



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 945.231 - RJ (2016/0173020-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ELIANE MUNIZ GORDEEFF
ADVOGADOS : THIAGO CÉZAR FERREIRA MASCARENHAS E OUTRO(S) - RJ152988
VITOR BATISTA HERRERIAS - RJ140786
AGRAVADO : CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE FLORESTA
AZUL II
ADVOGADO : FRANCIONE PISSURNO FERNANDES - RJ103378

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO DE PROPRIEDADE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. IMISSÃO NA POSSE. IRRELEVÂNCIA. OMISSÃO INEXISTENTE. PREQUESTIONAMENTO AUSENTE. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. CONTEXTO PROBATÓRIO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há ofensa ao art. 535, I e II, do CPC/1973 se o tribunal de origem se pronuncia fundamentadamente sobre as questões postas a exame, dando suficiente solução à lide.
2. É de rigor a aplicação da Súmula nº 282/STF quando os preceitos legais ditos violados não foram objeto de debate pelo Tribunal recorrido.
3. A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido que são suficientes para mantê-lo enseja o não conhecimento do recurso. Incidência da Súmula nº 283/STF.
4. Se a conclusão da Corte de origem resultou da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, não há como acolher a pretensão do recorrente, haja vista o óbice da Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 1º de dezembro de 2016(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 945.231 - RJ (2016/0173020-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por ELIANE MUNIZ GORDEEFF contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em virtude da aplicação das Súmulas nº 7/STJ e nºs 282 e 283/STF e porque não restou demonstrada a violação do art. 535 do Código de Processo Civil de 1973.

Alega a agravante que

"(...) resta incontroverso não ter, a Recorrente, recebido as chaves do imóvel pela Construtora acima apontada, não tendo tido assim, até a presente data, a disponibilidade do imóvel, nem, por tanto o uso e o gozo da coisa. Razão pela qual, com todas as vênias, a r. sentença deve ser reformada julgando improcedentes os pedidos do Recorrido.

Debalde dessa temática a instância a quo enfrentou, nada obstante o Ilmo. Relator assim não ter entendido sim matéria a referida matéria, tendo inclusive negado, s.m.j., aplicação à hipótese a precedentes desse Egrégio Tribunal, sob o argumento de que os mesmos só teriam cabimento nas hipóteses de 'aquisição por meio de promessa de compra e venda e tampouco de incorporação imobiliária feita por construtora'.

(...)

Assim, com todas as vênias, a análise dos presentes autos não impõe a esse Egrégio Tribunal repisar a matéria fática, mas sim à aplicação da Justiça ao caso concreto. Importa em afirmar se a hipótese dos autos aplica-se ou não o entendimento jurisprudencial desse Egrégio Tribunal.

Posto que se não houve imissão da Agravante na posse do imóvel, não se aplica à ela o entendimento que vem sendo esposado pelo STJ?

(...)

Como restou inquestionável nos autos, não sendo objeto de contestação, o documento de fls. 82, a Construtora não imitiu na posse do imóvel a Autora, em razão da mesma estar discutindo o contrato em sede judicial em razão do que suspendeu os pagamento, estando em suposto débito com a construtora.

Assim, não há que se falar que rever o 'posicionamento, demandaria reexaminar as circunstâncias fáticas dos autos, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ. Posto que assim não o é, mas sim a discutir o enquadramento das circunstâncias fáticas no entendimento esposado por esse Egrégio Tribunal em razão de matéria análoga à ora apreciada, que da mesma forma implica na imposição injusta a alguém ao pagamento de despesas referentes às quotas condominiais de um imóvel no qual jamais foi empossada.

(...)

Ao contrário do aludido pelo Douto Min. Relator houve impugnação desse ponto, posto estar inserido na matéria de fundo da defesa da Agravante, uma vez que esta alude e prova nos presentes nunca ter sido imitada na posse, assim ao afirmar e comprovar, como o fez, que nunca beneficiou-se dos serviços do condomínio, o ponto suso cujo o Min. Relator, nada obstante a circunspeção afirma não ter sido impugnado, o foi de forma exaustiva durante todo o processo,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inclusive, no Especial" (fls. 500/503, e-STJ).

Ao final, requer a reforma da decisão agravada.

Impugnação às fls. 508/514 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 945.231 - RJ (2016/0173020-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação não merece acolhida.

