



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.236.685 - MG (2011/0025625-8)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : WAGNER BITTENCOURT DE SOUZA
ADVOGADO : LEONARDO FERREIRA FRIZON E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL BARREIRO
ADVOGADO : LEONARDO CÂNDIDO DA SILVA JUNIOR

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DÉBITOS CONDOMINIAIS - JULGAMENTO *ULTRA PETITA* - NÃO-OCORRÊNCIA - PRETENSÃO RECURSAL QUE SE ENCONTRA QUANTITATIVAMENTE ABRANGIDA PELO PROVIMENTO JURISDICIONAL - ADJUDICAÇÃO - ANTIGO PROPRIETÁRIO - DÉBITO ANTERIOR - POSSE - PRECEDENTES - AGRAVO IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, a Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 07 de abril de 2011(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.236.685 - MG (2011/0025625-8)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
AGRAVANTE : WAGNER BITTENCOURT DE SOUZA
ADVOGADO : LEONARDO FERREIRA FRIZON E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL BARREIRO
ADVOGADO : LEONARDO CÂNDIDO DA SILVA JUNIOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto por WAGNER BITTENCOURT DE SOUZA contra decisão, da lavra desta Relatoria, assim ementada:

"(...) - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DÉBITOS CONDOMINIAIS - JULGAMENTO ULTRA PETITA - NÃO-OCORRÊNCIA - PRETENSÃO RECURSAL QUE SE ENCONTRA QUANTITATIVAMENTE ABRANGIDA PELO PROVIMENTO JURISDICIONAL - ADJUDICAÇÃO - ANTIGO PROPRIETÁRIO - DÉBITO ANTERIOR - POSSE - PRECEDENTES - (...).

Busca o recorrente a reforma da r. decisão, argumentando, em síntese, que o Tribunal *a quo* não poderia ter reduzido, sob pena de violação ao princípio do *tantum devolutum quantum appellatum*, a verba indenizatória, porquanto a parte ora recorrida não teria se insurgido contra este tópico da sentença. Aduz, ainda, que não é parte legítima para figurar no pólo passivo da presente demanda, especialmente em razão de o imóvel em questão ter sido adjudicado por instituição financeira, a qual deve arcar com os ônus condominiais.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.236.685 - MG (2011/0025625-8)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DÉBITOS CONDOMINIAIS - JULGAMENTO *ULTRA PETITA* - NÃO-OCORRÊNCIA - PRETENSÃO RECURSAL QUE SE ENCONTRA QUANTITATIVAMENTE ABRANGIDA PELO PROVIMENTO JURISDICIONAL - ADJUDICAÇÃO - ANTIGO PROPRIETÁRIO - DÉBITO ANTERIOR - POSSE - PRECEDENTES - AGRAVO IMPROVIDO.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

O inconformismo não merece prosperar.

Com efeito.

Ab initio, com relação ao alegado julgamento *ultra petita*, nota-se que a tese recursal consiste na argumentação de que a Corte local não poderia ter reduzido o *quantum* indenizatório, porquanto ausente o pedido para tanto no recurso de apelação.

Na realidade, da análise detida de todo o processado, veja-se que, em primeira instância, a parte recorrida fora condenada ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Inconformado com tal decisão, o réu - recorrido - interpôs recurso de apelação, ocasião em que, de forma expressa, assim consignou, *in verbis*:

"Por conseguinte, sendo o apelado, como reconhecido na r. sentença proferida, o sujeito da obrigação, a cobrança de títulos são válidos inexistindo dano moral a ser pago pois não agiu o apelante, em momento algum, de má fé, não tendo o apelado sofrido ou demonstrado nenhum dano ocorrido em sua honra. O protesto foi efetivado de forma correta e legal, sendo o título emitido válido, não procedendo as alegações do apelado. Ante ao exposto, e com fundamento na legislação em vigor, requer seja julgado procedente o presente feito para reformar a r. sentença proferida em todos os seus termos, invertendo-se o ônus da sucumbência" (grifo acrescido).

