



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 215.906 - RO (2012/0167884-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **FELÍCIO APARECIDO MARQUES**
ADVOGADO : **FELÍCIO APARECIDO MARQUES (EM CAUSA PRÓPRIA)**
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO BONITO**
REPR. POR : **DOGLAIR SALVADOR SANTANA - ADMINISTRADOR**
ADVOGADO : **PAULO VALENTIN DE OLIVEIRA**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. TAXAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. COBRANÇA. POSSUIDOR DO IMÓVEL. AQUISIÇÃO POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados atrai a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

2. 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 (REsp n. 1.119.090/DF).

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes 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, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 15 de março de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 215.906 - RO (2012/0167884-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **FELÍCIO APARECIDO MARQUES**
ADVOGADO : **FELÍCIO APARECIDO MARQUES (EM CAUSA PRÓPRIA)**
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO BONITO**
REPR. POR : **DOGLAIR SALVADOR SANTANA - ADMINISTRADOR**
ADVOGADO : **PAULO VALENTIN DE OLIVEIRA**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

FELÍCIO APARECIDO MARQUES interpõe agravo regimental contra a decisão monocrática assim redigida:

"Trata-se de agravo interposto por FELÍCIO APARECIDO MARQUES contra decisão que inadmitiu recurso especial em razão do não atendimento dos requisitos do art. 541 do CPC e da incidência da Súmula n. 284/STF.

Alega o agravante, em síntese, que o recurso especial atendeu aos requisitos de admissibilidade, motivo pelo qual requer o seu processamento.

É o relatório. Decido.

O recurso especial foi interposto contra acórdão assim ementado:

'Cobrança. Despesas condominiais. Responsabilidade. Posse do Imóvel. Cessão de uso oneroso. Encargo probatório. Defesa. Mera alegação.'

Foram rejeitados os embargos de declaração opostos a essa decisão.

Nas razões do especial, o recorrente não aduz expressamente violação de dispositivo legal, limitando-se a mencionar, *en passant*, os arts. 12 e 25 da Lei n. 4.591/1964.

Passo à análise da proposição deduzida.

O recurso não merece prosperar.

Com efeito, está claro no acórdão hostilizado que o recorrente não se desincumbiu do ônus de demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito invocado pelo autor. Trata-se, indubitavelmente, de decisão baseada nos elementos probatórios contidos dos autos. Em tal circunstância, eventual violação de dispositivos legais somente poderia ser reconhecida com o reexame de matéria fática, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Relativamente à pretensa vulneração da norma contida nos arts. 12 e 25 da Lei n. 4.591/1964, além de ausente o prequestionamento necessário ao conhecimento do recurso, fato que atrai a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF, o recorrente nem sequer informa em que medida teria se dado tal ofensa, deixando de demonstrar, de forma inequívoca e fundamentada, como ocorrera a alegada violação no acórdão recorrido. A deficiência da fundamentação, no ponto, atrai a incidência da Súmula n. 284/STF.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**"



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Insiste o agravante em afirmar que foram vulnerados os arts. 12 e 25 da Lei n. 4.591/1964 e que, em razão da natureza *propter rem* da obrigação de pagar as taxas condominiais, a ação teria de ser proposta contra a empresa Rondonpoup, anterior proprietária do imóvel.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 215.906 - RO (2012/0167884-7)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. TAXAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. COBRANÇA. POSSUIDOR DO IMÓVEL. AQUISIÇÃO POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados atrai a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

2. 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 (REsp n. 1.119.090/DF).

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

O agravante não apresenta argumentos capazes de alterar as conclusões da decisão embargada.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça não é uma Corte de revisão. Cabe-lhe, por definição constitucional, no julgamento do recurso especial, uniformizar o direito infraconstitucional nos casos em que a decisão recorrida contrarie a lei federal ou lhe dê interpretação divergente daquela atribuída por outro tribunal. Nessas circunstâncias, é imprescindível que o acórdão recorrido tenha debatido os dispositivos legais tidos como ofendidos para que o Superior Tribunal de Justiça possa deliberar a respeito de eventual vulneração daquelas normas.

Ademais, conforme pacífica jurisprudência do STJ, "[...] a admissibilidade do recurso especial exige a clara indicação dos dispositivos supostamente violados, bem como em que medida teria o acórdão recorrido afrontado cada um dos artigos atacados ou a eles dado interpretação divergente da adotada por outro tribunal, o que não se divisa na espécie. A deficiência na fundamentação do recurso, inviabilizando a exata compreensão da controvérsia, atrai, portanto a Súmula n. 284 do STF" (REsp n. 1.258.110/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, DJe de 3.10.2011).

Convém registrar, no entanto, a fim de pacificar o espírito do agravante, que o Superior



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal de Justiça já há muito vem decidindo que "[...] a ação de que dispõe o condomínio para buscar haver o valor de cotas condominiais em atraso deve ser proposta, em princípio, contra quem figure no álbum imobiliário como proprietário, promissário comprador, cessionário ou como locatário da unidade autônoma em relação a qual exista débito em aberto" (REsp n. 30.117-1/RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 11.9.1995).

Ressalto, ademais, a flagrante contradição na tese sustentada pelo agravante.

De fato, argumenta ele que, por se tratar de obrigação *propter rem*, somente o proprietário do bem poderia ser demandado para o pagamento das despesas condominiais em atraso. Afirma que só passou à condição de proprietário do apartamento em 24.11.2005 e que, por isso, não seria responsável pelas taxas anteriores àquela data.

Esquece-se, no entanto, de que, exatamente por se tratar de obrigação *propter rem*, no momento em que adquiriu o apartamento tornou-se devedor de todos os débitos condominiais em atraso relativos ao imóvel. É trivial o raciocínio. Quando da propositura da ação pelo condomínio, ela já era o proprietário do bem, conforme confessado, sendo, portanto, parte passiva legítima para responder pela obrigação não cumprida.

Tranquila a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça a respeito da questão, conforme se vê da ementa abaixo transcrita:

"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.

[...]

6. Recurso especial não provido." (REsp n. 1.119.090/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, DJe de 2.3.2011.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ao contrário do que sustenta o agravante, portanto, agiu corretamente o condomínio ao cobrar dele as contribuições em atraso.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0167884-7

AgRg no
AREsp 215.906 / RO

Números Origem: 02137517420068220001 120060213751 2137517420068220001 37517420068220001

EM MESA

JULGADO: 15/03/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: FELÍCIO APARECIDO MARQUES
ADVOGADO	: FELÍCIO APARECIDO MARQUES (EM CAUSA PRÓPRIA)
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO BONITO
REPR. POR	: DOGLAIR SALVADOR SANTANA - ADMINISTRADOR
ADVOGADO	: PAULO VALENTIN DE OLIVEIRA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: FELÍCIO APARECIDO MARQUES
ADVOGADO	: FELÍCIO APARECIDO MARQUES (EM CAUSA PRÓPRIA)
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RIO BONITO
REPR. POR	: DOGLAIR SALVADOR SANTANA - ADMINISTRADOR
ADVOGADO	: PAULO VALENTIN DE OLIVEIRA

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 Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.