

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1514101 - GO
(2019/0155002-5)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : CONDOMINIO ECOLOGIC VILLE RESORT
ADVOGADOS : CASSIUS FERNANDO DE OLIVEIRA - GO018978
MARIANA LÔBO DE OLIVEIRA - GO026907
ROGERIO RAVANINI MAGALHAES - GO056113A
AGRAVADO : MARCELO LOPES DOS SANTOS
AGRAVADO : SOLANGE ALMEIDA ALVES DOS SANTOS
ADVOGADOS : OSVALDO FROES ARANTES - GO012082
CRISTIANA MAGALHÃES DE OLIVEIRA - GO011861
MARCELO RORIZ SOARES DE CARVALHO E
TOLEDO - GO028025
INTERES. : MALBA ANTONIA DIAS WACKEN
INTERES. : MPE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE. RECONSIDERAÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSSE DO ADQUIRENTE. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte, em recurso especial julgado sob o rito dos recursos repetitivos, decidiu 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" (REsp n. 1.345.331/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015).
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).
3. O Tribunal de origem concluiu que os autores/adquirentes não foram imitidos na posse do imóvel e que a compra e venda não havia sido

objeto de escritura pública em seu favor. Alterar tal conclusão demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo em recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.514.101 - GO
(2019/0155002-5)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO ECOLOGIC VILLE RESORT
ADVOGADOS : CASSIUS FERNANDO DE OLIVEIRA - GO018978
MARIANA LÔBO DE OLIVEIRA - GO026907
ROGERIO RAVANINI MAGALHAES - GO056113A
AGRAVADO : MARCELO LOPES DOS SANTOS
AGRAVADO : SOLANGE ALMEIDA ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO : OSVALDO FROES ARANTES - GO012082
ADVOGADOS : CRISTIANA MAGALHÃES DE OLIVEIRA - GO011861
MARCELO RORIZ SOARES DE CARVALHO E TOLEDO -
GO028025
INTERES. : MALBA ANTONIA DIAS WACKEN
INTERES. : MPE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.161/1.181) interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do agravo nos próprios autos, por intempestividade (e-STJ fls. 1.138/1.139).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.157/1.159).

Em suas razões, a parte agravante alega a tempestividade do recurso e apresenta ato normativo que entende apto à comprovação.

Ao final, pede a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou contrarrazões (e-STJ fls. 1.184/1.216).

É o relatório.

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.514.101 - GO
(2019/0155002-5)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO ECOLOGIC VILLE RESORT
ADVOGADOS : CASSIUS FERNANDO DE OLIVEIRA - GO018978
MARIANA LÔBO DE OLIVEIRA - GO026907
ROGERIO RAVANINI MAGALHAES - GO056113A
AGRAVADO : MARCELO LOPES DOS SANTOS
AGRAVADO : SOLANGE ALMEIDA ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO : OSVALDO FROES ARANTES - GO012082
ADVOGADOS : CRISTIANA MAGALHÃES DE OLIVEIRA - GO011861
MARCELO RORIZ SOARES DE CARVALHO E TOLEDO -
GO028025
INTERES. : MALBA ANTONIA DIAS WACKEN
INTERES. : MPE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE. RECONSIDERAÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSSE DO ADQUIRENTE. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte, em recurso especial julgado sob o rito dos recursos repetitivos, decidiu 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" (REsp n. 1.345.331/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015).

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. O Tribunal de origem concluiu que os autores/adquirentes não foram imitados na posse do imóvel e que a compra e venda não havia sido objeto de escritura pública em seu favor. Alterar tal conclusão demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo em recurso especial.

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.514.101 - GO
(2019/0155002-5)**

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO ECOLOGIC VILLE RESORT
ADVOGADOS : CASSIUS FERNANDO DE OLIVEIRA - GO018978
MARIANA LÔBO DE OLIVEIRA - GO026907
ROGERIO RAVANINI MAGALHAES - GO056113A
AGRAVADO : MARCELO LOPES DOS SANTOS
AGRAVADO : SOLANGE ALMEIDA ALVES DOS SANTOS
ADVOGADO : OSVALDO FROES ARANTES - GO012082
ADVOGADOS : CRISTIANA MAGALHÃES DE OLIVEIRA - GO011861
MARCELO RORIZ SOARES DE CARVALHO E TOLEDO -
GO028025
INTERES. : MALBA ANTONIA DIAS WACKEN
INTERES. : MPE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ (e-STJ fls. 1.138/1.139) que não conheceu do agravo nos próprios autos, por intempestividade.

