



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 953.872 - DF (2016/0188974-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SMART CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SMART POINT
ADVOGADO : JULIANA RODRIGUES AMORIM ELUAN - DF026131

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. **AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. PROCEDÊNCIA. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. VIOLAÇÃO DO ART. 1.225 DO CPC/73. INOCORRÊNCIA. TRIBUNAL QUE IMPUTOU À CONSTRUTORA A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE, DECIDIDA SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS (ART. 543-C DO CPC/73). APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. No caso sob análise, o Tribunal de origem, com base no conteúdo fático-probatório dos autos, reconheceu que a empresa ré não se desincumbiu de comprovar que o promitente comprador da unidade habitacional em questão, de fato, imitiu-se na posse. Reformar tal entendimento encontra óbice no enunciado sumular nº 7 do STJ.

3. Ademais, a matéria posta em debate (a responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio) foi dirimida pela eg. Segunda Seção do STJ no julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, sob o rito do art. 543-C, do CPC/73, firmando o entendimento de que *ante a ausência de comprovação de que o condomínio/apelado tomou ciência da transferência do imóvel, a empresa/apelante, titular da unidade imobiliária, conforme matrícula acostada aos autos é parte legítima a compor o polo passivo de ação de cobrança das despesas condominiais.* Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 953.872 - DF (2016/0188974-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SMART CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SMART POINT
ADVOGADO : JULIANA RODRIGUES AMORIM ELUAN - DF026131

RELATÓRIO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SMART POINT (CONDOMÍNIO) ajuizou ação contra SMART CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. (CONSTRUTORA) visando a cobrança de taxa condominial inadimplida.

O Juízo de piso julgou procedente o pedido para condenar a CONSTRUTORA a pagar ao CONDOMÍNIO o valor relativo às taxas condominiais ordinárias e extraordinárias vencidas e pendentes de pagamento até o trânsito em julgado da sentença, devendo o valor do débito ser corrigido pelos índices oficiais e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir do vencimento de cada parcela e de multa de 2% prevista no art. 1.336, § 1º, do CC/02.

A CONSTRUTORA interpôs apelação, desprovida em acórdão assim ementado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO ANTES DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO AO CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. SENTENÇA MANTIDA.

1. A empresa incorporadora/construtora é legítima a compor o polo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais, quando deixa de comprovar a entrega das chaves ao eventual adquirente, bem como não demonstra a ciência inequívoca do condomínio sobre o negócio realizado.

2. Reitere-se, ausente a demonstração da entrega das chaves, assim como da comunicação ao condomínio sobre eventual transferência do imóvel, recai sobre a apelante a obrigação pelo pagamento das despesas condominiais no importe como apresentado pela parte adversa.

3. Recurso conhecido e desprovido. (e-STJ, fl. 169).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 191/204).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Irresignada, a CONSTRUTORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, alegando negativa de vigência ao art. 1.225 do CC/02. Sustentou, em suma, que a promissária compradora é a responsável pelo pagamento das taxas de condomínio e com ele concordou, assumindo, assim, os encargos correspondentes.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios inadmitiu o apelo nobre diante da incidência das Súmulas nºs 7 e 83 do STJ (e-STJ, fls. 244/246).

Sobreveio agravo em recurso especial, no qual a CONSTRUTORA aduziu (1) o preenchimento dos requisitos necessários à admissibilidade recursal; (2) a não incidência dos óbices sumulares aplicados; e, (3) o dever da promissária compradora em honrar com o pagamento das taxas condominiais.

Em decisão monocrática, conheci do agravo para não conhecer do recurso especial, em decisão a seguir ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. PROCEDÊNCIA. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. VIOLAÇÃO DO ART. 1225 DO CPC/73. INOCORRÊNCIA. TRIBUNAL QUE IMPUTOU À CONSTRUTORA A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE, DECIDIDA SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS (ART. 543-C DO CPC/73). APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO (e-STJ, fl. 266).

No presente agravo interno SMART repisa a tese de que (1) a análise das razões do apelo nobre não demandam reexame de provas, uma vez que tratam de questões eminentemente de direito, devendo ser afastada a incidência da Súmula nº 7 do STJ; e, (2) demonstrou e comprovou de forma clara que não está na posse do imóvel desde 11/11/2011, sendo a Srª Angela Quinoses Spotorno a verdadeira proprietária do imóvel e a responsável pelo pagamento das taxas de condomínio.

A impugnação foi apresentada (e-STJ, fls. 287/296).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 953.872 - DF (2016/0188974-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SMART CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SMART POINT
ADVOGADO : JULIANA RODRIGUES AMORIM ELUAN - DF026131

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. **AGRAVO INTERNO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. PROCEDÊNCIA. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. VIOLAÇÃO DO ART. 1.225 DO CPC/73. INOCORRÊNCIA. TRIBUNAL QUE IMPUTOU À CONSTRUTORA A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE, DECIDIDA SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS (ART. 543-C DO CPC/73). APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. No caso sob análise, o Tribunal de origem, com base no conteúdo fático-probatório dos autos, reconheceu que a empresa ré não se desincumbiu de comprovar que o promitente comprador da unidade habitacional em questão, de fato, imitiu-se na posse. Reformar tal entendimento encontra óbice no enunciado sumular nº 7 do STJ.

