SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1993613 - SP (2022/0084571-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	MARCUS VINICIUS RODI SECCO
AGRAVANTE	:	MAYSA NICOLA RODI
OUTRO NOME	:	MAYSA NICOLAU RORES
ADVOGADOS	:	FLÁVIO RICARDO FERREIRA - SP198445
		TIAGO FELIX PRADO - SP263539
AGRAVADO	:	OREGON BUSINESS CENTER
ADVOGADO	:	MARISA DE CASTRO RIBEIRO - SP095661

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Embargos à execução, fundados na inexistência de título executivo.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

7. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

8. Por ser a dívida condominial obrigação propter rem, pode ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, salvaguardado o eventual direito de regresso. Precedentes. ante o entendimento do tema nesta Corte Superior, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.

Documento eletrônico VDA33804848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/09/2022 14:48:24
Código de Controle do Documento: da4b2d17-f9e2-40cd-a9d9-0e831882824c

9. Agravo interno no recurso especial 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 06/09/2022 a 12/09/2022, 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, 12 de setembro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA33804848 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/09/2022 14:48:24
Código de Controle do Documento: da4b2d17-f9e2-40cd-a9d9-0e831882824c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1993613 - SP (2022/0084571-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	MARCUS VINICIUS RODI SECCO
AGRAVANTE	:	MAYSA NICOLA RODI
OUTRO NOME	:	MAYSA NICOLAU RORES
ADVOGADOS	:	FLÁVIO RICARDO FERREIRA - SP198445
		TIAGO FELIX PRADO - SP263539
AGRAVADO	:	OREGON BUSINESS CENTER
ADVOGADO	:	MARISA DE CASTRO RIBEIRO - SP095661

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Embargos à execução, fundados na inexistência de título executivo.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

7. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

8. Por ser a dívida condominial obrigação propter rem, pode ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, salvaguardado o eventual direito de regresso. Precedentes. ante o entendimento do tema nesta Corte Superior, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.

Documento eletrônico VDA33540214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/08/2022 13:58:18
Código de Controle do Documento: b8a5c2e3-1895-4ae5-ab9a-ff5ef89be65d

9. Agravo interno no recurso especial não provido.

RELATÓRIO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de agravo interposto por MAYSA NICOLA RODY e MARCUS VINÍCIUS RODI SECCO, contra decisão unipessoal que conheceu parcialmente do recurso especial que interpusera e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Ação: embargos à execução opostos pelos recorrentes, em face de OREGON BUSINESS CENTER, fundados na inexistência de título executivo.

Sentença: julgou procedentes os embargos.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pela agravada, para rejeitar os embargos à execução e julgar prejudicado o recurso adesivo dos agravantes, nos termos da seguinte ementa:

> Execução de título extrajudicial. Despesas de condomínio. Desnecessidade de juntada de ata da assembleia que aprovou as contribuições ou determinou os seus valores. Rateio de despesas ordinárias que já é previsto na convenção, sendo que a obrigação de pagamento decorre da lei. Documentação apresentada que se mostra suficiente para embasar a execução, que foi promovida contra os titulares de domínio do bem. Alegação de que sua imissão na posse foi posterior ao período cobrado. Irrelevância. Embargantes que constam como proprietários no registro imobiliário e, como tal, respondem pelos débitos, face a natureza propter rem da obrigação de concorrer com as despesas de condomínio. Embargos à execução rejeitados. Apelo do embargado provido, prejudicado o recurso adesivo.

Decisão monocrática: conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, devido à ausência de violação dos arts. 489 e 1.022, do CPC/15 e à incidência das Súmulas 7, 211 e 568/STJ, além da ausência de demonstração da divergência jurisprudencial.

