórias para ambas as partes, envolvendo uma troca de valores, benefícios ou vantagens mútuas.
---------	---

Bilateral	Depende da manifestação de vontade de ambas as partes envolvidas, sendo necessário o acordo e a aceitação mútua para sua validade.
Consensual	Baseia-se no consenso das partes, ou seja, é formado pelo simples acordo de vontades, não exigindo formalidades específicas para sua validade, desde que haja consentimento.

Diferente da propriedade de bens móveis, em que sua consolidação se dá através da tradição, a propriedade de bens imóveis ocorre por meio do registro do título translativo em cartório de imóveis, conforme disposto no art. 1.245 do Código Civil.

É necessário que haja cumprimento de todas as condições, cláusulas e prazos estabelecidos no contrato para realizar a transferência definitiva da propriedade.

Quanto à forma da compra e venda de imóvel, é feita por meio de escritura pública, especialmente quando o valor do bem for acima de 30 salários mínimos.

A primeira aparição do compromisso de compra e venda no ordenamento jurídico brasileiro foi no Decreto Lei n. 58/37, o qual instituiu os contratos preliminares para compra e venda de imóveis, para garantir uma maior segurança jurídica às partes, obrigando-se, assim, a celebrarem o contrato principal ou de caráter definitivo.

Sobre os contratos preliminares, discorre Lôbo (2024):

Contrato preliminar é o contrato mediante o qual as partes se obrigam a celebrar outro contrato, em caráter definitivo. O objeto do contrato preliminar são prestações e obrigações de fazer, ainda que o objeto destas sejam alienações de coisas. No contrato preliminar, as partes obrigam-se a prestar o contrato principal ou definitivo. Por seu turno, ainda no exemplo da alienação de coisa, o objeto do contrato definitivo é a prestação ou obrigação de dar a coisa e a prestação de recebê-la.” (Lôbo, 2024, p.226)

O contrato preliminar está previsto atualmente nos artigos 462 a 466 do Código Civil. Tem a

finalidade de formalizar a intenção da compra de um bem, contendo as demais características do contrato definitivo (exceto a forma), como as condições, cláusulas e prazos para serem cumpridos até que seja realizada a transferência definitiva da propriedade.

Sendo seu objeto o compromisso de compra e venda, uma das partes se obriga a vender determinado bem por certa quantia enquanto a parte compradora promete pagamento à vista ou em prestações, devendo ser instituído mediante instrumento particular ou escritura pública quando o valor do bem imóvel for superior a 30 salários-mínimos conforme disposto no artigo 108 do Código Civil de 2002.

Estando concluído o contrato preliminar, e não contendo cláusula de arrependimento, as partes podem exigir a celebração do definitivo, marcando prazo para a efetivação deste. O Art. 463 do Código Civil brasileiro estabelece o seguinte: “Concluído o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.”

Em outras palavras, quando um contrato preliminar é firmado, e não há cláusula de arrependimento nele, qualquer uma das partes pode exigir que o contrato definitivo seja celebrado. Essa parte pode conceder um prazo à outra parte para efetivar o contrato definitivo.

Quando se tratar de compromisso de compra e venda de bem imóvel, a transferência da propriedade só é possível quando forem cumpridos todos os requisitos estabelecidos entre as partes, ou seja, a quitação do valor, para que seja efetivado o cumprimento do principal objeto, que é o contrato definitivo, tendo este a obrigação de dar ou receber o bem (Souto, 2015). Após a celebração do contrato definitivo, a transferência do bem imóvel se consolidará mediante registro do contrato de compra e venda do bem na matrícula do imóvel.

Faz-se necessário também que o contrato preliminar seja levado ao registro competente – Registro de Imóveis ou o Registro de Títulos e Documentos, para que tenha validade perante terceiros. O contrato preliminar obriga as partes contratantes, mas quando levado a registro público obriga também a terceiros contra eventuais ônus ou a favor destes (Lôbo, 2024).

