



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.299.081 - SP (2011/0300529-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
EMBARGANTE : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EASTOWER RESIDENCIAL**
ADVOGADO : **RICARDO DA SILVA TIMOTHEO E OUTRO(S)**
EMBARGADO : **MARIA BEATRIZ DOS SANTOS FONTANA**
ADVOGADO : **MARLON ANTÔNIO FONTANA E OUTRO(S)**
INTERES. : **COSTA PREVIATO ENGENHARIA LTDA**

EMENTA

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Os embargos de declaração prestam-se ao esclarecimento de omissões, contradições ou obscuridades do julgado, não sendo recurso adequado a provocar uma revisão do quanto restou decidido, no mérito.
2. Se a existência de isenção quanto a dívidas conominiais, em edital de venda, é pressuposto de que expressamente partiu o acórdão recorrido, não se pode dizer que há omissão quanto ao ponto. O alegado erro de julgamento não pode ser corrigido nesta via.
3. Embargos de declaração rejeitados.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 06 de novembro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.299.081 - SP (2011/0300529-4)

EMBARGANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EASTOWER RESIDENCIAL
ADVOGADO : RICARDO DA SILVA TIMOTHEO E OUTRO(S)
EMBARGADO : MARIA BEATRIZ DOS SANTOS FONTANA
ADVOGADO : MARLON ANTÔNIO FONTANA E OUTRO(S)
INTERES. : COSTA PREVIATO ENGENHARIA LTDA

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Trata-se de embargos de declaração apresentados por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EASTOWER RESIDENCIAL para esclarecimento de acórdão assim ementado:

PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL. ARREMATACÃO. DÉBITO DE CONDOMÍNIO. VENDA JUDICIAL COM A RESSALVA DE NÃO IMPOSIÇÃO AO ADQUIRENTE DOS PAGAMENTOS DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO. DECADÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE SE REPUTAR TRANSFERIDOS OS DÉBITOS.

1. A jurisprudência da 2ª Seção apresenta precedentes no sentido da responsabilidade do adquirente pelos débitos de condomínio que oneram o imóvel adquirido. Esse entendimento tem sido estendido às arrematações em juízo.

2. Na hipótese de omissão do edital quanto à existência de débitos, há precedentes na 3ª Turma que, tanto admitem, como não admitem a transferência ao adquirente dos débitos condominiais.

3. Se o condomínio, ciente de que a aquisição do imóvel em juízo fora promovida com a ressalva expressa da não transferência do débito condominial, não se insurge tempestivamente, deixando decair seu direito à anulação do negócio jurídico, não pode, depois, reclamar do adquirente o pagamento de seu suposto crédito.

4. Não se pode onerar a parte que confiou na declaração do Poder Judiciário de não transferência dos débitos, apresentando-lhe, anos depois da compra, uma conta de despesas condominiais em valor equivalente ao que pagou pelo bem, notadamente quando já teria precluído seu direito de invalidar o negócio jurídico, que teve a não transferência dos débitos como uma das causas determinantes.

5. A jurisprudência que entende pela transferência aos arrematantes de débitos condominiais pode, muitas vezes, inviabilizar a garantia. Na hipótese em que tais débitos se acumulem a ponto de equivaler ao valor do imóvel, nenhum licitante terá interesse em arrematar o bem, criando-se uma espiral infinita de crescimento do débito. Melhor solução seria a de admitir a venda desonerada do imóvel e a utilização do produto para abatimento do débito, entregando-se o imóvel a um novo proprietário que não perpetuará a inadimplência.

6. Recurso especial conhecido e provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A embargante afirma que: (i) "em momento algum houve ressalva de não imposição ao adquirente dos pagamentos de débitos condominiais, pois toda a 'negociação' ocorreu sem publicidade através de edital, baseou-se apenas em uma simples 'petição' da embargada, propondo a compra de três unidades, sem o pagamento de impostos, taxas e condomínios"; (ii) houve oposição à venda, que foi confirmada "ao arrepio da Lei e da manifestação do MP"; (iii) "em momento algum o Condomínio Embargante deixou de cuidar de seus interesses", tendo inclusive ajuizado ação de cobrança de débitos condominiais; (iv) em nenhum momento, no julgado, foi abordada "a obrigação da recorrente, no tocante às cotas conominiais vencidas após a 'negociação'".