Razões do agravo: Nas razões do presente recurso os agravantes apresentam as seguintes argumentações:

a) que houve o regular prequestionamento da tese jurídica discutida

b) que não haveria que se falar na Súmula 7/STJ, pois não pretendem discutir fatos e provas, mas apenas a aplicação do Tema 886 do STJ;

c) que houve violação dos arts. 489 e 1.022, do CPC/15, visto que o acórdão teria ignorado a similitude fática com o Tema 886 do STJ;

Documento eletrônico VDA33540214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/08/2022 13:58:18
Código de Controle do Documento: b8a5c2e3-1895-4ae5-ab9a-ff5ef89be65d

d) que teriam demonstrado a divergência jurisprudencial; e

e) que a Súmula 568/STJ seria inaplicável, em razão do entendimento deste STJ de que a responsabilidade do promitente comprador de arcar com as dívidas condominiais teria início com a sua imissão na posse do bem adquirido, desde que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação da unidade adquirida, como no caso presente.

É O RELATÓRIO.

VOTO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, devido à ausência de violação dos arts. 489 e 1.022, do CPC/15 e à incidência das Súmulas 7, 211 e 568/STJ, além da ausência de demonstração da divergência jurisprudencial.

Veja-se o que constou na decisão (e-STJ fls. 361/365):

> ***- Julgamento: CPC/15***
> ***- Da violação do art. 1.022 do CPC/15***
> É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.
> No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da inaplicabilidade do Tema 886 do STJ (e-STJ fl. 263/364 e 276/277), de maneira que os embargos de declaração opostos pelo agravante/recorrente de fato não comportavam acolhimento.
> Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015, incidindo, quanto ao ponto, a Súmula 568/STJ.
> ***- Da violação do art. 489 do CPC/15***
> Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.
> ***- Da ausência de prequestionamento***
> O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 1.225, VII e 1.417, do CC/02, indicados como violados, apesar da interposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.
> ***- Do reexame de fatos e provas***
> Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que seriam os recorrentes responsáveis pelos débitos condominiais, exige o

Documento eletrônico VDA33540214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/08/2022 13:58:18
Código de Controle do Documento: b8a5c2e3-1895-4ae5-ab9a-ff5ef89be65d

reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

- Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1.029, §1º, do CPC/15 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Ademais, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente, também impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 821.337/SP, Terceira Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp n. 964.391/SP, Terceira Turma, DJe de 21/11/2016.

- Da Súmula 568/STJ

Ademais, cumpre destacar haver distinção na jurisprudência desta Corte Superior para a hipótese da responsabilidade do proprietário, que persiste enquanto não transmitida a propriedade, a par da responsabilidade do possuidor/adquirente, tendo em vista o caráter 'propter rem' da obrigação (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.878.783/PE, 3ª Turma, DJe de 25/11/2021).

Assim, ressalte-se entendimento desta Corte Superior no sentido de que, “por ser a dívida condominial obrigação propter rem, pode ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, salvaguardado o eventual direito de regresso” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.809.195/SP, 4ª Turma, DJe de 16/3/2022).

Ainda nesse sentido: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.878.783/PE, 3ª Turma, DJe de 25/11/2021; AgInt no AREsp n. 856.485/RJ, 4ª Turma, DJe de 1/2/2021; REsp 1696704/PR, 3ª Turma, DJe de 16/09/2020; REsp n. 1.829.663/SP, 3ª Turma, DJe de 7/11/2019.

Na hipótese, o Tribunal de origem decidiu pela inaplicabilidade do REsp 1345331/RS (Tema 886 do STJ), nos seguintes termos (e-STJ, fls. 263/264):