Após a quitação do débito pela parte compradora, o vendedor recusar-se a formalizar a escritura de compra e venda (instrumento translativo) para que a propriedade seja transferida definitivamente, o comprador poderá ajuizar uma ação chamada adjudicação compulsória, com fulcro nos artigos 463 e 1418 do Código Civil, que nesse caso prevê o direito do comprador de exigir a outorga do contrato definitivo ou da escritura de compra e venda..

A Súmula n. 239 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabelece o seguinte entendimento: “O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.” O direito à adjudicação compulsória independe de prévio registro público do contrato preliminar. Portanto, mesmo que o compromisso de compra e venda não esteja registrado, o adquirente pode buscar a adjudicação compulsória. Vale relatar também, que nesses casos, de acordo com o artigo 11 da Lei n. 14.382/2022, o comprador pode requerer adjudicação compulsória extrajudicialmente (Lôbo, 2024).

Logo, a principal característica do compromisso de compra e venda que se destaca é que não há uma garantia definitiva de transferência do bem imóvel ao comprador, quando este cumprindo todos os requisitos do contrato preliminar, o promitente comprador não realizar a lavratura da escritura definitiva e registro na matrícula do bem. (Rodrigues, 2014).

A partir disso discute-se qual a natureza do compromisso de compra e venda, se é de direito real ou obrigacional. O contrato inicialmente tem natureza obrigacional, portanto em alguns ordenamentos jurídicos, pode adquirir natureza real em relação à propriedade imobiliária, especialmente ao direito real de aquisição, em que o comprador adquire alguns

direitos reais sobre o imóvel antes da sua transferência definitiva por meio do registro da escritura pública ou do contrato de compra e venda, na matrícula do bem (Rocha; Daniel; Rocha, 2021).

Os artigos 1.417 e 1418 do Código Civil, preveem o seguinte:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. (Brasil, 2002).

A partir da leitura dos dispositivos acima denota-se que a diferença entre eles é que a promessa admite cláusula de arrependimento. O compromisso de compra e venda é um contrato perfeito, mesmo que não admita arrependimento. Pois a sua finalidade é que as partes concluam o contrato definitivo sob as condições pactuadas. “o compromisso na hipótese sob vértice enquadra-se como verdadeira modalidade de compra e venda” (Venosa, 2023, p. 476).

O direito real à aquisição do imóvel, originado da promessa de compra e venda, difere-se de uma mera obrigação. Essa distinção se deve à sua oponibilidade contra terceiros, produzindo efeitos erga omnes. No entanto, essa característica só se concretiza com o registro do contrato de compra e venda, excluindo a cláusula de arrependimento, na matrícula do imóvel (Tartuce, 2023).

O compromisso de compra e venda antecede a transferência efetiva da propriedade de um imóvel, garantindo ao comprador o direito à aquisição do bem e ao vendedor o recebimento

da quantia acordada. No entanto, sua inclusão nos direitos reais de garantia não é totalmente apropriada, pois seu propósito é garantir o cumprimento do contrato prometido, não se equiparando aos direitos reais de garantia.

Os direitos reais de garantia, como a hipoteca, têm um propósito diferente. A hipoteca assegura o cumprimento da obrigação, funcionando como uma função acessória. Ao contrário do compromisso de compra e venda, os direitos reais de garantia não se referem à aquisição do bem, mas à segurança do cumprimento da obrigação.

Portanto, enquanto o compromisso de compra e venda está relacionado à transferência futura da propriedade, os direitos reais de garantia focam na garantia do cumprimento da obrigação.

É possível notar que os compromissos de compra e venda envolvendo o promitente comprador incluem a promessa irrevogável de adquirir um imóvel específico. Nesse acordo, o promitente vendedor se compromete a vender o imóvel ao compromissário comprador, seguindo as condições e termos previamente estabelecidos. Quando o comprador cumpre suas obrigações, o vendedor concede a escritura definitiva da propriedade (Borges, 2020).