É dizer, portanto, que, conquanto o recorrido não tenha pedido expressamente a redução do *quantum* indenizatório, pugnou pelo reconhecimento da inexistência dos próprios danos morais bem assim pela reforma, *in totum*, da sentença. Assim, a pretensão deduzida no recurso de apelação (inexistência do dever de indenizar e reforma integral da sentença) é, de fato, de maior abrangência do que o próprio decote promovido pela Corte local, a qual, ao seu turno, houve por bem reduzir a verba indenizatória para o patamar de R\$ 800,00.

Destarte, o provimento final do órgão colegiado encontra-se, efetivamente, quantitativamente abrangido pelo pedido constante no recuso de apelação. A propósito da questão, confira-se o seguinte precedente:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"PROCESSO CIVIL. (...). APELAÇÃO. IMPUGNAÇÃO INTEGRAL. DEVOLUÇÃO DE TODA A MATÉRIA. CPC, ART 515. RECURSO ESPECIAL. . (...). III - Havendo na apelação pedido pela improcedência total do pleito inicial, é de considerar-se como devolvida ao tribunal a matéria discutida nos autos, ainda que não haja pedido específico do apelante. (...)." (REsp 29573 /MG, Rel. Min. Sálvio Figueiredo Teixeira, DJ 02/04/2001 p. 304).

Na ocasião do referido julgamento Sua Excelência, o Ministro Sálvio Figueiredo Teixeira, assim pontuou a controvérsia:

"Não fosse por isso, da leitura das razões de apelação verifica-se que a apelante requereu a reforma total da sentença. Nestas condições, o apelo devolveu ao Colegiado o conhecimento de toda a matéria debatida nos autos, sendo ao Tribunal, destarte, permitido fixar os honorários como bem entendesse, salvo se fosse para agravar ainda mais a situação da então apelante, o que não ocorreu. Nesta linha de raciocínio, decidiu o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 100.894-6/RJ, que no pedido mais abrangente se inclui o de menor abrangência".

Tais as circunstâncias, afasta-se o alegado vício no seio do v. acórdão recorrido.

Quanto ao mais, razão, de igual maneira, não assiste ao ora agravante.

De efeito, veja-se que a responsabilidade assumida pelo adquirente do bem pela via da adjudicação não exonera o antigo proprietário, especialmente se os débitos são relativos ao período em exerceu atos de posse sobre o imóvel. Assim, ao contrário do que afirma o recorrente, não só a propriedade, mas também a análise da posse é essencial ao deslinde da controvérsia. Nesse sentido, confirmam-se:

"CIVIL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - DESPESAS DE CONDOMINIO - ADJUDICAÇÃO - EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÃO "PROPTER REM" - LEI 7.182/1984. I - OS ENCARGOS CONDOMINIAIS CONSTITUEM-SE ESPÉCIE PECULIAR DE ÔNUS REAL, GRAVANDO A PRÓPRIA UNIDADE DO IMÓVEL, EIS QUE A LEI LHE IMPRIME PODER DE SEQÜELA. II - ASSENTADO NA JURISPRUDÊNCIA DA TERCEIRA TURMA O ENTENDIMENTO NO SENTIDO DE QUE, AINDA NA VIGÊNCIA DA PRIMITIVA REDAÇÃO DO PAR. ÚNICO, DO ART. 4., DA LEI 4.591/1994, A RESPONSABILIDADE ASSUMIDA PELO ADQUIRENTE DE UNIDADE AUTÔNOMA DE CONDOMINIO NÃO SIGNIFICAVA FICASSE EXONERADO O PRIMITIVO PROPRIETÁRIO (RESP 7.128-SP - DJ DE 16.09.1991) III - RECURSO NÃO CONHECIDO" (REsp 109638/RS, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ 27/10/1997).

"RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COTAS CONDOMINIAIS - LEGITIMIDADE PASSIVA - ADJUDICAÇÃO - QUESTÃO CONTROVERTIDA - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - PROPRIETÁRIA - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - NÃO CONFIGURAÇÃO - RECURSO NÃO CONHECIDO.(...). 2 - Na linha



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da orientação adotada por este Tribunal, não ofende a lei decisão que reconhece a legitimidade da proprietária do imóvel em contenda, para responder pelas despesas condominiais, ainda que tenha alegado a adjudicação do bem a terceiros, porquanto a questão acerca da transferência da propriedade do imóvel no período do inadimplemento das taxas condominiais é controvertida, bem como não resta esclarecido quem detinha a posse do mesmo, e tendo em vista, sobretudo, a natureza propter rem das cotas condominiais. 3 - Recurso não conhecido" (REsp 728251/SP, Rel. Min. Jorge Scartezini, DJ 12/09/2005).

