AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2022569 - PR (2021/0385152-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	ALBANO LUIZ DE GARCIA LEAL
AGRAVANTE	:	ELZA CATARINA MIRANDA LEAL
ADVOGADOS	:	ROBSON LUIZ SCHIESTL SILVEIRA - PR056763
		ANA PAULA MOLINARI MACHADO - PR060340
		ANA PAULA DONATH - PR079167
		SARA ANASTÁCIA CRUZ - PR101321
		ADRIELLE MATOSO CHAGAS - PR098296
AGRAVADO	:	TFHL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADO	:	LUIZ FERNANDO DE SOUZA - PR057207
INTERES.	:	ADRIANE MIRANDA LEAL

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de cobrança.

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. Súmula 568/STJ.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a presente ação não se reporta a débitos condominiais cobrados pelo condomínio, mas – sim – de valores despendidos pelo agravado/arrematante a títulos de cotas condominiais, bem como no que concerne à permanência dos agravantes no imóvel após a arrematação, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

4. 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

Documento eletrônico VDA32309899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/05/2022 09:53:21
Código de Controle do Documento: d2ab9c35-d0a9-4c42-9126-177a0180bd78

26/04/2022 a 02/05/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 02 de maio de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA32309899 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/05/2022 09:53:21
Código de Controle do Documento: d2ab9c35-d0a9-4c42-9126-177a0180bd78

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2022569 - PR (2021/0385152-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	ALBANO LUIZ DE GARCIA LEAL
AGRAVANTE	:	ELZA CATARINA MIRANDA LEAL
ADVOGADOS	:	ROBSON LUIZ SCHIESTL SILVEIRA - PR056763
		ANA PAULA MOLINARI MACHADO - PR060340
		ANA PAULA DONATH - PR079167
		SARA ANASTÁCIA CRUZ - PR101321
		ADRIELLE MATOSO CHAGAS - PR098296
AGRAVADO	:	TFHL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADO	:	LUIZ FERNANDO DE SOUZA - PR057207
INTERES.	:	ADRIANE MIRANDA LEAL

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de cobrança.

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. Súmula 568/STJ.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a presente ação não se reporta a débitos condominiais cobrados pelo condomínio, mas – sim – de valores despendidos pelo agravado/arrematante a títulos de cotas condominiais, bem como no que concerne à permanência dos agravantes no imóvel após a arrematação, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA32161126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/04/2022 15:16:46
Código de Controle do Documento: 38900b10-f07d-469b-99d8-eddf45cd22d5

Cuida-se de agravo interno interposto por ALBANO LUIZ DE GARCIA LEAL e ELZA CATARINA MIRANDA LEAL contra decisão unipessoal que conheceu do agravo, para conhecer parcialmente do recurso especial que interpusera e, nessa extensão, negou provimento.

Ação: de cobrança, ajuizada pela TFHL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, em face de dos agravantes e de ADRIANE MIRANDA LEAL (interessada), na qual alega - em síntese - que em 26/06/2014 arrematou o imóvel mediante leilão, ocorrido em decorrência do cumprimento de sentença n. 0039248-32.2012.8.16.0001, que tramitou perante o Juízo da 8ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR.

Assevera que, em que pese tenha arrematado o imóvel, os réus impugnaram a arrematação, permanecendo no imóvel até o período de junho de 2015, na posse direta do bem, sem efetuar o pagamento do IPTU e das taxas condominiais. Aduz que os primeiros dois réus/agravantes são pais de ADRIANE MIRANDA LEAL, a qual reside com aqueles no bem imóvel objeto desta ação.

Dessa forma, requer a condenação das partes requeridas ao pagamento das taxas condominiais despendidas e relativas ao período em que permaneceram no imóvel, de dezembro de 2014 a maio de 2015, correspondente à quantia de R$ 9.143,00 e ao pagamento do das quantias despendidas a título de IPTU, referente aos anos de 2011, 2012, 2013 e 2014, cujo valor representa R$ 17.183,67.