Dessa forma, por fim, o compromissário comprador assume a obrigação de cumprir o acordo e todas as condições estipuladas na promessa de compra e venda. Como resultado, ele adquire um direito real sobre o imóvel. Esse direito inclui a possibilidade de exigir a outorga da escritura definitiva ou, caso o vendedor se recuse, buscar a adjudicação compulsória. Trata-se de um direito que garante ao comprador a aquisição efetiva do imóvel, mesmo antes da formalização da escritura.

Após abordar os principais componentes do compromisso de compra e venda e do contrato que o formaliza, no próximo tópico, exploraremos a responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais em contratos de compra e venda não registrados.

## **2. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS EM CONTRATOS DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADOS**

Primeiramente, é necessário esclarecer o que significa condomínio edilício. Essa expressão se refere a um tipo específico de condomínio, no qual há uma edificação composta por unidades autônomas (como apartamentos) e áreas comuns (como corredores, elevadores e jardins).

O Código Civil de 2002 contém várias disposições relacionadas aos direitos e deveres dos condôminos, bem como à constituição, administração e eventual extinção dos condomínios. Essas regras estão detalhadas nos artigos 1.331 e seguintes. Os condomínios referem-se a edifícios ou conjuntos de edificações com unidades autônomas que compartilham áreas comuns, como halls, elevadores e estacionamentos (Brasil, 2002).

Existem várias categorias de condomínios, cada uma com características específicas. Essas categorias incluem o condomínio voluntário, o condomínio necessário e o condomínio edilício.

O condomínio voluntário surge quando duas ou mais pessoas decidem adquirir em conjunto a posse ou propriedade de um bem. Nesse tipo de condomínio, os indivíduos compartilham o uso da coisa.

Já o condomínio necessário refere-se à situação em que a divisão de propriedade ocorre por meio da meação de paredes, cercas, muros ou valas. Isso permite que o proprietário delimite seu imóvel de forma clara e legal (conforme os artigos 1.327 e 1.328 do Código Civil Brasileiro).

No que diz respeito ao condomínio edilício, ele se caracteriza pela presença de edifícios que contêm frações de propriedade exclusiva e outras que são comuns a todos os condôminos. Essa modalidade de condomínio é regulamentada pelo artigo 1.331 do Código Civil Brasileiro.

Para compreender como um condomínio é adquirido, é importante considerar as diferentes

formas pelas quais ele pode ser constituído. Um aspecto relevante é a compra e venda das unidades autônomas. Isso ocorre quando os proprietários adquirem seus apartamentos ou outras partes da edificação. O compromisso de compra e venda é o documento que formaliza essa transação, estabelecendo os direitos e obrigações das partes envolvidas.

Os pagamentos financeiros feitos pelo condômino em um condomínio edilício podem ser referidos como cotas ou contribuições. A expressão “cota condominial” é preferencialmente utilizada por sua brevidade, uma vez que a palavra “contribuição” já se aplica a obrigações tributárias, e a palavra “taxa” é tecnicamente usada para nomear tais obrigações.

Além disso, é fundamental mencionar a importância da convenção de condomínio, que é o documento que regula a administração do condomínio, determinando as responsabilidades dos condôminos, as regras de convivência e o uso das áreas comuns. A assembleia de condôminos, por sua vez, é o órgão deliberativo onde são discutidos e decididos assuntos de interesse comum, incluindo a aprovação de orçamentos, eleição de síndico e demais gestores, e a definição das cotas condominiais.

Em resumo, a aquisição de um condomínio envolve não apenas a compra e venda das unidades autônomas, mas também a compreensão e adesão às normas estabelecidas pela convenção de condomínio e as decisões tomadas em assembleia, garantindo uma gestão eficiente e harmoniosa do espaço compartilhado.

