



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.484.290 - SP (2014/0246864-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : HENRIQUE JOSÉ PARADA SIMÃO E OUTRO(S)
OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRES DE SABARÁ I
ADVOGADO : GILVAN PONCIANO DA SILVA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ALEGAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO. INOVAÇÃO DE TESE. IMPOSSIBILIDADE. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. NÃO COMPROVAÇÃO DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA, BEM COMO DA ALEGADA IMISSÃO NA POSSE PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RECURSO DESPROVIDO.

1. É vedado à parte inovar nas razões do agravo regimental, ainda que se trate de matéria cognoscível de ofício pelo magistrado, tendo em vista a ocorrência da preclusão como consequência de a questão não ter sido tratada oportunamente em sede de recurso especial.

2. A colenda Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.345.331/RS (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão), sob o regime do art. 543-C do CPC, firmou entendimento de que, "*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. 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*".

3. No caso em análise, o Tribunal de origem concluiu que o condomínio não teve ciência inequívoca da transação, tampouco da alegada imissão na posse pelo promissário comprador, não afastando, assim, a responsabilidade do proprietário do imóvel pelo adimplemento das despesas condominiais em atraso.

4. A alteração da conclusão em vitrina demandaria o reexame do suporte fático-probatório, o que é defeso em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.
Brasília, 23 de junho de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.484.290 - SP (2014/0246864-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : HENRIQUE JOSÉ PARADA SIMÃO E OUTRO(S)
OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRES DE SABARÁ I
ADVOGADO : GILVAN PONCIANO DA SILVA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A contra decisão monocrática desta relatoria (e-STJ, fls. 252/254) que, nos termos do art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil, negou seguimento ao recurso especial interposto com amparo na alínea "c" do permissivo constitucional, por se entender que a pretensão nele veiculada está em confronto com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

Inconformado, o ora agravante pugna pela reforma da decisão, sustentando, em síntese: (a) que *"os valores requeridos de 2002 a 2005, ora negritados acima, estão prescritos"* (e-STJ, fl. 260); e (b) que *"as taxas condominiais são de natureza propter rem, pois, os mesmos são diretamente vinculados ao imóvel. Assim os ônus que recaem sobre o bem imóvel se transmitem, juntamente com a coisa, onerando o proprietário pelo seu adimplemento (...). No caso em tela, foi devidamente comprovado nos autos que a unidade foi vendida para o Sr. Alexandre Pieretti em 10/12/2001. Ainda que o Sr. Alexandre Pieretti não tenha outorgado a escritura do imóvel para seu nome, este exerce poderes dominiais sobre o imóvel, ou seja, é titular de um direito real sobre o bem"* (e-STJ, fls. 261/262).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.484.290 - SP (2014/0246864-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : HENRIQUE JOSÉ PARADA SIMÃO E OUTRO(S)
OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRES DE SABARÁ I
ADVOGADO : GILVAN PONCIANO DA SILVA E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

De saída, com relação à alegada ocorrência da prescrição da pretensão para a cobrança de parte das cotas condominiais objeto da ação, é necessário ressaltar que tal alegação não foi aventada no bojo do recurso especial, tratando-se de inovação de tese, o que é vedado em sede de agravo regimental, ainda que se trate de questão cognoscível de ofício pelo magistrado.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART.544 DO CPC). INTERRUPÇÃO DA PRESCRIÇÃO. MOMENTO. MATÉRIA NÃO APRESENTADA NO RECURSO ESPECIAL. PROIBIÇÃO DE INOVAÇÃO DE TESE EM AGRAVO REGIMENTAL, AINDA QUE TRATE DE MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA.

1. É defeso, no âmbito deste STJ, o conhecimento de matéria apresentada de forma originária em sede de agravo regimental, porquanto caracteriza inovação recursal, sendo vedado seu exame, ainda que se trate de conteúdo de ordem pública. Precedentes.

