



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1846585 - RO (2019/0328195-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
AGRAVADO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT
ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

EMENTA

AGRAVO INTENRO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO NA IMISSÃO DA POSSE PELO COMPRADOR. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR. DÉBITO ANTERIOR A IMISSÃO DO ADQUIRENTE. CABIMENTO. ORIENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA. EXEGESE DO TEMA REPETITIVO N. 886/STJ.

1. Inexiste a alegada violação do art. 489 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a alegação de que, em razão de disposição contratual, as cotas condominiais seriam de responsabilidade do promitente comprador "desde o momento do 'nascimento' do condomínio, pois ele é o primeiro e único dono de sua unidade e se obrigou contratualmente", rechaçado sob o fundamento de que os valores cobrados são relativos ao período anterior à transferência da propriedade, de modo que seria sua a responsabilidade pelo adimplemento.

2. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. Precedentes.

3. O Tribunal de origem apenas analisou a questão da responsabilidade pelo adimplemento da cota condominial enquanto não transferida a propriedade, sem tecer qualquer comentário sobre quanto à ciência do condomínio com relação à imissão de terceiro na posse, até porque tal questão não foi objeto de argumentação nas razões da apelação, revestindo-se de inovação recursal tal temática. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

4. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais é encargo do adquirente apenas a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves. Exegese do entendimento firmado no REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 20/4/2015 – Tema n. 886/STJ.

Agravo interno improvido.

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 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de abril de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1846585 - RO (2019/0328195-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712
AGRAVADO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT
ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

EMENTA

AGRAVO INTENRO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO NA IMISSÃO DA POSSE PELO COMPRADOR. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR. DÉBITO ANTERIOR A IMISSÃO DO ADQUIRENTE. CABIMENTO. ORIENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA. EXEGESE DO TEMA REPETITIVO N. 886/STJ.

1. Inexiste a alegada violação do art. 489 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a alegação de que, em razão de disposição contratual, as cotas condominiais seriam de responsabilidade do promitente comprador "desde o momento do 'nascimento' do condomínio, pois ele é o primeiro e único dono de sua unidade e se obrigou contratualmente", rechaçado sob o fundamento de que os valores cobrados são relativos ao período anterior à transferência da propriedade, de modo que seria sua a responsabilidade pelo adimplemento.

2. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. Precedentes.

3. O Tribunal de origem apenas analisou a questão da responsabilidade pelo adimplemento da cota condominial enquanto não transferida a propriedade, sem tecer qualquer comentário sobre quanto à ciência do condomínio com relação à imissão de terceiro na posse, até porque tal questão não foi objeto de argumentação nas razões da apelação, revestindo-se de inovação recursal tal temática. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

4. A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais é encargo do adquirente apenas a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves. Exegese do entendimento firmado no REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 20/4/2015 – Tema n. 886/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão monocrática de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino que apreciou recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE RONDÔNIA assim ementado (fl. 137):

Apelação. Ação de cobrança de pagamento de quotas condominiais. Responsabilidade do proprietário. Art. 1.336, I, CC. Termo de entrega a outrem em data posterior ao período de débito cobrado. Obrigação da empresa. A obrigação pelo pagamento das taxas condominiais cabe ao proprietário do bem. Não tendo havido transferência de posse ou propriedade para outrem no período em débito cobrado, também não há transferência de obrigações para com o condomínio naquele íterim. O dever de pagamento pelas taxas condominiais são transferidos a outrem quando a este é transpassada a titularidade dos direitos sobre o bem, uma vez que estabelecida nova relação jurídica que deve estar ligada diretamente ao condomínio.

Rejeitados os embargos de declaração na origem (fls. 149-152).

A decisão agravada negou provimento ao recurso especial do agravante nos termos da seguinte ementa (fls. 192):

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO VENDEDOR PARA RESPONDER PELO DÉBITO ENQUANTO NÃO OCORRER A IMISSÃO DO ADQUIRENTE NA POSSE. ORIENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A TESE FIRMADA POR ESTE STJ EM RECURSO ESPECIAL REPETITIVO.

1 Inocorrência de negativa de prestação jurisdicional no acórdão que enfrenta as questões necessárias para a solução da controvérsia, com fundamentação sólida e coerente, ainda que contrária aos interesses da parte.

2. O entendimento do acórdão recorrido acompanha o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça fixado no julgamento do Recurso Especial n.º 1.345.331/RS, sob o rito dos recursos repetitivos, no qual ficou assentado que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é encargo do adquirente apenas a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves.

3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Nas razões do recurso interno, a agravante reitera alegação de violação do art. 489 do CPC, porquanto não analisada a questão da previsão contratual. No mais, aduz

haver distinção com o entendimento firmado no REsp n. 1.345.331/RS, pois que o condomínio teria conhecimento de que a imóvel era da propriedade de terceiro.

Pugna, por fim, pelo provimento do recuso.

A agravada não apresentou contrarrazões (fl. 211).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nada a prover.

De início, inexistente a alegada violação do art. 489 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a alegação de que, em razão de disposição contratual, as cotas condominiais seriam de responsabilidade do promitente comprador "desde o momento do 'nascimento' do condomínio, pois ele é o primeiro e único dono de sua unidade e se obrigou contratualmente" (fl. 114).

E, a propósito do contexto recursal, destacou a origem que os valores cobrados são relativos ao período anterior à transferência da propriedade, de modo que sua responsabilidade é incontestada. Vejamos:

A preliminar suscitada pela apelante não merece acolhida, uma vez que a relação jurídica entre as partes deste processo está devidamente evidenciada mediante documentação constante às fls. 14-19, sendo ambas legítimas para figurarem nos respectivos polos da ação.

