



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.015.212 - RJ (2016/0296987-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ALCIMAR RIBEIRO DE FREITAS
ADVOGADOS : RODRIGO MAGALHÃES E OUTRO(S) - RJ093685
CARLOS WAGNER RIBEIRO DIAS E OUTRO(S) - RJ093466
AGRAVADO : CONDOMINIO BOSQUE DA PRAIA
ADVOGADOS : ELLEN TATAGIBA BORGES - RJ071775
FERNANDA CRESPO NOGUEIRA E OUTRO(S) - RJ127932

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. INEXISTÊNCIA. COMPRA E VENDA. ENCARGOS CONDOMINIAIS VENCIDOS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. SÚMULAS Nº 5 E 7, DO STJ. PRECEDENTES.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.
2. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.
3. É assente nesta Corte que, em razão da natureza propter rem dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva. Precedentes.
4. A tese defendida no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático e probatório dos autos, vedado pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 21 de junho de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.015.212 - RJ (2016/0296987-2)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual neguei seguimento ao recurso especial.

A parte agravante, em suas razões, reiterou os fundamentos contidos no recurso especial, alegando omissão no acórdão estadual, bem como “enriquecimento ilícito por parte do agravado já que sobejamente demonstrado e comprovado que o agravante não detinha posse do imóvel até o ano de 2002 e isto não foi considerado nem pela sentença de 1ª instância nem muito menos pelo Tribunal”.

Por fim, aduziu que as apontadas ofensas não esbarram nos óbices previstos pelas Súmulas nº 5 e 7, desta Corte.

A parte agravada, regularmente intimada, não se manifestou.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.015.212 - RJ (2016/0296987-2)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Observo que os frágeis argumentos desenvolvidos pelo agravante não têm plausibilidade jurídica para infirmar a conclusão adotada, porque em nenhum momento foi desenvolvido raciocínio no sentido de demonstrar incorreção da decisão agravada, tendo apenas reiterado os argumentos contidos no recurso especial.

Como salientado, destaco que o recorrente não possui o direito de ter todos os argumentos alegados rebatidos, cabendo ao tribunal analisar e debater as questões principais para o deslinde da controvérsia.

Ademais, não configura omissão, obscuridade ou contradição alguma o fato de o acórdão ter sido proferido em sentido contrário ao desejado pelo recorrente.

Desse modo, tendo a decisão analisado de forma fundamentada as questões trazidas, não há que se falar nos vícios apontados (AgRg no Ag 829.006/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/9/2015, DJe 28/9/2015).

Quanto às alegações de enriquecimento ilícito da parte agravada, reitero que rever o entendimento do acórdão recorrido ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório da demanda e revisão de cláusula contratual, providência vedada em sede de recurso especial, ante as Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Transcrevo, abaixo, trecho pertinente do acórdão estadual (fls. 525/527, e-STJ):

“Preliminarmente, cumpre afastar a alegação de inépcia da inicial, vez que embora o condomínio autor não tenha apresentado planilha demonstrativa do débito, juntamente com a inicial, providenciou a juntada dos balancetes do condomínio em réplica, onde consta o valor discriminado do débito (índices 85/225).

Ressalte-se que o autor teve vista dos autos em momento posterior, mas não impugnou os documentos apresentados pelo condomínio, limitando-se a requerer a produção de prova pericial contábil (índices 228/229), que foi reiterado (índices 246/247).

Portanto, evidente que não é o caso de inépcia da inicial, estando presentes os requisitos do art. 282 do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Também não há que se falar em cerceamento de defesa, por ausência de discriminação da evolução do débito no laudo pericial. O perito do Juízo elaborou o laudo para apuração do valor devido de acordo com a Convenção do Condomínio acostada aos autos, com as Atas de Reuniões e de Assembleias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias apresentadas em Diligência; e com os Balancetes do condomínio.