O apelo nobre, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

"COTAS CONDOMINIAIS. REGISTRO DE PROPRIEDADE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. IMISSÃO NA POSSE. IRRELEVÂNCIA. Ab initio, cumpre consignar que a responsabilidade pelo débito condominial é do proprietário do imóvel ou de quem detiver a posse do bem em caráter definitivo, uma vez tratar-se de obrigação propter rem. A obrigação propter rem representa um direito misto, por ser uma relação jurídica na qual a obrigação de fazer está acompanhada de um direito real, fundindo-se os dois elementos numa unidade, que a eleva a uma categoria autônoma. Outrossim, a obrigação de contribuir para o custeio das despesas condominiais tem por fundamento o princípio que veda o enriquecimento sem causa, pois a ninguém é lícito beneficiar-se dos serviços oferecidos pelo esforço comum, sem participar contributivamente. Decerto, a jurisprudência do STJ vem decidindo que a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais decorre também da relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do credor (condomínio) acerca da transação. No entanto, tal prerrogativa vem sendo conferida especificamente aos casos de registro do compromisso de compra e venda, em que a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento da cota condominial decorrerá da comprovação dos seguintes requisitos: (i) o promissário-comprador imitira-se na posse e (ii) o condomínio tivera ciência inequívoca da transação. Todavia, in casu, a apelante adquiriu de Mírian Albuquerque a propriedade efetiva do imóvel (fração ideal de 1/68), conforme se denota do registro da escritura na matrícula de nº.19.566. Este processo não abarca a situação de aquisição por meio de promessa de compra e venda e tampouco de incorporação imobiliária feita por construtora. No caso, a ré, ora apelante, adquiriu parte do imóvel, juntamente com outros compradores e lá optaram por construir um condomínio.

De fato, pelo teor do registro de aquisição denota-se que o imóvel estava em construção, mas o término da obra já foi averbado em 18.12.2000, tornando-se a autora proprietária e titular da casa 101, do Bloco 32 do Condomínio Residencial Floresta Azul. Assim, a ocorrência ou não da imissão da posse, na situação em análise, é irrelevante, não consistindo em motivo para afastar o comprometimento da efetiva titular do imóvel quanto ao pagamento das cotas condominiais, que consistem em obrigação propter rem.

Desse modo, não existem fundamentos para a modificação da sentença. Desprovisionamento do recurso" (fls. 349/350 e-STJ).

Os embargos declaratórios foram rejeitados às fls. 398/405 (e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nas razões de seu recurso especial, a recorrente apontou negativa de vigência dos seguintes dispositivos e suas respectivas teses:

(i) artigo 535 do Código de Processo Civil/1973 - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda, arguidas nos embargos de declaração;

(ii) artigos 3º do CPC/1973 e 307 do Código Civil - sob a assertiva de que

"(...) restou comprovado nos presentes autos, às fls. 298-299, que a Recorrente não foi imitada na posse do imóvel pela CONSTRUTORA PINHEIRO PEREIRA LTDA., logo não houve total transmissão da propriedade, já que a recorrente jamais dispôs dos direitos de uso, gozo e fruição. Inclusive, quanto a este fato, a Recorrente promoveu ação de obrigação de fazer contra a Construtora, a qual tramita nos autos do Processo nº 10497722-92.2011.8.19.0002, apensos aos presentes autos.

Assim, resta incontroverso não ter, a Recorrente, recebido as chaves do imóvel pela Construtora acima apontada, não tendo tido assim, até a presente data, a disponibilidade do imóvel, nem, por tanto o uso e o gozo da coisa. Razão pela qual, com todas as vênias, a r. sentença deve ser reformada julgando improcedentes os pedidos do Recorrido" (fl. 423, e-STJ).

Sem as contrarrazões (fl. 440, e-STJ), o recurso foi inadmitido na origem.

Quanto ao artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973, registre-se que a negativa de prestação jurisdicional nos embargos declaratórios somente se configura quando, na apreciação do recurso, o Tribunal de origem insiste em omitir pronunciamento sobre questão que deveria ser decidida, e não foi.

Não é o caso dos autos.

Com efeito, as instâncias ordinárias enfrentaram a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, inexistindo negativa de prestação jurisdicional.

Ademais, impende asseverar que cabe ao julgador apreciar os fatos e provas da demanda segundo seu livre convencimento, declinando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, não há falar em deficiência de fundamentação da decisão o não acolhimento de teses ventiladas pela recorrente, mormente se o acórdão abordar todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 165, 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. ARGUMENTOS DO RECURSO ESPECIAL CUJA ANÁLISE DEPENDE DE REEXAME DE MATÉRIA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ.

