



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1749776 - SP (2018/0152366-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO EDEN ROCK
ADVOGADO : WILLIAM ADIB DIB JUNIOR - SP124640
AGRAVADO : H M G ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : JORGE TOSHIHIKO UWADA JUNIOR - SP345993
GIOVANNA CAMPANELLA ZAMPIERI - SP346171

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. CUSTAS DO PROCESSO. PAGAMENTO. PRIORIDADE. REALIZAÇÃO. ATIVO. ALIENAÇÃO. IMÓVEL. COTAS CONDOMINIAIS. EDITAL. OMISSÃO. COISA JULGADA. ARREMATACÃO. QUITAÇÃO. DESPESAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INÉRCIA DO INTERESSADO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. No caso, o acórdão recorrido, ao determinar o pagamento precedente das despesas do processo, sem afastar a prioridade das taxas condominiais, não descumpriu o disposto no artigo 124, § 1º, do Decreto-Lei nº 7.661/1945. Precedente.

3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento. Incidência da Súmula nº 211/STJ.

4. Na hipótese, rever a conclusão da Corte local, que entendeu que não constou do edital de alienação do imóvel a existência de dívidas condominiais devido à inércia do condomínio credor, demandaria o reexame de fatos e provas dos autos, providência que esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 25 de abril de 2022.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1749776 - SP (2018/0152366-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO EDEN ROCK
ADVOGADO : WILLIAM ADIB DIB JUNIOR - SP124640
AGRAVADO : H M G ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA - MASSA FALIDA
ADVOGADOS : JORGE TOSHIHIKO UWADA JUNIOR - SP345993
GIOVANNA CAMPANELLA ZAMPIERI - SP346171

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FALÊNCIA. CUSTAS DO PROCESSO. PAGAMENTO. PRIORIDADE. REALIZAÇÃO. ATIVO. ALIENAÇÃO. IMÓVEL. COTAS CONDOMINIAIS. EDITAL. OMISSÃO. COISA JULGADA. ARREMATACÃO. QUITAÇÃO. DESPESAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INÉRCIA DO INTERESSADO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. No caso, o acórdão recorrido, ao determinar o pagamento precedente das despesas do processo, sem afastar a prioridade das taxas condominiais, não descumpriu o disposto no artigo 124, § 1º, do Decreto-Lei nº 7.661/1945. Precedente.
3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento. Incidência da Súmula nº 211/STJ.
4. Na hipótese, rever a conclusão da Corte local, que entendeu que não constou do edital de alienação do imóvel a existência de dívidas condominiais devido à inércia do condomínio credor, demandaria o reexame de fatos e provas dos autos, providência que esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EDEN ROCK contra a decisão (fls. 475/478, e-STJ) que conheceu parcialmente de seu recurso especial e, nessa parte, negou-lhe provimento em virtude dos seguintes fundamentos:

- (i) a Corte de origem, ao determinar o pagamento precedente das despesas do processo, contudo, sem afastar a prioridade das taxas condominiais, não violou o disposto no artigo 124, § 1º, do Decreto-Lei nº 7.661/1945;
- (ii) as matérias contidas nos arts. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/1964 (a alienação do bem dependerá da quitação das obrigações com o condomínio) e 487 e 502 do Código de Processo Civil de 2015 (coisa julgada) não foram objeto de decisão

pelo aresto recorrido. Incidência da Súmula nº 211/STJ, e

(iii) a Corte local afirmou que o Juízo da falência deixou de ser cientificado acerca da necessidade de inclusão das verbas condominiais no edital por omissão do recorrente; a revisão desse ponto demanda o reexame de fatos e provas, o que atrai a censura da Súmula nº 7/STJ.

Em suas razões, o agravante afirma que as matérias contidas nos artigos 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/1964 (a alienação do bem dependerá da quitação das obrigações com o condomínio) e 487 e 502 do CPC/2015 (coisa julgada) foram analisadas pelo tribunal de origem, tanto é assim que na decisão de admissibilidade do recurso constou que foram prequestionadas.