Apresentou em anexo ao laudo a planilha de débitos e os cálculos efetuados (índices 422/425 e índices 426/427), onde se verifica que foram deduzidas as parcelas comprovadamente pagas pelo apelante, até o ajuizamento da ação.

Portanto, não há que se declarar qualquer nulidade processual, por vício insanável.

No mérito, o réu, ora apelante, reconhecer ser condômino e coproprietário da edificação em questão, tendo inclusive integralizado as cotas necessárias para a edificação do empreendimento, conforme alega em sua contestação e razões recursais.

Ademais, a certidão do Registro de Imóveis (índice 42) comprova que o apelante é o atual proprietário do imóvel.

Não obstante, a quitação das parcelas devidas a título de integralização para edificação do imóvel, em nada se confunde com o dever de pagamento das cotas condominiais, que são devidas por todos os condôminos, para fins de manutenção das despesas comuns do condomínio, nos termos do que dispõe o art. 1336, I, do Código Civil.

Assim, considerando que o autor logrou comprovar o fato constitutivo do direito alegado, caberia ao réu o ônus de demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, ônus do qual não se desincumbiu.

De fato, o apelante não nega as alegações autorais, no sentido de que deixou de pagar as cotas condominiais incidentes desde 1995, mas apenas afirma que ele não seria responsável pelo débito, em razão de ter se imitado na posse do bem somente no ano de 2002.

Ocorre que se trata de uma obrigação propter rem, existente em razão da situação jurídica de titularidade sobre um direito real, de modo que a obrigação de pagar recai sobre a pessoa titular do domínio ou detentora do bem.

Portanto, nada justifica a ausência de pagamento das cotas condominiais pretéritas, estando correta a sentença que condenou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

o ora apelante ao pagamento das cotas condominiais em atraso.”

Nesse contexto, destaco que é assente nesta Corte que “é facultado ao condomínio (credor) ajuizar a ação de cobrança de encargos condominiais contra o proprietário, o usufrutuário, o promissário-comprador ou outro que tenha uma relação jurídica vinculada ao imóvel, dependendo da situação de cada caso, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis (v.g. EREsp 138.389/MG, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ de 13/09/99).” (REsp 726.485/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 16/3/2006, DJ 10/4/2006, p. 217).

Nesse contexto, sendo o recorrente o atual proprietário do imóvel, possuindo relação jurídica material com o imóvel em questão visto que exerce a posse desde 2002, imperioso concluir pela correção do entendimento adotado, em razão da natureza propter rem dos encargos condominiais.

Ainda, quanto às teses firmadas quando do julgamento do Recurso Especial nº 1.345.331/RS, sob a temática dos repetitivos, destaco que o caso dos autos versa sobre hipótese distinta, possuindo peculiaridades que afastam a aplicação do referido precedente.

Confirmam abaixo as referidas teses:

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,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015)

Conforme consignado no acórdão estadual, não se trata de compromisso de compra e venda não levado a registro, mas sim de compra e venda devidamente escriturada realizada no ano de 2002, de modo que ao novo titular incumbe assumir “imediata e automaticamente, a assunção da obrigação pelas cotas condominiais (as vincendas, mas também as vencidas, ressalta-se), independente de manifestação de vontade nesse sentido. Reconhecida, assim, a responsabilidade do “novo” adquirente ou titular de direito real sobre a coisa, este poderá, naturalmente, ser demandado em ação destinada a cobrar os correspondentes débitos, inclusive, os pretéritos, caso em que se preserva seu direito de regresso contra o vendedor (anterior proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel)” (REsp 1440780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/3/2015, DJe 27/3/2015).

Noutros termos, a imissão na posse foi considerada como marco de responsabilidade no recurso repetitivo apenas pelo fato de o compromisso não ter sido levado a registro, de modo que o promitente vendedor, ainda na condição de proprietário formal no Cartório de Registro de Imóveis, não poderia ser responsabilizado pelas cotas condominiais após vender o imóvel a quem, de fato, era o proprietário e exercia a posse sobre o bem.

