



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 198.588 - PR (2012/0138123-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DA BOA VISTA II EDIFÍCIO
SOLAR DAS ARAUCÁRIAS
ADVOGADOS : CÁSSIO HILDEBRAND PIRES DA CUNHA E OUTRO(S)
CLÓVIS PINHEIRO DE SOUZA JUNIOR
AGRAVADO : BANCO BANESTADO S/A
ADVOGADO : MÁRCIO ROGÉRIO DEPOLLI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE DO RECORRIDO PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ.

1. O acolhimento da pretensão recursal, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.
2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir A Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 23 de abril de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0138123-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 198.588 / PR**

Números Origem: 201000084131 669643102 669643103 919658200581600014

EM MESA

JULGADO: 23/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DA BOA VISTA II EDIFÍCIO SOLAR
DAS ARAUCÁRIAS
ADVOGADOS : CLÓVIS PINHEIRO DE SOUZA JUNIOR
CÁSSIO HILDEBRAND PIRES DA CUNHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : BANCO BANESTADO S/A
ADVOGADO : MÁRCIO ROGÉRIO DEPOLLI E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DA BOA VISTA II EDIFÍCIO SOLAR
DAS ARAUCÁRIAS
ADVOGADOS : CLÓVIS PINHEIRO DE SOUZA JUNIOR
CÁSSIO HILDEBRAND PIRES DA CUNHA E OUTRO(S)
AGRAVADO : BANCO BANESTADO S/A
ADVOGADO : MÁRCIO ROGÉRIO DEPOLLI E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 198.588 - PR (2012/0138123-0)

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DA BOA VISTA II EDIFÍCIO SOLAR DAS ARAUCÁRIAS
ADVOGADOS : CÁSSIO HILDEBRAND PIRES DA CUNHA E OUTRO(S)
CLÓVIS PINHEIRO DE SOUZA JUNIOR
AGRAVADO : BANCO BANESTADO S/A
ADVOGADO : MÁRCIO ROGÉRIO DEPOLLI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo regimental interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DA BOA VISTA II EDIFÍCIO SOLAR DAS ARAUCÁRIAS em face de decisão de fls. 714/716, que negou provimento a agravo em recurso especial, com base nas Súmulas 7 e 83 do STJ.

A agravante alega, nas razões do agravo regimental, que houve violação ao art. 535, II, do CPC, uma vez que inexistiu pronunciamento do Tribunal de origem acerca de o agravado ser proprietário de parte da área comum do condomínio. Sustenta, ainda, que o Tribunal de origem reconheceu textualmente que o agravado é proprietário da área do condomínio, devendo assim ser considerado condômino. Argui que o precedente citado na decisão agravada socorre a tese da ora agravante, uma vez que o agravado exerce os direitos e obrigações de condômino enquanto proprietário da área (majoritária) do condomínio. Por fim, colaciona precedentes desta Corte Superior no sentido de que, ainda que não haja construção, o proprietário do lote deve arcar com as despesas de condomínio irregular.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 198.588 - PR (2012/0138123-0)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DA BOA VISTA II EDIFÍCIO SOLAR DAS ARAUCÁRIAS
ADVOGADOS : CÁSSIO HILDEBRAND PIRES DA CUNHA E OUTRO(S)
CLÓVIS PINHEIRO DE SOUZA JUNIOR
AGRAVADO : BANCO BANESTADO S/A
ADVOGADO : MÁRCIO ROGÉRIO DEPOLLI E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE DO RECORRIDO PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ.

1. O acolhimento da pretensão recursal, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.
2. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A irresignação não merece prosperar.

3. De início, consigne-se que a alegada violação ao art. 535 do CPC somente foi levantada no memorial apresentado após a interposição do agravo em recurso especial e no presente agravo regimental. Desse modo, constitui inadmissível inovação recursal.

4. Acerca da responsabilidade do recorrido pelas despesas condominiais, consta do acórdão recorrido o seguinte:

"[...] O recurso foi interposto e preparado tempestivamente, merecendo prosperar porque: **a uma, o apelante não é condômino de qualquer das unidades do edifício Solar das Araucárias**, portanto, não está obrigado a concorrer para as despesas de conservação do mesmo; a duas, não consta que das unidades que compõem o edifício Solar das Araucárias, haja alguma correspondência com a área ideal pertencente ao apelado; a três, eventual benefício do apelante, recebido diretamente através de serviços de limpeza, iluminação e vigilância, devem ser cobrados através de ação própria; e, a quatro, a **taxa de condomínio só pode ser vista como**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

uma contraprestação aos serviços específicos prestados ao condômino, portanto, não sendo o apelante condômino no referido edifício, não pode ser obrigado a rateio de despesas que não lhe dizem respeito. [...] (fl. 606)(grifo nosso)

Verifica-se que, ao contrário do que alegado pela agravante, o Tribunal local, expressamente concluiu que o agravado não é condômino de qualquer unidade do edifício Solar das Araucárias.

Desse modo, o acolhimento da pretensão recursal, demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7 do STJ.

5. Ademais, considerando a moldura fática delineada pelo acórdão recorrido, a conclusão do Tribunal de origem está em conformidade com precedente desta Corte Superior no sentido de que responde pelas cotas condominiais aquele que possui a unidade e que exerce os direitos e obrigações de condômino, o que não é o caso do recorrido.

A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. EXECUÇÃO DE SENTENÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO DO BEM NO CURSO DA EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. DESISTÊNCIA DA EXECUÇÃO. PROPOSITURA DE NOVA AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA OS ATUAIS PROPRIETÁRIOS. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. OFENSA AO ART. 267, V, DO CPC. INOCORRÊNCIA. DÍVIDA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
2. Consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino.
3. O adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.
4. O trânsito em julgado de ação de cobrança proposta em face dos antigos proprietários, que se encontrava em fase de cumprimento de sentença quando homologada a desistência requerida pelo exequente, não constitui ofensa à coisa julgada, porquanto, de acordo com os limites subjetivos da coisa julgada material, essa produz efeitos apenas em relação aos integrantes na relação jurídico-processual em curso, de maneira que, em regra, terceiros não podem ser beneficiados ou prejudicados.
5. Ante à inocorrência, na espécie, de ofensa à coisa julgada e, levando-se em consideração, ainda, a natureza propter rem das obrigações



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condominiais, nenhum impedimento havia, portanto, ao condomínio - autor da presente demanda - de propor nova ação de cobrança contra os atuais proprietários do imóvel, recorridos, como de fato fez.

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1119090/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 02/03/2011)(grifo nosso)

6. Por fim, observa-se que em relação aos precedentes do STJ que prevêm a responsabilidade do proprietário de lote sem construção pelas despesas de condomínio irregular, não há similitude com este feito, uma vez que o presente caso versa sobre condomínio regular, constando expressamente do acórdão recorrido que o agravado não é condômino.

7. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.