As despesas condominiais são essenciais para manter o condomínio funcionando adequadamente. Existem dois tipos principais de despesas: Despesas Ordinárias: São os gastos diários, como água, energia, salários dos funcionários e manutenção básica. Despesas Extraordinárias: Referem-se a obras, reformas e situações não rotineiras.

Em resumo, o conceito de condomínio edilício está intrinsecamente ligado à vida em comunidade, à gestão das áreas comuns e às responsabilidades compartilhadas entre os moradores.

De acordo com o artigo 1.314 do Código Civil, cada proprietário de uma unidade em condomínio tem o direito de utilizar o bem conforme sua finalidade, exercer todos os direitos compatíveis com a co-propriedade, reivindicá-lo contra terceiros, proteger sua posse e até mesmo transferir sua parte ideal ou gravá-la. O condomínio representa a co-propriedade de um bem por múltiplos indivíduos, conferindo a cada um direitos sobre o todo e suas respectivas partes proporcionais (Diniz, 2013).

O condomínio edilício é constituído por áreas que são usufruídas em comum por todos os condôminos, cuja propriedade se divide em frações iguais entre eles. Essas áreas comuns incluem o salão de festas, playground, escadas, hall, entre outros. Simultaneamente, o condomínio edilício é composto pelas unidades autônomas, onde se vislumbra a propriedade exclusiva sobre cada uma delas. Um exemplo desse tipo de condomínio é o vertical, que possui apartamentos como unidades autônomas, além das áreas comuns utilizadas por todos os condôminos. Os condomínios edilícios podem ser tanto verticais quanto horizontais, sendo compostos por áreas comuns e unidades autônomas, como apartamentos ou casas (Tartuce, 2023).

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil afirma o seguinte:

O condomínio predial pode existir em um prédio único com diferentes tipos de unidades (condomínio vertical) ou edifícios separados, como casas (condomínios horizontais). Ao contrário do condomínio comum, o condomínio de prédios não é projetado para ser dividido. As unidades autônomas, frações claramente definidas, podem ser detidas por uma única pessoa, o pleno titular. No caso de edifícios com vários andares, é importante especificar a área ocupada pela construção, aquela reservada para uso exclusivo, correspondente a cada unidade, a parcela ideal do terreno e áreas comuns atribuídas a cada unidade. São identificadas as áreas do terreno que podem ser utilizadas em comum pelos proprietários das diferentes unidades autônomas.(Chalhub, [s.d.]

A origem dos condomínios edilícios no ordenamento jurídico brasileiro está intrinsecamente relacionada à promulgação da Lei nº 4.591/1964. Essa lei estabeleceu as diretrizes legais para esse tipo de empreendimento imobiliário, contribuindo significativamente para o desenvolvimento e crescimento dos edifícios residenciais e comerciais compartilhados no país.

O condomínio edilício não se limita apenas a uma propriedade compartilhada em que predominam direitos reais entre os coproprietários e o imóvel. Além disso, há uma notável presença de relações de natureza obrigacional estabelecidas tanto entre os condôminos quanto com a própria figura do condomínio edilício (Venosa, 2006).

A manutenção de condomínios edilícios envolve a concessão de contribuições periódicas para cobrir gastos rotineiros e coletivos, bem como para a divisão de despesas extraordinárias relacionadas, especialmente às áreas comuns. Essa prática garante de maneira equitativa a preservação da propriedade compartilhada (Brasil, 2002). É nesse contexto que surgem as taxas ou cotas condominiais.

As taxas ou cotas de condomínio são definidas geralmente em assembleias ordinárias e dizem respeito às despesas do condomínio, especialmente aquelas essenciais para a manutenção das áreas comuns e da fachada do edifício. Esses valores podem ter a natureza de taxa, quando o valor das despesas é dividido igualmente entre todas as unidades do condomínio, ou cotas, quando essa divisão considera a fração ideal do bem. Ou seja, a unidade que possui maior área deve arcar com um valor proporcionalmente maior no rateio das despesas (Lopes, 2006).