2. Agravo Regimental desprovido."

(AgRg no AREsp 614.614/DF, Rel. Ministra MARGA TESSLER - JUÍZA FEDERAL CONVOCADA DO TRF 4ª REGIÃO -, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/5/2015, DJe de 18/5/2015)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRESCRIÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. DESNECESSIDADE DE SOBRESTAMENTO DO FEITO. PRECEDENTES. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. FERROVIÁRIOS. SERVIDORES ADMITIDOS ANTES DE 31.10.1969. COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. DIREITO À INTEGRALIDADE DOS PROVENTOS.

I - A tese relativa à prescrição foi apresentada apenas quando da interposição do Agravo Regimental, o que configura inadmissível inovação recursal.

II - O reconhecimento de repercussão geral pelo STF não acarreta o sobrestamento dos recursos em trâmite nesta Corte. Precedentes.

III - Ante a superveniência da Lei 8.186/91, os ferroviários admitidos, sob



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

qualquer regime, até 1969, assim como aqueles que se aposentaram até a edição do Decreto-Lei 956/69, têm direito à complementação da aposentadoria prevista no referido decreto, que se estende aos pensionistas do ex-ferroviário. Precedentes.

IV - A Agravante não apresenta, no regimental, argumentos suficientes para desconstituir a decisão agravada.

V - Agravo Regimental improvido."

(AgRg no Ag 1.359.444/MG, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 28/4/2015, DJe de 8/5/2015)

Por outro lado, quanto ao mérito da demanda, é importante salientar que a colenda Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no regime do art. 543-C do Código de Processo Civil, por ocasião do julgamento do REsp 1.345.331/RS, relatado pelo ilustre Ministro Luis Felipe Salomão, firmou o seguinte entendimento, *in verbis*:

"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."

(REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 8/4/2015, DJe de 20/4/2015)

Na linha do que foi decidido em sede de recurso repetitivo, vale destacar que o Tribunal de origem, com base nos elementos probatórios constantes nos autos, concluiu que o condomínio não teve ciência inequívoca da transação, tampouco da alegada imissão na posse pelo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

promissário comprador (e-STJ, fl. 189), senão vejamos:

"Na hipótese dos autos, o apelante não trouxe ao processo o mínimo indício, ou começo de prova, a denotar que o condomínio tenha sido notificado ou mesmo teve conhecimento da transferência dos direitos pertinentes à aquisição do bem por terceiro.

Nessa perspectiva, não resta alternativa se não confirmar-se a sentença eis que, independentemente de ter havido ou não alteração subjetiva quanto à ocupação da unidade autônoma, foi esta em verdade foi beneficiada com os respectivos serviços e obras.

Podia e pode o representante legal do condomínio, à falta de outras informações, direcionar a ação de cobrança em face do legítimo proprietário, assim entendido como aquele que consta no Cartório de Registro de Imóveis como tal, resguardado a este o direito de regresso."

Diante dessa premissa fática firmada no acórdão recorrido, a qual não pode ser alterada em sede de recurso especial por demandar o reexame de provas e ir de encontro à vedação contida na Súmula 7/STJ, não há como afastar a legitimidade passiva *ad causam* do promitente vendedor, ora agravante, para responder pelas despesas reclamadas.

É aplicável, na hipótese, portanto, a Súmula 83/STJ, que dispõe: *"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."*

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0246864-8 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.484.290 / SP

Números Origem: 00876128720118260002 20140000005519

EM MESA

JULGADO: 23/06/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSE ADONIS CALLOU DE ARAUJO SA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
HENRIQUE JOSÉ PARADA SIMÃO E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRES DE SABARÁ I
ADVOGADO : GILVAN PONCIANO DA SILVA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
HENRIQUE JOSÉ PARADA SIMÃO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRES DE SABARÁ I
ADVOGADO : GILVAN PONCIANO DA SILVA E OUTRO(S)

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 regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.