Nesse sentido, é, inclusive, a seguinte passagem do voto do Ministro Relator Luis Felipe Salomão:

4. No ponto, releva notar que as despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. A doutrina não vacila ao afirmar que “o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando ressalvado ao adquirente o direito de interpor ação regressiva em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

face do alienante, a fim de reaver tais valores, sob pena de enriquecimento sem causa por parte deste". (CHAVES DE FARIAS, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Vol. 5. 9ª ed. rev., ampl. e atual. Editora Juspodivm: Bahia, 2013. p. 734).

Nesse sentido, confirmam-se precedentes das Terceira e Quarta Turmas do Superior Tribunal de Justiça:

(...)

4.1. Assim, a partir dessas considerações sobre a natureza *propter rem* da obrigação e a teor da farta jurisprudência desta Corte de Justiça, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, **a depender das circunstâncias do caso concreto** (EREsp n. 138.389/MG, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99), sem prejuízo, todavia, da eventual ação de regresso." (grifos originais)

Assim sendo, incumbia ao atual proprietário diligenciar no sentido de aferir a existência de débitos condominiais em aberto e, dessa forma, adotar as medidas cabíveis antes de celebrar o instrumento de compra e venda, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.

1. Consideram-se preclusas as matérias que, decididas pela decisão monocrática recorrida, não são impugnadas em sede de agravo interno. Precedentes.
2. Constituem inovação recursal os temas alegados tão somente quando da interposição do agravo interno. Recurso não conhecido no tocante à alegação de cerceamento de defesa.
3. A obrigação pelo pagamento de débitos de condomínio possui natureza *propter rem*, imputando ao proprietário do imóvel a responsabilidade pelo adimplemento das despesas, mesmo no período no qual não exerce a posse direta do bem em razão da vigência de contrato de locação.
4. Agravo interno desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(AgInt no REsp 1513465/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2017, DJe 27/11/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.
2. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
3. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido, com majoração dos honorários advocatícios.

(AgInt no AREsp 911.118/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/8/2017, DJe 21/8/2017)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto em 15/10/2015. Autos conclusos a esta Relatora em 02/09/2016. Julgamento sob a égide do CPC/73.
2. A obrigação propter rem, em razão de decorrer da titularidade de um direito real, ostenta os atributos da sequela e da ambulatoriedade.
3. O débito condominial, de natureza propter rem, é indispensável para a subsistência do condomínio, cuja saúde financeira não pode ficar ao arbítrio de mudanças na titularidade dominial.
4. A finalidade da obrigação propter rem é garantir a conservação do bem ao qual ela é ínsita.
5. A obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza propter rem da dívida.
6. Em caso de alienação de objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias, estende seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1653143/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/5/2017, DJe 22/5/2017)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.
É o como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0296987-2 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.015.212 /
RJ

Números Origem: 00000143320048190068 20040680000145 201624510340

PAUTA: 21/06/2018

JULGADO: 21/06/2018

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **SOLANGE MENDES DE SOUZA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALCIMAR RIBEIRO DE FREITAS
ADVOGADOS : RODRIGO MAGALHÃES E OUTRO(S) - RJ093685
CARLOS WAGNER RIBEIRO DIAS E OUTRO(S) - RJ093466
AGRAVADO : CONDOMINIO BOSQUE DA PRAIA
ADVOGADOS : ELLEN TATAGIBA BORGES - RJ071775
FERNANDA CRESPO NOGUEIRA E OUTRO(S) - RJ127932

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALCIMAR RIBEIRO DE FREITAS
ADVOGADOS : RODRIGO MAGALHÃES E OUTRO(S) - RJ093685
CARLOS WAGNER RIBEIRO DIAS E OUTRO(S) - RJ093466
AGRAVADO : CONDOMINIO BOSQUE DA PRAIA
ADVOGADOS : ELLEN TATAGIBA BORGES - RJ071775
FERNANDA CRESPO NOGUEIRA E OUTRO(S) - RJ127932

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.