Quanto aos valores cobrados, eles podem ser ordinários, referentes às despesas necessárias à administração (como salários e encargos sociais de colaboradores, consumo de água, energia, esgoto, limpeza, conservação e manutenção de equipamentos, seguro e honorários de administradora), ou taxa extra, autorizada em assembleia geral e destinada a

gastos que aumentam o valor do condomínio, como obras ou reformas (exceto em casos de urgência comprovada) (Tartuce, 2023).

A obrigação de quitar as contribuições condominiais está estabelecida por lei, especialmente no artigo 1.336, inciso I, do Código Civil. Essa exigência costuma ser reiterada na convenção condominial, e o pagamento do valor é responsabilidade do condômino do bem (Brasil, 2002).”

Quando se trata de negócios imobiliários envolvendo compromissos de compra e venda, especialmente quando o contrato não é registrado na matrícula do imóvel, surgem debates sobre quem deve arcar com as despesas condominiais. A seguir, abordaremos essa situação jurídica.

As obrigações relacionadas ao pagamento das cotas condominiais em condomínios edilícios são reguladas pelo Código Civil (Lei Federal 10.406/02) e pela Lei de Incorporação Imobiliária (Lei Federal 4.591/64).

Quando se trata de negócios imobiliários envolvendo compromissos de compra e venda, especialmente quando o contrato não é registrado na matrícula do imóvel, surgem debates sobre quem deve arcar com as despesas condominiais.

Em negociações de compra e venda de imóveis, surgem debates sobre quem deve arcar com as taxas e cotas condominiais. O comprador, ainda na fase de promessa de compra, muitas vezes alega que não deve ser responsabilizado pelas cotas. Ele justifica essa posição com base na ausência de propriedade efetiva sobre o imóvel, uma vez que seu nome ainda não consta na matrícula. O argumento é que, enquanto não for oficialmente registrado como proprietário, não deveria ser obrigado a pagar as despesas condominiais.

Por outro lado, o vendedor, mesmo sendo considerado o proprietário, pode argumentar que não reside mais no imóvel. Ele sustenta que, como não usufrui mais da propriedade e

não exerce posse sobre ela, não deveria ser obrigado a quitar as despesas condominiais.

Com base na legislação, as cotas de condomínio edilício são consideradas obrigações reais. Isso significa que elas são atribuídas diretamente ao condômino (de acordo com o artigo 1.336 do Código Civil) e ao locatário (conforme a Lei nº 8.245/1991) quando se referem a despesas ordinárias (conforme o artigo 23, inciso XII). Portanto, a responsabilidade pelo pagamento está diretamente relacionada à titularidade sobre o imóvel, independentemente de constar ou não na matrícula.

Com base na interpretação jurisprudencial relativa às obrigações condominiais, é importante destacar que essas obrigações possuem caráter propter rem. Isso significa que são obrigações vinculadas ao imóvel em si, independentemente de quem seja o proprietário ou possuidor em um determinado momento. Um exemplo clássico é a obrigação propter rem relacionada ao pagamento de taxas e cotas condominiais. Nesse cenário, os proprietários das unidades em um condomínio têm a responsabilidade de arcar com as despesas condominiais.

Portanto, tanto o proprietário original quanto o novo proprietário podem ser demandados para arcar com essas despesas, sem necessidade de litisconsórcio necessário. A responsabilidade é solidária e indivisível, independentemente de quem figure no polo passivo da ação. Como exemplo, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal proferiu a seguinte decisão:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. EXCESSO DE EXECUÇÃO. PRECLUSÃO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. 1. A exceção de pré-executividade é mecanismo criado objetivando a análise incidental de vícios que possam acarretar na nulidade da Execução, sem a necessidade de interposição de impugnação ao Cumprimento de Sentença, limitando-se a questões de ordem pública e que não dependem de produção de prova. 2. A questão relativa ao excesso de execução está preclusa, pois já