Ressalta que o tribunal local desconsiderou a comunicação da liminar em seu favor concedida no AI nº 0164560-08.2013.8.26.0000, além da inequívoca ciência do próprio arrematante. Considera que a aplicação da Súmula nº 211/STJ implica em excesso de formalismo.

Alega que não incide a Súmula nº 7/STJ no que diz respeito ao descumprimento de anterior decisão judicial transitada em julgado. Defende que se trata de questão de direito, devendo ser analisada por esta Corte, nos termos do artigo 1.025 do Código de Processo Civil de 2015.

Sustenta que,

"(...) considerando que o v. acórdão foi proferido, em patente desrespeito a coisa julgada operada em razão do trânsito em julgado do acórdão proferido nos autos do AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 0164560-08.2013.8.26.0000, não se mostra necessária, assim, qualquer avaliação de prova" (fl. 494, e-STJ).

Considera, ainda, inequívoca a violação do artigo 124, § 1º, III, do Decreto-Lei nº 7.661/1945, pois, caso mantido o acórdão sem que os valores devidos recaiam sobre o arrematante, todos os demais credores da massa serão onerados indevidamente. Além disso, corre o risco de não receber a integralidade do valor a que tem direito em face dos descontos inerentes à gestão da massa falida.

Requer o provimento do agravo interno, com a superação dos óbices das Súmulas nºs 7 e 211/STJ.

Não foi apresentada impugnação (fl. 503, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Conforme ressaltado na decisão atacada, o artigo 124, § 1º, do Decreto-Lei nº 7.661/1945 estabelece que os encargos da massa serão pagos com preferência sobre os demais, elencando no inciso I as custas do processo. Nesse contexto, o acórdão recorrido, ao determinar o pagamento precedente das despesas do

processo, sem afastar a prioridade das taxas condominiais, não descumpriu com o disposto na referida norma.

Eis os termos do aresto recorrido:

"(...)

Isso porque, como já reconhecido nos autos precitados, as taxas condominiais, embora preferenciais e não sujeitas a rateio, são considerados encargos da massa e devem ser pagos oportunamente, após as despesas do processo (artigo 124, § 1º, III, do referido Decreto Lei)" (fl. 266, e-STJ).

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. VALIDADE DE REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. COTAS CONDOMINIAIS. ENCARGOS DA MASSA. CRÉDITO NÃO SUJEITO A RATEIO. AÇÃO DE COBRANÇA. NÃO-SUSPENSÃO. EXCEÇÃO DISPOSTA NO ARTIGO 24, § 2º, INCISO I, DO DECRETO-LEI N. 7.661/45.

1. Em sede de recurso especial, não compete ao Superior Tribunal de Justiça revisar as premissas fáticas que nortearam o convencimento das instâncias ordinárias (Súmula n. 7/STJ).

2. As taxas condominiais são consideradas encargos da massa. Sendo assim, classificam-se como créditos não sujeitos a rateio e, por conseguinte, exercem preferência sobre os créditos admitidos à falência, ressalvadas as despesas com a arrecadação, a administração, a realização de ativo e a distribuição de seu produto, inclusive a comissão de síndico.

3. A ação de cobrança referente a taxas condominiais em atraso, a despeito de ter sido intentada antes da decretação da falência, deverá prosseguir com o síndico da massa falida, por se enquadrar na exceção disposta no artigo 24, § 2º, inciso I, do Decreto-Lei n.7.661/45.

4. Recurso especial não-conhecido."

(REsp 794.029/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 2/2/2010 - grifou-se)

Ademais, as matérias contidas nos artigos 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/1964 (a alienação do bem dependerá da quitação das obrigações com o condomínio) e 487 e 502 do CPC/2015 (coisa julgada) não foram objeto de decisão pelo aresto recorrido, não tendo o recorrente apontado violação do artigo 1.022 do CPC/2015, o que atrai a incidência da Súmula nº 211/STJ.

Cumpre assinalar que esta Corte não está vinculada ao Juízo prévio de admissibilidade feito pelo tribunal de origem. Ademais, o agravante não aponta em que trecho dos arestos recorridos as matérias assinaladas como violadas foram efetivamente examinadas.