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.299.081 - SP (2011/0300529-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
EMBARGANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EASTOWER RESIDENCIAL
ADVOGADO : RICARDO DA SILVA TIMOTHEO E OUTRO(S)
EMBARGADO : MARIA BEATRIZ DOS SANTOS FONTANA
ADVOGADO : MARLON ANTÔNIO FONTANA E OUTRO(S)
INTERES. : COSTA PREVIATO ENGENHARIA LTDA

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

A pretensão da embargante claramente é de, com os embargos de declaração, provocar a revisão do quanto restou decidido no acórdão impugnado. Pela estrita via desse recurso, contudo, essa medida não é possível.

Com efeito, a menção, no edital pelo qual foram alienados os imóveis discutidos, de que não seriam transferidos débitos condominiais, é pressuposto de que o acórdão recorrido expressamente partiu. Confira-se:

a hipótese dos autos, contudo, elemento importantíssimo é o fato de que, no edital, não se fez qualquer menção à existência da responsabilidade por tais débitos. Mais que isso: pelo que se depreende das razões do recurso especial (em trecho não impugnado em contrarrazões, ao menos no que diz respeito ao substrato fático), a compra do imóvel foi promovida pela recorrente com a declaração expressa de exclusão dos débitos condominiais, tendo sido nesses termos homologado o ato. Na própria inicial da oposição que resultou neste recurso, ajuizada pela recorrida, está escrito, de maneira expressa:

"O requerente foi intimado através de mandado expedido por esse MM. Juízo (doc. 43) a tomar ciência da arrematação das unidades 14; 153 e 161 que fazem parte do Condomínio requerente, com a determinação de que:

'a arrematante está isenta do pagamento das despesas condominiais até a data da efetiva imissão na posse, ou seja 06/10/05'"

Vale dizer: elemento substancial que compôs a decisão da recorrente de arrematar o imóvel foi a garantia dada pelo próprio Poder Judiciário de exclusão dos débitos condominiais. Isso fica claro inclusive pelo fato de que, a partir das informações contidas nos autos, o valor das dívidas reclamadas pelo Condomínio supera o montante pago pela arrematante na aquisição das unidades ideais. Seria difícil presumir que, ao decidir pela compra, estaria o arrematante preparado para



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a eventualidade de tamanha monta.

Ou seja: se a matéria foi apreciada de forma expressa no acórdão recorrido, não há uma omissão, contradição ou obscuridade passível de esclarecimento. Eventual equívoco contido no julgamento não pode ser corrigido pela via dos embargos de declaração.

A ação de cobrança proposta pelo Condomínio, por sua vez, bem como a eventual existência de débitos posteriores à transferência do bem, não são objeto deste julgamento, de modo que não havia obrigatoriedade desta Corte de se pronunciar sobre esses aspectos da controvérsia.

Forte nessas razões, rejeito os embargos de declaração.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0300529-4

EDcl no
REsp 1.299.081 / SP

Números Origem: 1212522020078260100 20071212521 23289 292 5830019945165844 5830020071212521
71212521 990100851152

EM MESA

JULGADO: 06/11/2012

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOÃO PEDRO DE SABOIA BANDEIRA DE MELLO FILHO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA BEATRIZ DOS SANTOS FONTANA
ADVOGADO : MARLON ANTÔNIO FONTANA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EASTOWER RESIDENCIAL
ADVOGADO : RICARDO DA SILVA TIMOTHEO E OUTRO(S)
INTERES. : COSTA PREVIATO ENGENHARIA LTDA

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

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EASTOWER RESIDENCIAL
ADVOGADO : RICARDO DA SILVA TIMOTHEO E OUTRO(S)
EMBARGADO : MARIA BEATRIZ DOS SANTOS FONTANA
ADVOGADO : MARLON ANTÔNIO FONTANA E OUTRO(S)
INTERES. : COSTA PREVIATO ENGENHARIA LTDA

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, rejeitou os embargos de declaração, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.