analisada mais de uma vez no decorrer do processo. 2.1. Além disto, há previsão legal para inclusão das parcelas vincendas no decorrer do processo, bem como entendimento jurisprudencial no sentido. 3. Pacífico o entendimento jurisprudencial no sentido de que as dívidas de condomínio têm natureza *propter rem*, sendo solidárias e indivisíveis, podendo ser exigida de qualquer um dos proprietários ou do possuidor, inexistindo qualquer necessidade de litisconsórcio necessário. 4. Agravo de Instrumento conhecido e não provido. Decisão mantida. (DISTRITO FEDERAL, 2019).

O entendimento jurisprudencial consolidado é que as dívidas de condomínio têm natureza *propter rem*, ou seja, aderem à coisa (ao imóvel) e não à pessoa específica. Portanto, essas dívidas são solidárias e indivisíveis, podendo ser exigidas de qualquer proprietário ou possuidor, sem necessidade de litisconsórcio necessário.

Considerando que as cotas condominiais são obrigações reais, é importante analisar a quem recai a responsabilidade em situações complexas de transações imobiliárias. Quando as unidades autônomas podem ser vendidas por meio de contratos legais e o processo de venda envolve várias etapas que se estendem ao longo do tempo, a obrigação pode variar em diferentes momentos ou devido a outras características do procedimento.

### **3. ANÁLISE DO PRECEDENTE DO TEMA 886 PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Recurso Especial (REsp) nº 1.345.331/RS, sob a sistemática dos recursos repetitivos, estabeleceu importantes teses relacionadas à responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais. As teses estabelecidas foram, conforme consta na ementa do julgado:

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.

As situações concretas que fundamentaram a decisão jurisdicional envolvem diversos elementos do direito civil, com destaque para a proteção do crédito do condomínio em relação aos condôminos, a validade do registro imobiliário e a comprovação da posse. Dado que essa decisão impacta a segurança das transações envolvendo bens escassos, como os imóveis, ela pode influenciar positiva ou negativamente a venda de unidades em condomínios edilícios no mercado imobiliário, inclusive aquelas relacionadas a atividades empresariais.

A aquisição da posse ocorre conforme o art. 1.204 do Código Civil, que estabelece que a posse se concretiza desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade. Nas transações imobiliárias, esse momento é marcado pela entrega das chaves, permitindo que o comprador entre no imóvel e o utilize.

Enquanto o artigo acima fala sobre a aquisição da posse, a tese do Tema 886 aborda a imissão na posse. Etimologicamente, o termo “imissão” significa “fazer entrar em”, sugerindo que seria necessário o efetivo ingresso físico no imóvel pelo proprietário (ou por alguém que o ocupe, como um locatário ou comodatário), e não apenas a mera possibilidade

de exercer a posse.

Apesar da diferença de nomenclatura, o entendimento aplicado é o mesmo, e a imissão na posse deve ser interpretada de forma ampla, como a aquisição da posse pela entrega das chaves. A partir desse momento, o exercício da posse fica facultado. Isso porque a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, no final de 2009, que “a efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define (...) a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais”. Essa mesma lógica foi aplicada na tese do Tema 886, demonstrando continuidade e coerência nos entendimentos do órgão fracionário.

Anteriormente, a questão das cotas condominiais estava associada ao legítimo proprietário do imóvel. No entanto, o STJ, por meio do Tema 886, estabeleceu novos parâmetros. Agora, compreende-se que tanto o promitente comprador quanto o vendedor têm responsabilidade solidária pelo pagamento das cotas. Essa responsabilidade concorrente ocorre mesmo quando o promitente comprador já está imitado na posse e o condomínio tem ciência inequívoca da transmissão da posse.