É preciso consignar, de todo modo, que, de acordo com a jurisprudência desta Corte, se as dívidas condominiais não constarem do edital, não tem como o arrematante ser responsabilizado por seu pagamento.

Confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS VENCIDAS. OMISSÃO DO EDITAL DE LEILÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. INEXISTÊNCIA. SÚMULAS N. 7 E 83 DO STJ. AGRAVO

INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. 'O arrematante de imóvel em hasta pública não será responsável pelo pagamento das dívidas condominiais pendentes quando omissor o edital a respeito dos débitos anteriores à praça' (AgInt no REsp n. 1.496.807/SP, Relatora para Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 19/12/2016). Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

2. O Tribunal de origem, com base na interpretação dos elementos de convicção anexados aos autos, concluiu pela falta de comprovação da ciência da arrematante quanto aos débitos condominiais vencidos. A alteração das conclusões do julgado demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

3. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos." (AgInt no AREsp 1.596.271/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/8/2020, DJe 28/8/2020)

O agravante alega, ainda, que a Juíza de primeiro grau deixou de cumprir a decisão proferida no julgamento do AI nº 016560-08.2013.8.26.0000, no sentido de que deveria constar do edital a existência de dívidas condominiais. Sustenta que, apesar de ter sido cumprido o disposto no artigo 526 do CPC/1973, e prestada informação pelo Tribunal de Justiça acerca da decisão, o imóvel foi levado a leilão sem constar do edital as despesas condominiais em aberto, fato que também era de conhecimento do arrematante.

O tribunal de origem afirmou, no ponto, que o Juízo da falência não foi cientificado acerca da necessidade de inclusão das despesas condominiais no edital por omissão do agravante, conforme se extrai do seguinte excerto do aresto recorrido:

"(...)

Nesse passo, ainda que nos autos do Agravo de Instrumento nº 0164560-08.2013.26.0000 tenha sido reconhecido o caráter propter rem da dívida condominial e a necessidade de apontamento, no edital de leilão, da existência de despesas não liquidadas incidentes sobre o bem, **é certo que, por inércia do interessado, o certame foi concretizado sem qualquer ressalva.**

Isto porque, **deixou o condomínio-agravante de alertar o juízo da falência a respeito da concessão da liminar naqueles autos – deferida em 23.08.2013 – quando já em curso o prazo para a realização do leilão eletrônico (de 07 a 28/08/2013 – fls. 199/200), o efeito ativo para ordenar a cientificação de eventuais interessados quanto à existência das despesas condominiais não liquidadas, de maneira a permitir a paralisação do certame iniciado, visando à garantia do provimento final do recurso.**

Desse modo, a aquisição do bem pelo arrematante, em 28.08.2013, se deu livre de quaisquer ônus (impostos, taxas, condomínio, etc. – fl. 201), **pois não cientificado o Juízo da falência a tempo, por omissão do próprio credor, maior interessado na correção do edital de leilão"** (fl. 265, e-STJ - grifou-se).

Nesse contexto, o acolhimento da tese do agravante, no sentido de que a Juíza de primeiro grau descumpriu a decisão apesar de ter sido informada de seu conteúdo, a qual também era de conhecimento do arrematante, demandaria revisão do contexto fático-probatório dos autos, providência que esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.
É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.749.776 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0152366-7

Número de Origem:

09303775719998260100 22330447020158260000 583001999930377 9303775719998260100

Sessão Virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO EDEN ROCK

ADVOGADO : WILLIAM ADIB DIB JUNIOR - SP124640

RECORRIDO : H M G ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA - MASSA FALIDA

ADVOGADOS : JORGE TOSHIHIKO UWADA JUNIOR - SP345993

GIOVANNA CAMPANELLA ZAMPIERI - SP346171

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO EDEN ROCK

ADVOGADO : WILLIAM ADIB DIB JUNIOR - SP124640

AGRAVADO : H M G ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA - MASSA FALIDA

ADVOGADOS : JORGE TOSHIHIKO UWADA JUNIOR - SP345993

GIOVANNA CAMPANELLA ZAMPIERI - SP346171

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/04/2022 a 25/04/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 26 de abril de 2022