Sentença: em relação à interessada ADRIANE MIRANDA LEAL, extinguiu o processo sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC/15, em virtude da ausência de legitimidade passiva; em relação aos agravantes, julgou parcialmente procedentes os pedidos, para condená-los ao pagamento do valor correspondente às taxas condominiais, no montante de R$ 9.143,00, referente ao período de dezembro de 2014 a maio de 2015, valores que deverão ser acrescidos de correção monetária pelo INPC e juros moratórios de 1% ao mês.

Documento eletrônico VDA32161126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/04/2022 15:16:46
Código de Controle do Documento: 38900b10-f07d-469b-99d8-eddf45cd22d5

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelos agravantes, nos termos da seguinte ementa:

> Apelação cível. Ação de cobrança. Sentença de parcial procedência. Recurso dos réus. Pedido de concessão de gratuidade processual em sede recursal. Cabimento. Justiça gratuita deferida. Recurso conhecido. Cobrança de valores correspondentes às despesas condominiais devidas após arrematação do imóvel. Ação ajuizada pelo arrematante em face dos antigos proprietários. Possibilidade. Inaplicabilidade do art. 1345 CC ao caso concreto, uma vez que o dispositivo trata da responsabilidade do adquirente em relação ao condomínio. Situação dos autos em que não há cobrança por parte do condomínio. Arrematante que pretende a cobrança de valores correspondentes às despesas condominiais no período em que, após a arrematação em hasta pública, os proprietários permaneceram residindo no imóvel, usufruindo do mesmo, até a desocupação por determinação judicial. Condenação devida, sob pena de enriquecimento sem causa dos antigos proprietários (réus). Sentença mantida. Honorários recursais devidos. Recurso conhecido e não provido. (e-STJ, fl. 381)

Decisão Monocrática: conheceu do agravo, para conhecer parcialmente do recurso especial interposto pela agravante e, nessa extensão, negou provimento, com fundamento no art. 932, III, IV, "a", do CPC /15, bem como na Súmula 568/STJ (e-STJ, fls. 449/452).

Agravo interno: alega, em síntese, a ausência de consonância entre o que fora decidido no acórdão recorrido e a jurisprudência do STJ, bem como a não incidência da Súmula 7/STJ na hipótese (e-STJ, fls. 455/463).

É O RELATÓRIO.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou provimento em razão da consonância entre a conclusão do acórdão de origem e o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior (Súmula 568/STJ) e da incidência da Súmula 7/STJ.

Julgamento: aplicação do CPC/15.

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que as

Documento eletrônico VDA32161126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/04/2022 15:16:46
Código de Controle do Documento: 38900b10-f07d-469b-99d8-eddf45cd22d5

partes agravantes não trouxeram qualquer argumento novo capaz de ilidir entendimento firmado na decisão ora agravada.

1. Da Súmula 568/STJ

Com efeito, não há qualquer equívoco na aplicação da Súmula 568/STJ, tendo em vista que, de fato, o acórdão proferido pelo TJ/PR, ao reconhecer a possibilidade de cobrança dos agravantes (antigos proprietários do bem) dos valores despendidos pela parte agravada (arrematante/adquirente) a título de débitos condominiais, está em consonância com o entendimento adotado por esta Corte, no sentido de que 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 (AgRg no REsp 1.502.747/PR, 3ª Turma, DJe 08/08/2017; REsp 659.584/SP, 4ª Turma, DJ 22/05/2006, p.205; AgInt no REsp 1.575.549/DF, 4ª Turma, DJe 25/05/2018).

Inviável mostra-se, portanto, a inaplicabilidade da Súmula 568/STJ.

2. Do reexame de fatos e provas

A incidência da Súmula 7/STJ deve ser mantida, pois eventual alteração do entendimento do acórdão recorrido, no que se refere à conclusão de que a presente ação não se reporta a débitos condominiais cobrados pelo condomínio, mas – sim – de valores despendidos pelo agravado/arrematante a títulos de cotas condominiais, bem como no que concerne à permanência dos agravantes no imóvel após a arrematação, demandaria desta Corte, inevitavelmente, a incursão na seara fático-probatória dos autos.