Recentemente, julgamentos passaram a considerar que a ciência inequívoca<sup>[1]</sup> da transação pelo condomínio é necessária para afastar a cobrança de cotas do promitente-vendedor. Diante da multiplicidade de demandas com questionamentos e fatos semelhantes, o relator do REsp nº 1.345.331/RS, Ministro Luis Felipe Salomão, em despacho publicado em 23/09/2014, determinou que o processo fosse julgado sob o rito uniformizador de jurisprudência do art. 543-C do CPC/73.

Em resumo, a imissão na posse pelo promitente comprador e o conhecimento do condomínio sobre a transação são fatores determinantes para definir a responsabilidade pelas despesas condominiais. Portanto, o entendimento atual é que ambos, comprador e vendedor, devem arcar com essas obrigações, conforme as circunstâncias específicas de cada caso.

A partir da análise dos recentes julgados do STJ, percebe-se uma mudança significativa na interpretação em relação ao entendimento anteriormente estabelecido no precedente vinculante (baseado no Tema 886).

Conseqüentemente, agora compreendemos que tanto o comprador em potencial quanto o vendedor em potencial podem ser considerados responsáveis pelo pagamento das despesas condominiais. Um exemplo relevante é o caso do AREsp nº 2221286, julgado em 12/06/2023. Mesmo quando o promissário comprador já foi imitado na posse do imóvel e o condomínio tem ciência da transmissão da posse, o fato de o promissário vendedor ainda constar como proprietário na matrícula do bem permite que ele seja demandado judicialmente pelos valores não adimplidos a título de taxa e cota condominial. Essa responsabilidade concorrente entre comprador e vendedor decorre principalmente da natureza dessa obrigação.

Em resumo, a jurisprudência atual reconhece que a imissão na posse pelo promissário comprador e o conhecimento do condomínio sobre a transação não excluem a responsabilidade do promissário vendedor. Assim, ambos devem arcar com as despesas condominiais, considerando as particularidades de cada caso.

## **CONCLUSÃO**

Na presente pesquisa foi abordado sobre a estipulação contratual de compra e venda, em relação a o seu conceito e natureza jurídica, especialmente quanto ao seu registro, cujo objeto é a promessa de compra e venda de bens imóveis.

Posteriormente, abordou-se a questão dos condomínios edilícios e a criação das taxas e cotas condominiais para a manutenção desses empreendimentos. Por fim, discutiu-se a responsabilidade pelo pagamento desses valores nos casos de inadimplência, questionando se essa responsabilidade deve recair sobre o promitente comprador ou o vendedor.

A questão central desta pesquisa diz respeito à responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais quando não há um registro formal do contrato de compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel. Inicialmente, havia divergências na jurisprudência: alguns tribunais entendiam que a obrigação recaía sobre o proprietário cujo nome constava na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis, enquanto outros sustentavam que a responsabilidade deveria recair sobre o promitente comprador.

No entanto, o entendimento evoluiu. A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu que o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas sim a relação jurídica material com o imóvel. Essa relação é representada pela imissão do promissário comprador na posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Portanto, quem tem a posse direta do imóvel, mesmo que o proprietário tabular seja outra pessoa, deve responder pelas despesas condominiais.

Em 2015, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), em uma decisão proferida em sede de recurso repetitivo (Tema 886), estabeleceu que quando o condomínio tivesse conhecimento da transação imobiliária e desde que o promitente comprador estivesse imitado na posse do bem, a obrigação no recolhimento das taxas e cotas condominiais deveria recair exclusivamente sobre o comprador promitente. Isso atribuía a ele a responsabilidade pelos custos associados à propriedade adquirida.

Entretanto, posteriormente, em decisões mais atuais, constatou-se uma alteração nesse posicionamento pelo próprio tribunal. Agora, entende-se que o fato de o promitente vendedor permanecer como proprietário do bem na matrícula do imóvel, mesmo sem haver qualquer registro formal, inclusive do contrato de compromisso de compra e venda, confere a ele uma responsabilidade concorrente no que tange ao recolhimento das taxas e cotas condominiais. Essa mudança de entendimento ocorre especialmente diante da natureza da obrigação *propter rem*.