- 1. Não há ofensa aos arts. 165, 458, 515 e 535 do CPC se o tribunal de origem se pronuncia fundamentadamente sobre as questões postas a exame, dando suficiente solução à lide, sem incorrer em qualquer vício capaz de maculá-lo.*
- 2. Com base nos elementos circunstanciais da demanda, a corte local entendeu que os devedores não têm direito ao alongamento da dívida em decorrência de ação dolosa, o que, para ser desconstituído, impõe reexame de matéria fático-probatória da lide, vedado nesta sede (Súmula 7 do STJ). Precedente.*
- 3. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no Ag 930.113/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 6/10/2011, DJe 13/10/2011).*

Na hipótese dos autos, verifica-se que a matéria versada no art. 307 do Código Civil não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e nos embargos declaratórios opostos não se provocou o pronunciamento acerca da questão.

Nessa circunstância, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

A propósito:

"AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. BEM IMÓVEL. RECURSO ESPECIAL ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS PRECEITOS LEGAIS DITOS VIOLADOS. PRETENSÃO DE IMPUGNAÇÃO REFLEXA DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO LOCAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

(...)

- 2. É de rigor a aplicação das Súmulas 282 e 356 do STF quando, apesar de opostos embargos de declaração, os preceitos legais ditos violados não foram objeto de debate pelo Tribunal recorrido, por este ter decidido a lide à luz de legislação diversa.*

(...)

- 4. Agravo regimental não provido." (AgRg no Ag 1.420.212/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 7/11/2013, DJe 11/12/2013).*

No tocante à responsabilidade da recorrente pelas cotas condominiais, o acórdão deixou assentado que

"(...) a apelante adquiriu de Mírian Albuquerque a propriedade efetiva do imóvel do terreno (fração ideal de 1/68), conforme se denota do registro da escritura na matrícula de nº. 19.566 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de Niterói (fls.15/16).

Esse processo não abarca a aquisição por meio de promessa de compra e venda e tampouco de incorporação imobiliária feita por construtora.

No caso, a ré, ora apelante, adquiriu parte do imóvel, juntamente com outros compradores e lá optaram por construir um condomínio.

De fato, pelo teor do registro de aquisição denota-se que o imóvel estava em construção, mas o término da obra já foi averbado 18.12.2000,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tornando-se a autora proprietária e titular da casa 101, do Bloco 32 do Condomínio Residencial Floresta Azul II.

Assim, a ocorrência ou não da imissão da posse, na situação em análise, é irrelevante, não consistindo em motivo para afastar o comprometimento da efetiva titular do imóvel quanto ao pagamento das cotas condominiais, que consistem em obrigação propter rem" (fls. 366/367, e-STJ).

Rever tal posicionamento demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, procedimento vedado pela Súmula nº 7/STJ.

Registre-se, por fim, que o voto condutor também fundamentou a sua conclusão na assertiva de que *"a obrigação de contribuir para o custeio das despesas condominiais tem por fundamento o princípio que veda o enriquecimento sem causa, pois a ninguém é lícito beneficiar-se dos serviços oferecidos pelo esforço comum, sem participar contributivamente"* (fl. 356, e-STJ).

Esse fundamento, do que se depreende das razões do especial, não foi impugnado especificamente pela recorrente, o que atrai a aplicação da Súmula nº 283/STF.

No presente recurso, a parte recorrente não trouxe nenhum argumento capaz de infirmar os fundamentos da decisão agravada, limitando-se a afirmar de maneira genérica que não pretende o reexame do contexto fático-probatório dos autos, que a matéria está prequestionada e que não há falar em fundamento não impugnado. Não demonstrou efetivamente a inaplicabilidade dos óbices contidos na decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0173020-0

AgInt no
AREsp 945.231 / RJ

Números Origem: 00077987020118190212 201624502989 77987020118190212

PAUTA: 01/12/2016

JULGADO: 01/12/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ELIANE MUNIZ GORDEEFF
ADVOGADOS : THIAGO CÉZAR FERREIRA MASCARENHAS E OUTRO(S) - RJ152988
VITOR BATISTA HERRERIAS - RJ140786
AGRAVADO : CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE FLORESTA AZUL
II
ADVOGADO : FRANCIONE PISSURNO FERNANDES - RJ103378

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ELIANE MUNIZ GORDEEFF
ADVOGADOS : THIAGO CÉZAR FERREIRA MASCARENHAS E OUTRO(S) - RJ152988
VITOR BATISTA HERRERIAS - RJ140786
AGRAVADO : CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE FLORESTA AZUL
II
ADVOGADO : FRANCIONE PISSURNO FERNANDES - RJ103378

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, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrich e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.