



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 961.293 - DF (2016/0203096-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801
DANIEL DE CAMILLIS GIL JÚNIOR - DF038573
DANIEL AMANCIO DUARTE - DF042575
JANINE SANTANA DOURADO - DF041763
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CENTRO EMPRESARIAL ASSIS
CHATEAUBRIAND
ADVOGADA : LUZIANA MACHADO DE ARAÚJO E OUTRO(S) - DF002633

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. REEXAME DE PROVA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria de prova (Súmula 7 do STJ).
2. É inviável o recurso especial quando não abrange todos os fundamentos suficientes para manter o acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 283 do STF.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 22 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 961.293 - DF (2016/0203096-9)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:

Trata-se de agravo interno interposto por Grupo OK Construções e Incorporações Ltda. EPP contra decisão mediante a qual neguei provimento a seu agravo em recurso especial, dada a incidência da Súmula 7 desta Corte.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa (e-STJ, fl. 424):

CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. RESPONSABILIDADE CONSTRUTORA.

1. A cobrança das taxas condominiais se enquadra na hipótese legal de dívida líquida constante de instrumento particular, nos termos do artigo. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil, sujeitando-se ao prazo prescricional de cinco anos.

2. É cediço que as despesas condominiais se referem a obrigações de pagar atreladas à propriedade (direito real). Assim é que, uma vez transmitido o direito de que se origina, a obrigação segue a reboque, independentemente do título translativo. É portanto, o que se convencionou chamar de obrigação *propter rem*.

3. Ocorrendo a rescisão contratual de unidade imobiliária anteriormente negociada, as partes retornam à situação anterior, tocando ao comprador, em parcela única, a devolução dos valores por ele despendidos e à vendedora, a retomada do bem anteriormente negociado.

4. Constando da certidão de matrícula do imóvel que a construtora sempre foi a proprietária do imóvel, inexistindo informação de qualquer compra e venda, patente está sua legitimidade para figurar no polo passivo da demanda e, por conseguinte, responder pelo pagamento da dívida condominial.

5. Havendo a dupla incidência dos encargos moratórios na quantia a ser paga pela vendedora, merece retoque o decisum para extirpar da condenação referida cobrança.

6. Recurso parcialmente provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A agravante alega serem inaplicáveis ao caso as Súmulas 7 do STJ e 283 do STF. Argumenta que a posse do imóvel por terceiro o legitima a responder pelo pagamento de taxas condominiais. Afirma ter impugnado todos os fundamentos relevantes do acórdão recorrido.

Em sua impugnação, o Condomínio do Centro Empresarial Assis Chateaubriand afirma que o agravo é manifestamente inadmissível, aplicando-se ao caso a Súmula 7 desta Corte.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 961.293 - DF (2016/0203096-9)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):

Não prospera o agravo.

É que o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. A agravante afirma ser do adquirente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos referentes às cotas condominiais. O acórdão recorrido, porém, deixa claro que a propriedade nunca foi transferida (e-STJ fl. 430):

O apelante defende ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, argumentando que o responsável pelos encargos condominiais é o Espólio de Francisco de Assis Carvalho da Silva, pois permaneceu na posse do imóvel até dezembro de 2013, momento no qual o apelante conseguiu sua imissão na posse do imóvel.

Conforme informação fornecida pelo Condomínio-autor, o imóvel a que se refere esta ação foi objeto de ação de rescisão contratual c/c devolução das parcelas pagas proposta pelo espólio de Francisco de Assis de Carvalho da Silva em desfavor do réu, tendo a sentença decretado o rompimento do pacto. Foram apresentadas apelações e recurso especial pela construtora, cujo processamento foi indeferido, O v. acórdão transitou. em julgado em 11 /05/2006.

Acrescenta o requerente, ainda, que o promissário comprador da sala possuía apenas um compromisso particular de compra e venda, motivo pelo qual o imóvel continuou em nome do Grupo OK, conforme certidão expedida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

É cediço que as despesas condominiais se referem a obrigações de pagar atreladas à propriedade (direito real). Assim é que, uma vez transmitido o direito de que se origina, a obrigação segue a reboque, independentemente do título translativo. É, portanto, o que se convencionou chamar, de obrigação *propter rem*.

No caso específico destes autos, importante destacar que a rescisão contratual noticiada no caderno processual possuiu como consequência lógica o retorno das partes à situação anterior, tocando ao comprador, em parcela única, a devolução dos valores por ele despendidos e à vendedora, Grupo OK, a retomada da unidade imobiliária anteriormente negociada, o que já foi objeto de recurso e transitou em julgado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesses termos e levando em consideração a informação contida na certidão de matrícula do imóvel, fls.. 29/31, indicando o réu como o atual proprietário da unidade imobiliária, patente está a sua legitimidade para figurar no polo passivo da demanda e, por conseguinte, responder pelo pagamento da dívida condominial de 11/03/2009 a 10/12/2013, inclusive porque o imóvel nunca saiu da área de disponibilidade do Grupo OK.

Afastar essas conclusões é inviável em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

Ressalte-se que as razões do recurso especial baseiam-se no alegado fato de que, com a compra do imóvel, as despesas condominiais ficam a cargo do adquirente. Nada é dito a respeito da rescisão contratual e do retorno das partes à situação anterior. Fundamento essencial do acórdão recorrido não foi impugnado, o que faz aplicável ao caso também a Súmula 283 do STF.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0203096-9 **PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 961.293 / DF** **AgInt no**

Números Origem: 00338360420148070001 20140110338364 20140110338364AGS 201601014123543
9038992001

PAUTA: 22/08/2017

JULGADO: 22/08/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801
DANIEL AMANCIO DUARTE - DF042575
JANINE SANTANA DOURADO - DF041763
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND
ADVOGADA : LUZIANA MACHADO DE ARAÚJO E OUTRO(S) - DF002633

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801
DANIEL DE CAMILLIS GIL JÚNIOR - DF038573
DANIEL AMANCIO DUARTE - DF042575
JANINE SANTANA DOURADO - DF041763
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND
ADVOGADA : LUZIANA MACHADO DE ARAÚJO E OUTRO(S) - DF002633

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 interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.