"CIVIL - COTAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL - TITULARIDADE DO PRIMITIVO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PARA FIGURAR NO PÓLO PASSIVO DA DEMANDA. I - Consagrou a jurisprudência da Terceira Turma entendimento no sentido de que ainda na vigência da primitiva redação do parágrafo único, do artigo 4º, da Lei nº 4.591/64, a responsabilidade assumida pelo adquirente do bem, em casos tais como a hipótese versante, não significava ficasse exonerado o primitivo proprietário. Precedentes do STJ. II - Recurso improvido" (REsp 230217/RJ, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ 18/09/2000).

Do último precedente, colhe-se, por oportuno, o que se segue:

"E mais, deve prevalecer o entendimento adotado pela d. Câmara julgadora a quo, pois que, o só fato do imóvel ter sido adjudicado pelo credor hipotecário não retira a responsabilidade do Recorrente em pagar as despesas condominiais vencidas até a data da adjudicação, seja por incidência da mencionada Lei n. 7182/84, seja porque foi ele que se utilizou e se beneficiou dos serviços postos a sua disposição. Determinar que o credor hipotecário arque com a inadimplência do condomínio, anterior à adjudicação do imóvel, e depois tenha que ingressar em juízo para se ressarcir, não me parece justo nem jurídico, pois estar-se-ia, dessa forma, beneficiando um condômino faltoso com suas obrigações, aquele que efetivamente está usufruindo da coisa comum e de todos os serviços postos a sua disposição, em detrimento dos demais moradores. Por fim, pela leitura dos autos, depreende-se que, entre o momento da adjudicação do imóvel (...) até a data da propositura da ação de cobrança, permaneceu o recorrente na posse direta do imóvel, como morador, devendo, então, responsabilizar-se, também, pelo pagamento das cotas condominiais referentes a este período, com base nos fundamentos acima explicitados".

A par de tais considerações, veja-se, outrossim, o quanto decidido por ocasião do julgamento REsp 547638/RS, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ 25/10/2004: *"Note-se, inclusive, que se tem dado preferência ao ajuizamento da cobrança sobre o atual condômino, ainda que ele não tenha título registrado, se o condomínio tem conhecimento da aquisição. Portanto, a alegação da CEF, de que a dívida acompanha o antigo mutuário, não prospera. É ela quem responde pelo pagamento dos débitos atrasados e presentes, ressalvado, é claro, o seu direito de regresso" (grifo acrescido).*

Sucede, entretanto, que a sentença, confirmada, no ponto, pelo v.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acórdão recorrido, deixa assente que: "(...) o arrematante do imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição. Entretanto, para que tal entendimento prevaleça é imprescindível ao anterior proprietário que cientifique o condomínio da arrematação ou adjudicação, ciência esta sem a qual ao condomínio é dado o direito de lhe cobrar a cota condominial, máxime porque a obrigação em questão é propter rem, ou seja, persegue o proprietário da coisa".

Assim, à míngua da notificação do condomínio quanto à transferência do imóvel bem como a *contrario sensu* do precedente retromencionado, é de se manter a conclusão a que se chegou nas Instâncias ordinárias.

Nega-se, portanto, provimento ao recurso.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0025625-8

AgRg no
REsp 1.236.685 /
MG

Números Origem: 10024077521961001 10024077521961003 24077521961

EM MESA

JULGADO: 07/04/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WAGNER BITTENCOURT DE SOUZA
ADVOGADO : LEONARDO FERREIRA FRIZON E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL BARREIRO
ADVOGADO : LEONARDO CÂNDIDO DA SILVA JUNIOR

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : WAGNER BITTENCOURT DE SOUZA
ADVOGADO : LEONARDO FERREIRA FRIZON E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL BARREIRO
ADVOGADO : LEONARDO CÂNDIDO DA SILVA JUNIOR

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 Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino, Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.