No entanto, a decisão que inadmitiu o recurso especial foi publicada no Diário da Justiça Eletrônico em 22/4/2019 e o agravo nos próprios autos foi tempestivamente interposto em 9/5/2019.

Desse modo, reconsidero a decisão agravada, proferida pela Presidência do STJ, e passo ao exame do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão (e-STJ fls. 1.092/1.093) que inadmitiu o recurso especial por aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fls. 1.000):

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. DANO MORAL CONFIGURAÇÃO. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. PREQUESTIONAMENTO.

1. 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. Tendo o condomínio ciência de que os Apelados não estavam na posse do imóvel, correta a sentença que determinou a restituição aos Autores dos valores indevidamente pagos.

2. O dano acarretado (cobrança indevida) ultrapassa o mero aborrecimento ou dissabor, capaz de alterar o aspecto psicológico emocional das vítimas, ainda que lhes cause inoportunas sensações negativas, gerando, assim, o dever de indenizar.

3. Faz-se necessário a redução do quantum indenizatório, de ofício, para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atendendo assim, aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

4. Quanto ao prequestionamento formulado, não está o Julgador obrigado a reportar-se a todos os fundamentos invocados, bastando que decida, suficientemente, a controvérsia, como no caso em apreço; até porque o Poder Judiciário não traz consigo a atribuição de órgão consultivo.

Superior Tribunal de Justiça

5. Conf. § 11 do art. 85 do CPC, o tribunal, ao julgar o recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, E PARCIALMENTE PROVIDA SENTENÇA REFORMADA, EM PARTE.

O recurso especial (e-STJ fls. 1.009/1.042), fundamentado no art. 105, inc. III, alínea "a", da CF, apontou ofensa ao art. 1.345 do CC/2002 quando o Tribunal de origem "reconheceu os Recorridos como legítimos proprietários do bem, porém, os eximiu do seu dever legal de arcar com as taxas condominiais" (e-STJ fl. 1.016).

Argumentou que os recorridos foram imitidos na posse e que, por se tratar de empreendimento destinado à operação hoteleira, não houve entrega formal das chaves.

Subsidiariamente, requereu que, "em caso de manutenção da condenação em restituição aos Recorridos dos valores pagos, ultrapassando os argumentos aqui contidos, que sejam atribuídos à Recorrida Mpe Construtora e Incorporadora Ltda., a obrigação pela referida restituição, uma vez que o condomínio recebeu os valores e deu-lhes a destinação adequada para conservação do bem, não havendo justificava para que ele os restitua" (e-STJ fl. 1.041).

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ fls. 1.071/1.090).

O agravo (e-STJ fls. 1.100/1.109) refuta os fundamentos da decisão agravada e alega o cumprimento de todos requisitos legais para recebimento do especial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ fls. 1.115/1.135).

O Tribunal de origem, mediante a análise da prova dos autos, concluiu que (e-STJ fls. 994/995):

Tal qual relatado, cuida-se de recurso de apelação (mov. nº 14), interposto pelo CONDOMÍNIO ECOLOGIC VILLE RESORT, em 19/09/2016, da sentença (mov. nº 08), prolatada, em 04/02/2018, pela MK/12. Juíza de Direito da 52 Vara Cível e Arbitragem desta Comarca de Goiânia, no processo da "ação ordinária com pedido de antecipação de tutela", movida por MARCELO LOPES DOS SANTOS e SOLANGE ALMEIDA ALVES DOS SANTOS, ora Apelados, contra o Apelante/22 R., MPE Construtora e Incorporadora Ltda EPP e Malba Antônia Silva Dias Carneiro; julgando "PROCEDENTES, em parte, os pedidos iniciais e (i) determino que a primeira requerida entregue o termo de quitação, as chaves e documentos necessários para a escrituração do imóvel objeto da presente lide, sob pena de multa diária de R\$100,00 (cem reais) até o patamar de R\$10.000,00 (dez mil reais) (ii) condeno o segundo requerido a restituir o valor de R\$22.281,75 (vinte e dois mil duzentos e oitenta e um reais e setenta e cinco centavos), devidamente atualizados, (iii) condeno os três requeridos ao pagamento de R\$10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais à parte autora, devidamente atualizados, aplicando-se juros de 1% ao mês e correção monetária, pela variação do INPC, a partir da publicação desta decisão, bem como determino a retirada do nome da parte autora dos órgãos de proteção ao crédito, caso ainda esteja negativado. Tendo os autores decaído de parte mínima dos pedidos, arcará integralmente a parte ré com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte adversa, estes ora fixados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, consoante as disposições contidas nos artigos 85 e 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil."

(...)

A responsabilidade pelo pagamento de taxas de condomínio é de quem tem a posse do imóvel e se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio.

