



## ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 5061367-28.2022.8.24.0000/SC

AGRAVANTE: \_\_\_\_\_

AGRAVADO: CONDOMINIO \_\_\_\_\_

### DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento por meio do qual insurge-se a parte recorrente contra a decisão que, nos autos dos Embargos à execução, assim decidiu (Evento 11, DESPADEC1): *"ACOLHO os Embargos de Declaração opostos para reconhecer a omissão na decisão de evento 4, e INDEFERIR o pedido de suspensão, pelos fundamentos expostos."*

A agravante alega, em suma, que o credor de taxa condominial não pode exigir o cumprimento da obrigação daquele que não exercia a posse do imóvel, e que restou demonstrado que não exercia a posse do imóvel no período entre 2016 e 2019.

Requer, então:

*Diante do exposto, requer-se, nos termos do art. P.QPr, I, do CPC, seja conhecido o recurso e concedida liminarmente a antecipação dos efeitos da tutela de urgência recursal, para sustar qualquer ato expropriatório na ação de execução de taxas condominiais autuada sob o n. 0308966-88.2018.8.24.0005. Ao final, requer-se seja provido o presente recurso, confirmando a antecipação da tutela, garantindo a suspensão da execução em decorrência da prejudicialidade externa com a ação dos autos n. até o aperfeiçoamento da coisa julgada, conforme o art. 313, V, a e b, c/c art. 921, I, do CPC. Em tempo, requer-se que todas as publicações e intimações sejam realizadas conjuntamente nos nomes dos advogados subscritores, sob pena de nulidade, por força do art. 272, § 5º, do CPC.*

É o breve relato.

DECIDO.

Admite-se o recurso (art. 1.015 do Código de Processo Civil).

O direito em que funda o recorrente a sua pretensão ampara-se nos arts. 995, parágrafo único e 1.019, I, ambos do Código de Processo Civil, dos quais se depreende a necessidade de perquirir a

probabilidade de provimento do recurso e o perigo de dano ou risco ao resultado útil.

Adianta-se, nesse caminhar, que razão assiste à parte agravante, neste momento do processo.

Tocante a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do **REsp 1345331/RS (Tema 886)**, firmou a seguinte tese:

- a) *O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação;*
- b) *Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.*

Nessa linha de entendimento, julgado recente da Corte Superior de Justiça:

**AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA PARA RESPONDER PELA DÍVIDA. RESP 1.345.331/RS. TEMA 886/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.**

- 1. *A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça firmou-se, por meio de recurso representativo de controvérsia, no sentido de que a responsabilidade pela taxa condominial possui relação direta com a imissão de posse do comprador, independente do registro do negócio jurídico.*
- 2. *O entendimento desta Corte é no sentido de 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" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.596.382/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/8/2021, DJe 31/8/2021).*

*3. Agravo interno desprovido.*

(AgInt no REsp n. 1.986.977/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 25/5/2022.)

Dos autos, denota-se que a execução se refere as taxas de condomínio dos períodos entre 2016 e 2019 (Evento 127, CALC8 autos Execução n. 0308966-88.2018.8.24.0005).

Em análise sumária, observa-se que, ao que tudo indica, a entrega das chaves do imóvel à agravante, com a imissão na posse do imóvel, ocorreu apenas em abril de 2020 (Evento 1, ANEXO32, p. 410).

Diante deste contexto, porque presentes os requisitos autorizadores, **DEFIRO** a concessão do efeito suspensivo almejado, a fim de obstar, por ora, o prosseguimento da execução e de atos expropriatórios.

**Cientifique-se o r. Juízo de primeiro grau a fim de que tome as medidas necessárias para a imediata efetivação da presente decisão.**

Intime-se a parte agravada, nos termos do art. 1.019, II, do CPC, verificando-se o disposto no art. 3º da resolução n. 3/2019 do Conselho da Magistratura, em sendo o caso.

Intime-se.

---

Documento eletrônico assinado por **ÁLVARO LUIZ PEREIRA DE ANDRADE**, **Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **2890601v7** e do código CRC **e7600d4f**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ÁLVARO LUIZ PEREIRA DE ANDRADE Data  
e Hora: 27/10/2022, às 18:52:10

---

**5061367-28.2022.8.24.0000**

**2890601 .V7**