3. Ademais, a matéria posta em debate (a responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio) foi dirimida pela eg. Segunda Seção do STJ no julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, sob o rito do art. 543-C, do CPC/73, firmando o entendimento de que *ante a ausência de comprovação de que o condomínio/apelado tomou ciência da transferência do imóvel, a empresa/apelante, titular da unidade imobiliária, conforme matrícula acostada aos autos é parte legítima a compor o polo passivo de ação de cobrança das despesas condominiais.* Incidência da Súmula nº 83 do STJ.

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

5. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 953.872 - DF (2016/0188974-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SMART CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SMART POINT
ADVOGADO : JULIANA RODRIGUES AMORIM ELUAN - DF026131

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso não merece provimento.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Conforme constou do relatório, o CONDOMÍNIO ajuizou ação contra a CONSTRUTORA visando a cobrança de taxa condominial inadimplida.

O Juízo de piso julgou procedente o pedido para condenar a CONSTRUTORA a pagar ao CONDOMÍNIO o valor relativo às taxas condominiais ordinárias e extraordinárias vencidas e pendentes de pagamento até o trânsito em julgado da sentença, devendo o valor do débito ser corrigido pelos índices oficiais e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a partir do vencimento de cada parcela e de multa de 2% prevista no art. 1.336, § 1º, do CC/02.

Como o recurso de apelação da CONSTRUTORA foi desprovido, sobreveio recurso especial, inadmitido na origem, advindo agravo em recurso especial, não provido por este relator, em decisão sumariada nos seguintes termos:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. PROCEDÊNCIA. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. VIOLAÇÃO DO ART. 1225 DO CPC/73. INOCORRÊNCIA. TRIBUNAL QUE IMPUTOU À CONSTRUTORA A OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. REFORMA DO JULGADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE, DECIDIDA SOB O RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS (ART. 543-C DO CPC/73). APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO (e-STJ, fl. 266).

É contra essa decisão que se volta a presente insurgência.

Com fulcro no art. 1.225 do CC/02, a CONSTRUTORA afirma que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais do Condomínio do Edifício SMART POINT é dos adquirentes das respectivas unidades habitacionais.

Com relação ao tema, o acórdão recorrido assim se manifestou:

Cediço que o pagamento da taxa condominial apresenta-se como obrigação surgida em função do direito real de propriedade e, como adere à coisa, responde por ela quem a tiver, consoante dispõe artigo 40, parágrafo único da Lei nº 4.591/64, in verbis: "(...) Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas". Vislumbra-se, portanto, que as taxas condominiais têm natureza de dívidas propter rem, ou seja, existem em razão da coisa e não em função de qualquer obrigação pessoal, impossibilitando ao proprietário esquivar-se de sua responsabilidade pelo pagamento, posto que tal dever mostra-se condição inerente ao direito de propriedade.

Assim, é facultado ao condomínio exercer o direito de cobrança das aludidas taxas contra quem esteja na posse ou contra o proprietário do bem. No caso em tela, o próprio condomínio/apelado alega que não teve ciência de qualquer alienação feita pelo apelante (fl. 147).

É remansosa a jurisprudência pátria no sentido de que ao proprietário do imóvel incumbe o pagamento das despesas condominiais, a não ser que demonstre, de maneira inequívoca, a ciência do condomínio sobre eventual transferência do domínio.

[...]

No caso sob análise, a empresa ré, ora apelante, não se desincumbiu de comprovar que o mencionado promitente comprador da unidade em questão, de fato, imitiu-se na posse. Deixou de trazer aos autos prova da entrega das chaves ou mesmo documento dirigido ao Condomínio noticiando sobre a transferência do imóvel. Igualmente não se referiu em nenhum momento acerca de eventual registro do contrato de compra em venda na matrícula do imóvel, o que proporcionaria a publicidade necessária ao negócio jurídico.

Logo, ante a ausência de comprovação de que o condomínio/apelado tomou ciência da transferência do imóvel,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a empresa/apelante, titular da unidade imobiliária, conforme matrícula acostada à fl. 8, é parte legítima a compor o polo passivo de ação de cobrança das despesas condominiais.

Reitere-se, ausente a demonstração da entrega das chaves, assim como da comunicação ao condomínio sobre eventual transferência do imóvel, recai sobre a apelante a obrigação pelo pagamento das despesas condominiais no importe como apresentado pela parte adversa, uma vez que a irresignação da recorrente, neste ponto, restringe-se a alegada ilegitimidade (e-STJ, fls. 175/178, sem destaques no original).

Desse modo, para afastar as conclusões acima adotadas é necessário o reexame dos fatos da causa, incidindo, na espécie, a Súmula nº 7 do STJ.

Ademais, o acórdão recorrido se encontra em consonância com a orientação firmada nesta Corte, no julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, cuja ementa se transcreve:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

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.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015).

Incide, ao caso, a Súmula nº 83 do STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para a sua alteração.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra este acórdão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º) e honorários recursais (art. 85, § 11).

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0188974-9

AgInt no
AREsp 953.872 / DF

Números Origem: 00045547920148070013 20141310045548 20141310045548AGS

PAUTA: 22/11/2016

JULGADO: 01/12/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

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 : SMART CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SMART POINT
ADVOGADO : JULIANA RODRIGUES AMORIM ELUAN E OUTRO(S) - DF026131

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SMART CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO E OUTRO(S) - DF002221A
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SMART POINT
ADVOGADO : JULIANA RODRIGUES AMORIM ELUAN - DF026131

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(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.