A esse propósito, é o teor do acórdão recorrido:

> Não se trata, aqui nestes autos, de cobrança condominial ajuizada pelo condomínio, hipótese em que, a rigor, aplicar-se-ia o disposto no art. 1.345 CC.
>
> A presente demanda foi ajuizada pelo arrematante em face dos proprietários do imóvel arrematado, buscando, na verdade, o ressarcimento dos valores despendidos a título de cotas condominiais do período entre a arrematação (26/06/2014) e a desocupação do imóvel (junho/2015).
>
> Vale dizer, então, que ante a natureza da obrigação de pagar as cotas

Documento eletrônico VDA32161126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/04/2022 15:16:46
Código de Controle do Documento: 38900b10-f07d-469b-99d8-eddf45cd22d5

"propter rem" condominiais, o arrematante de imóvel em hasta pública responde pelo débito do condomínio incidente sobre o bem arrematado, sendo-lhe, todavia, assegurado o direito de regresso.

(...)

Considerando que que as despesas condominiais são de responsabilidade do proprietário da unidade imobiliária, ou de quem tenha posse, gozo ou fruição do imóvel, desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, parece-me razoável o pedido da autora, no sentido de que os antigos proprietários paguem à arrematante os valores correspondentes às cotas condominiais incidentes sobre o bem após a arrematação até a efetiva desocupação do imóvel por determinação judicial, que se deu quase um ano após a arrematação, sob pena de enriquecimento sem causa.

Isso porque os réus, ora apelantes, mesmo tendo o bem arrematado, permaneceram no imóvel, usufruindo do mesmo por quase um ano. (e-STJ, fl. 384)

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno.

Documento eletrônico VDA32161126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/04/2022 15:16:46
Código de Controle do Documento: 38900b10-f07d-469b-99d8-eddf45cd22d5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.022.569 / PR

Número Registro: 2021/0385152-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00218636620158160001 00218636620158160001#2 00392483220128160001

Sessão Virtual de 26/04/2022 a 02/05/2022

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	ALBANO LUIZ DE GARCIA LEAL
AGRAVANTE	:	ELZA CATARINA MIRANDA LEAL
ADVOGADOS	:	ROBSON LUIZ SCHIESTL SILVEIRA - PR056763
		ANA PAULA MOLINARI MACHADO - PR060340
		ANA PAULA DONATH - PR079167
		SARA ANASTÁCIA CRUZ - PR101321
		ADRIELLE MATOSO CHAGAS - PR098296
AGRAVADO	:	TFHL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADO	:	LUIZ FERNANDO DE SOUZA - PR057207
INTERES.	:	ADRIANE MIRANDA LEAL

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	ALBANO LUIZ DE GARCIA LEAL
AGRAVANTE	:	ELZA CATARINA MIRANDA LEAL
ADVOGADOS	:	ROBSON LUIZ SCHIESTL SILVEIRA - PR056763
		ANA PAULA MOLINARI MACHADO - PR060340
		ANA PAULA DONATH - PR079167
		SARA ANASTÁCIA CRUZ - PR101321
		ADRIELLE MATOSO CHAGAS - PR098296
AGRAVADO	:	TFHL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADO	:	LUIZ FERNANDO DE SOUZA - PR057207
INTERES.	:	ADRIANE MIRANDA LEAL

Documento eletrônico VDA32300985 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/05/2022 01:29:14
Código de Controle do Documento: 9bbc34e9-8199-4372-93d3-7a0c26430b3d

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 26/04/2022 a 02 /05/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 03 de maio de 2022

Documento eletrônico VDA32300985 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 03/05/2022 01:29:14
Código de Controle do Documento: 9bbc34e9-8199-4372-93d3-7a0c26430b3d