



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 342.492 - SP (2013/0147083-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARI
ADVOGADOS : ELIMARIO DA SILVA RAMIREZ E OUTRO(S)
MARLENE FERREIRA VENTURA DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SÉRGIO DANIEL LERRER E OUTRO
ADVOGADOS : FÁBIO KENDJY TAKAHASHI E OUTRO(S)
TAKEITIRO TAKAHASHI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE E AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NS. 282 E 284/STF. ACÓRDÃO PROFERIDO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE. AGRADO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 10 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 342.492 - SP (2013/0147083-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARI
ADVOGADOS : ELIMARIO DA SILVA RAMIREZ E OUTRO(S)
MARLENE FERREIRA VENTURA DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : SÉRGIO DANIEL LERRER E OUTRO
ADVOGADOS : FÁBIO KENDJY TAKAHASHI E OUTRO(S)
TAKEITIRO TAKAHASHI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARI contra decisão assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE E AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NS. 282 E 284/STF. ACÓRDÃO PROFERIDO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DESTA CORTE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO (e-STJ FL. 357).

No agravo regimental, o agravante alega, essencialmente, que a decisão unipessoal merece reforma. Defende haver demonstrado em seu recurso que a maciça jurisprudência do STJ decide de forma contrária ao acórdão estadual.

Intimada, a parte agravada apresentou impugnação (e-STJ FL. 376-377).

É relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 342.492 - SP (2013/0147083-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Eminentes colegas, o agravo regimental não merece prosperar.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado. Portanto, não há falar em reparos na decisão, razão pela qual se reafirma o seu teor:

Vistos, etc.

Trata-se de agravo manejado por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARI em face da decisão que negou seguimento a recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

EMBARGOS INFRINGENTES EM AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. Obrigação "propter rem" - Legitimidade passiva - Titular da unidade imobiliária autônoma ou promissário comprador - Ciência inequívoca do condomínio acerca da alienação do imóvel - Ação que deve ser ajuizada em face daquele que detém a posse do imóvel - Precedente do STJ - EMBARGOS REJEITADOS (e-STJ FL. 286).

Nas razões do especial, a parte sustenta violação aos arts. 1.336 e 1.345 do Código Civil. Afirma que basta a leitura dos dispositivos para que se perceba sua violação pelo Tribunal Estadual. Afirma que, a critério do credor, a ação de cobrança de despesas de condomínio pode ser ajuizada contra quem tem seu nome no registro imobiliário ou contra o compromissário-comprador, em razão da natureza propter rem da dívida.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso não prospera.

Inicialmente, quanto à alegada ofensa ao art. 1.336 e 1.345 do Código Civil, exsurge deficiente a fundamentação recursal, pois, além de não suportarem a tese do recorrente, este limita-se a indicar os dispositivos supostamente violados, deixando de informar, de forma clara e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

objetiva, de que modo a legislação federal teria sido violada ou negada sua aplicação, situação que atrai a incidência da Súmula 284/STF.

Vale observar que a matéria relativa a tais dispositivos não foi prequestionada, porquanto não apreciada pelo julgado recorrido, inviável o seu conhecimento nesta sede, nos termos das Súmulas 282 e 356/STF.

De outro lado, a tese defendida pela recorrente no especial não encontra amparo nesta Corte que possui entendimento no sentido de que "se ficar demonstrado que o condomínio teve ciência da realização da transferência do imóvel a um terceiro e que este passou a ter a posse do bem ou titularizou direitos de gozo ou fruição, caberá apenas a este a legitimidade para responder sobre as cotas condominiais" (AgRg nos EDcl no Ag 1092904/SP. Quarta Turma, Rel. Min. RAUL ARAÚJO, DJe 07/05/2013).

Confiram-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Se o condomínio tiver ciência da alienação, as despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente.

2. Quando o Tribunal a quo decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, incide, à espécie, a Súmula 83/STJ.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 208.113/SP, Terceira Turma, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 13/02/2014)

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO.

1. As despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente, se o condomínio tiver ciência da alienação.

2. A falta de particularização do dispositivo de lei federal a que os acórdãos recorrido e paradigma tenham dado interpretação discrepante consubstancia deficiência bastante, com sede própria nas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

razões recursais, a inviabilizar o conhecimento do recurso especial, pela incidência da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no REsp 982428/MG, Terceira Turma, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe 27/02/2013).

Ademais, o Tribunal Estadual decidiu em consonância com referido entendimento, razão pela qual não merece reforma. Eis o voto:

Entretanto, se, por um lado, a jurisprudência é favorável à escolha, pelo condomínio, de quem acionar, o titular do domínio ou o promitente comprador, por outro, havendo ciência da massa condominial acerca da alteração da posse, de rigor que seja a demanda ajuizada diretamente contra o possuidor - ainda que indireto - do bem.

A despeito da inexistência de registro no cartório de imóveis, está suficientemente demonstrado que o condomínio apelante tinha pleno conhecimento da alteração da titularidade fática do bem.

Tanto é verdade, que os boletos de cobrança eram encaminhados para Sergio Daniel Lerrer, conforme se nota de fls. 44/47. Há, ainda, correspondência eletrônica trocada entre Sérgio e Fernanda Reggiani, alusivo a um pretenso acordo entabulado entre o condomínio e o possuidor da unidade condominial (fls. 234/240).

[...]

Dessa maneira, havendo ciência do condomínio acerca da alienação do bem, os embargados não desfrutam, definitivamente, de legitimidade para ocupar o polo passivo da lide.

Vale acrescentar que a manutenção da demanda com as partes ora litigantes, em última análise, somente prejudicará o próprio condomínio, que não poderá fazer uso da expropriação do próprio imóvel objeto da lide, haja vista tratar-se de bem de terceiro, alheio à relação jurídica processual (e-STJ FL. 291/292 - grifei).

Assim, incide à espécie, o óbice enunciado pela Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial.

Intimem-se.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0147083-0

AgRg no
AREsp 342.492 / SP

Números Origem: 01536611020118260100 15366110201182601 5830020111536613

EM MESA

JULGADO: 10/02/2015

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARI
ADVOGADOS	: ELIMARIO DA SILVA RAMIREZ E OUTRO(S) MARLENE FERREIRA VENTURA DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: SÉRGIO DANIEL LERRER E OUTRO
ADVOGADOS	: TAKEITIRO TAKAHASHI E OUTRO(S) FÁBIO KENDJY TAKAHASHI E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAQUARI
ADVOGADOS	: ELIMARIO DA SILVA RAMIREZ E OUTRO(S) MARLENE FERREIRA VENTURA DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: SÉRGIO DANIEL LERRER E OUTRO
ADVOGADOS	: TAKEITIRO TAKAHASHI E OUTRO(S) FÁBIO KENDJY TAKAHASHI E OUTRO(S)

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 regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.