Dessa forma, denota-se a dualidade da obrigação: tanto o proprietário registrado quanto o promitente comprador assumem responsabilidades pelos pagamentos das taxas e cotas. Essa situação evidencia, mais uma vez, a insegurança jurídica no caso em questão e reforça a necessidade de formalizar tais negócios jurídicos, conferindo, especialmente, maior proteção ao promitente vendedor, que sequer se encontra na posse da coisa alienada.

## **REFERÊNCIAS**

BRASIL. Constituição Federal. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 29 mar. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm)>. Acesso em: 28 mar. 2024.

BRASIL. Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Rio de Janeiro, RJ, 10 dez. 1937. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm)>. Acesso em: 02 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp). In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 21 dezt. 2022. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm)>. Acesso em: 02 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações

e as incorporações imobiliárias. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 dez. 1964. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm)>. Acesso em: 05 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. In: Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 18 out. 1991. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm)>. Acesso em: 05 abr. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.345.331/RS.

Recorrente: Rosmar Resende dos Santos e outro. Recorrido: Condomínio Edifício

Dona Anita. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Revista Eletrônica da

Jurisprudência, Brasília, 20 de abril de 2015. Disponível em:

<<https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1396734&tipo=0&nreg=201201992764&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20150420&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso em: 02 maio 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. AREsp n. 2.221.286. Relator: Ministro Antonio Carlos. Ferreira. Data de julgamento: 12/06/2023. Disponível em:

<<https://processo.stj.jus.br/webstj/Processo/justica/jurisprudencia.asp?valor=202203111569>>. Acesso em: 09 maio. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 239. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis.

Segunda Seção, julgado em 28/06/2000. DJ 30/08/2000, p. 118. Disponível

em: <[https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_18\\_capS](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capS)

umula239.pdf>. Acesso em: 17 mar. 2024.

DISTRITO FEDERAL. Tribunal de Justiça. (1ª Turma Cível). Agravo de instrumento nº 0718570-94.2018.8.07.0000. Relator: Romulo de Araújo Mendes. Agravante: Sebastiana Lea Marinho Soares. Data de julgamento: 20/03/2019. Data de Publicação: 04/04/2019.

BORGES, Cyonil. Do Direito do Promitente Comprador. Tec concursos, jun. 2020.

LOPES, João Batista. Curso de Direito Processual Civil. São Paulo: Atlas, 2006.

LOBO, Paulo. Direito civil: parte geral. v.1 . São Paulo: SRV LTDA, 2024. E-book. ISBN 9788553623167. Disponível em:

<https://app.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553623167/>. Acesso em: 05 jun. 2024.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Personalidade jurídica do condomínio edilício. Revista eletrônica Consultor Jurídico – Conjur ([www.conjur.com.br](http://www.conjur.com.br)), p. 4

edição de 13.2.10 – ISSN 1809-2829.

ROCHA, Debora Cristina de Castro da; DANIEL, Claudinei Gomes; ROCHA, Edilson

Santos da. O registro como condição essencial à transferência do imóvel. Migalhas, jul. 2021.

Disponível em:

<https://www.migalhas.com.br/depeso/348957/o-registro-como-condicaoessencial-a-transferencia-do-imovel>. Acesso em: 10 set. 2023.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: direito das coisas. v. 4. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

VENOSA, Sílvio da Salvo. Direito Civil: reais. 23 ed. Barueri: Atlas, 2023. VENOSA, Sílvio da Salvo. Direito civil: direitos reais. v. 5. 6. ed. São Paulo: Atlas S.A., 2006.

---

<sup>[1]</sup> Acadêmica do Curso de Direito da Faculdade Serra do Carmo. Email:  
geiciane.lima@fasec.edu.br.

---

CIENCIA INEQUIVOCA.