Conf. destacou a MN/P. Juíza *a quo*, "restou demonstrado que a parte autora não

tomou posse do referido imóvel, não está, portanto, responsável pelas taxas condominiais, devendo-lhe ser restituído o valor pago indevidamente ao condomínio, bem como ser retirado o seu nome dos órgãos de proteção ao crédito.", assim como "No tocante ao pedido de restituição dos valores pago referente às taxas de condomínio, taxa pré-operacional, mobília e taxas para implantação do empreendimento, verifico que embora as taxas de condomínio sejam obrigação *propter rem*, o entendimento jurisprudencial é no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais depende do efetivo exercício da posse, como marco definidor do momento a partir do qual a parte autora passa a responder pelas taxas condominiais."

É cediço que as despesas condominiais se referem a obrigações de pagar atreladas à propriedade (direito real). Uma vez transmitido o direito de que se origina, a obrigação segue a reboque, independentemente do título translativo. E, portanto, o que se convencionou chamar de obrigação *propter rem*.

Todavia, 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.

Entretanto, no caso específico deste processo, restou demonstrado que os Apelados/AA. não tomaram posse do referido imóvel, não estão, portanto, responsáveis pelas taxas condominiais, devendo-lhe ser restituído o valor pago indevidamente ao condomínio, bem como ser retirado os seus nomes dos órgãos de proteção ao crédito.

Portanto, a controvérsia foi assim delimitada pelo acórdão impugnado: (i) os autores, ora recorridos, não tomaram posse do imóvel, e (ii) a compra e venda do imóvel não havia sido objeto de escritura pública em favor dos recorridos.

Nesses termos, cumpre destacar, em primeiro lugar, que a pretensão recursal de ver reconhecida a imissão na posse do imóvel pelos recorridos – a justificar a cobrança das taxas condominiais – encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, por demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

No julgamento do Recurso Especial n. 1.345.331/RS (Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015), submetido à sistemática dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), esta Corte Superior consolidou as seguintes orientações sobre a responsabilidade pelo débito condominial:

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.

Conforme asseverado pela instância de origem, não houve posse dos autores/adquirentes no imóvel, tampouco registro do contrato ou lavratura de escritura pública

Superior Tribunal de Justiça

de compra e venda – o que, nos termos do recurso especial representativo da controvérsia, afasta a legitimidade dos adquirentes para responder pelos débitos de condomínio.

Ao final, esclareço que a apreciação da alegada responsabilidade da incorporadora corré perante o condomínio, também corréu nestes autos, não fez parte do acórdão recorrido (aplicação das Súmulas n. 282 e 356 do STF) e deve ser decidida em ação própria.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para RECONSIDERAR as decisões da Presidência desta Corte (e-STJ fls. 1.138/1.139 e 1.157/1.159) e NEGAR PROVIMENTO ao agravo em recurso especial.

Mantida a majoração dos honorários aplicada pela decisão agravada.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.514.101 / GO

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0155002-5

Número de Origem:

33971829 0339718.29.2012.8.09.0051 3397182920128090051

Sessão Virtual de 03/03/2020 a 09/03/2020

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO ECOLOGIC VILLE RESORT

ADVOGADOS : CASSIUS FERNANDO DE OLIVEIRA - GO018978

MARIANA LÔBO DE OLIVEIRA - GO026907

ROGERIO RAVANINI MAGALHAES - GO056113A

AGRAVADO : MARCELO LOPES DOS SANTOS

AGRAVADO : SOLANGE ALMEIDA ALVES DOS SANTOS

ADVOGADOS : OSVALDO FROES ARANTES - GO012082

CRISTIANA MAGALHÃES DE OLIVEIRA - GO011861

MARCELO RORIZ SOARES DE CARVALHO E TOLEDO - GO028025

INTERES. : MALBA ANTONIA DIAS WACKEN

INTERES. : MPE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO ECOLOGIC VILLE RESORT

ADVOGADOS : CASSIUS FERNANDO DE OLIVEIRA - GO018978

MARIANA LÔBO DE OLIVEIRA - GO026907

ROGERIO RAVANINI MAGALHAES - GO056113A

AGRAVADO : MARCELO LOPES DOS SANTOS

AGRAVADO : SOLANGE ALMEIDA ALVES DOS SANTOS

ADVOGADOS : OSVALDO FROES ARANTES - GO012082

CRISTIANA MAGALHÃES DE OLIVEIRA - GO011861

MARCELO RORIZ SOARES DE CARVALHO E TOLEDO - GO028025

INTERES. : MALBA ANTONIA DIAS WACKEN

INTERES. : MPE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2020