Quanto ao mérito, tem-se que, diante do conjunto probatório, que revela a situação fática do que se relata nos autos, é possível verificar que o caso não exige maiores dilações, pois não há complexidade na aferição da responsabilidade pelo pagamento cobrado pela autora/apelada.

O art. 1.336, I, do Código Civil preconiza que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais. No mesmo sentido versa o art. 12 da Lei nº 4.591/64.

No cenário aqui relatado, a apelante está sendo cobrada, pela apelada, pelas taxas condominiais não adimplidas no período de Junho/2013 a Outubro/2013. Em contrapartida, a apelante defende sua irresponsabilidade por esse pagamento em virtude de as obras terem sido concluídas em Outubro/2012, tendo suas obrigações sido encerradas nessa data, bem como que o imóvel pertence a terceiro, Sr^a Margareth Coimbra Ribeiro – o que a apelante comprova mediante "Termo de recebimento" da unidade apresentado às fls. 82-83.

Ocorre que o documento ora anexado é datado de 11/11/2013, isto é, tem data posterior ao período de débito

apontado pela apelada.

Se a Sr^a Margareth Coimbra Ribeiro só recebeu a unidade habitacional em 11/11/2013, significa dizer que a responsabilidade de pagamento das taxas condominiais só lhes foram transferidas naquela data, de forma que, anteriormente a isso, o vínculo obrigacional era entre a apelante e a apelada, isto é, a apelante era detentora da responsabilidade por esse pagamento, pertencendo-lhe, portanto, o débito cobrado pela apelada, já que de outro modo nada ficou comprovado nos autos.

Sendo assim, VOTO PELO AFASTAMENTO DA PRELIMINAR SUSCITADA E PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, mantendo íntegra a sentença combatida.

Observa-se, assim, que as questões recursais foram efetivamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, sendo que não se pode ter como omissa ou carente de fundamentação uma decisão tão somente porque suas alegações não foram acolhidas.

Cumprе reiterar que entendimento contrário não se confunde com omissão no julgado ou com ausência de prestação jurisdicional. A propósito, "Na forma da jurisprudência do STJ, não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido: STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, relatora Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.991.299/PI, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 1/9/2022).

No mesmo sentido:

1.1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que a Corte de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões que entendeu necessárias para o deslinde da controvérsia. O simples inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

(AgInt no AREsp n. 1.774.319/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 17/8/2022.)

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que "os embargos de declaração têm a finalidade simples e única de completar, aclarar ou corrigir uma decisão omissa, obscura, contraditória ou que incorra em erro material, afirmação que se depreende dos incisos do próprio art. 1.022 do CPC/2015. Portanto, só é admissível essa espécie recursal quando destinada a atacar, especificamente, um

desses vícios do ato decisório, e não para que se adeque a decisão ao entendimento dos embargantes, nem para o acolhimento de pretensões que refletem mero inconformismo, e menos ainda para rediscussão de matéria já resolvida" (EDcl no AgRg no AREsp 859.232/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 31/5/2016). Nesse mesmo sentido: EDcl no AgInt no CC 178.307/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe 10/12/2021. (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.732.953/RJ, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 24/2/2022.)

Por seu turno, da análise do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal de origem apenas analisou a questão da responsabilidade pelo adimplemento da cota condominial enquanto não transferida a propriedade, sem tecer nenhum comentário quanto à ciência do condomínio com relação à imissão de terceiro na posse, até porque tal questão não foi objeto de argumentação nas razões da apelação, revestindo-se de inovação recursal tal temática.

Assim, incide no ponto o enunciado da Súmula n. 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal *a quo*".

Nesse sentido, cito:

5. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.993.188/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 17/10/2022.)

2. A ausência de debate em torno dos dispositivos tidos como violados impede o conhecimento do recurso especial, a despeito da oposição de embargos de declaração. Súmula nº 211/STJ.

(AgInt no AREsp n. 1.994.278/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 10/10/2022.)

1. O conhecimento do recurso especial exige que a tese recursal e o conteúdo normativo apontado como violado tenham sido objeto de efetivo pronunciamento por parte do Tribunal de origem, ainda que em embargos de declaração, o que não ocorreu no caso em tela (Súmula n. 211/STJ).

1.1. O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial. Sua ocorrência se dá quando a causa tiver sido

decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto, situação não verificada na hipótese dos autos.
(AgInt no AREsp n. 2.131.426/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 18/10/2022.)

No mais, como bem destacou o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais é encargo do adquirente apenas a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves. Tal entendimento se infere do Tema n. 886/STJ, cuja ementa ostenta o seguinte teor:

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 n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 20/4/2015.)

A título de reforço:

2. A responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial e do IPTU incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de o adquirente ter que arcar com o tributo enquanto está impossibilitada de usufruir do imóvel. Aplicação da Súmula n.º 83 do STJ.

(AgInt no REsp n. 2.043.649/SP, relator Ministro Moura

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é encargo do adquirente apenas a partir da imissão na posse. Incidência da Súmula 83 do STJ.
(AgInt no AREsp n. 2.276.976/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 25/8/2023.)

1. A orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça firmou-se, por meio de recurso representativo de controvérsia, no sentido de que a responsabilidade pela taxa condominial possui relação direta com a imissão de posse do comprador, independente do registro do negócio jurídico.
(AgInt no REsp n. 1.986.977/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 25/5/2022.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.846.585 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0328195-0

Número de Origem:

0001802220158220001 00018022220158220001 1802220158220001 1802220158220001

Sessão Virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712

RECORRIDO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT

ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA SPE-85 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : RODRIGO BORGES SOARES - RO004712

AGRAVADO : RESERVA DO BOSQUE CONDOMINIO RESORT

ADVOGADO : ROBERVAL DA SILVA PEREIRA - RO002677

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/04/2024 a 15/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de abril de 2024