> Isso porque, conquanto a sentença tenha se baseado na tese do Egrégio Superior Tribunal de Justiça que, em sede de recurso especial representativo de controvérsia, decidiu que “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” (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 2ª Seção, j. 08/04/2015, DJe 20/04/2015), é certo que o precedente indicado não se aplica à presente hipótese.
>
> No caso, não houve apenas a realização de um compromisso de compra e venda não levado a registro, tendo havido, em verdade, a transferência da propriedade à embargante Maysa em 2013, que posteriormente doou a sala ao embargante Marcus Vinícius, com reserva de usufruto vitalício, como consta expressamente na matrícula respectiva (cf. fls. 158).
>
> Verifica-se, pois, que quando iniciada a cobrança das despesas condominiais, a unidade devedora há muito já não mais pertencia à construtora, sendo o domínio transferido aos embargantes, de modo que devem eles responder pela dívida independentemente de eventual demora em serem imitidos na posse do imóvel, a qual não pode ser imposta ao condomínio, que depende do rateio das despesas para sua subsistência.
>
> Por esta razão é que se considera que as despesas condominiais têm natureza propter rem, ou seja, constituem obrigação de natureza real, onerando o próprio imóvel gerador e, por consequência, o proprietário da

Documento eletrônico VDA33540214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/08/2022 13:58:18
Código de Controle do Documento: b8a5c2e3-1895-4ae5-ab9a-ff5ef89be65d

coisa.

No caso em apreço, restou incontroversa, através da matrícula acostada a fls. 157/160, a relação jurídica entre os embargantes e o imóvel devedor, de modo que são eles responsáveis pelos débitos condominiais perante o embargado, independentemente de eventual direito de regresso que possam ter perante a construtora.

Diante da consonância com o entendimento dominante sobre o tema nesta Corte, aplica-se a Súmula 568/STJ no particular.

1. Da ofensa ao arts. 489 e 1.022, do CPC/15

Inicialmente, constata-se que o artigo 1.022 do CPC/15 realmente não foi violado, porquanto o acórdão recorrido examinou todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia. O Tribunal de origem tratou de todos os temas oportunamente colocados pelos agravantes, proferindo, a partir da conjuntura então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

Assim, o Tribunal de origem, embora tenha apreciado toda a matéria posta a desate, tratou das questões alegadas pela agravante, referentes à aplicabilidade do Tema 886 do STJ (e-STJ fl. 263/264 e 276/277), sob viés diverso do pretendido, fato que não dá ensejo à oposição de embargos de declaração.

Ressalte-se o que restou consignado pelo Tribunal de origem:

> Isso porque, conquanto a sentença tenha se baseado na tese do Egrégio Superior Tribunal de Justiça que, em sede de recurso especial representativo de controvérsia, decidiu que "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" (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 2ª Seção, j. 08/04/2015, DJe 20/04/2015), é certo que o precedente indicado não se aplica à presente hipótese.
>
> No caso, não houve apenas a realização de um compromisso de compra e venda não levado a registro, tendo havido, em verdade, a transferência da propriedade à embargante Maysa em 2013, que posteriormente doou a sala ao embargante Marcus Vinícius, com reserva de usufruto vitalício, como consta expressamente na matrícula respectiva (cf. fls. 158).
>
> Verifica-se, pois, que quando iniciada a cobrança das despesas condominiais, a unidade devedora há muito já não mais pertencia à construtora, sendo o domínio transferido aos embargantes, de modo que devem eles responder pela dívida independentemente de eventual demora em serem imitidos na posse do imóvel, a qual não pode ser imposta ao condomínio, que depende do rateio das despesas para sua subsistência.
>
> Por esta razão é que se considera que as despesas condominiais têm natureza propter rem, ou seja, constituem obrigação de natureza real, onerando o próprio imóvel gerador e, por consequência, o proprietário da coisa.
>
> No caso em apreço, restou incontroversa, através da matrícula acostada

Documento eletrônico VDA33540214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/08/2022 13:58:18
Código de Controle do Documento: b8a5c2e3-1895-4ae5-ab9a-ff5ef89be65d

> a fls. 157/160, a relação jurídica entre os embargantes e o imóvel devedor, de modo que são eles responsáveis pelos débitos condominiais perante o embargado, independentemente de eventual direito de regresso que possam ter perante a construtora. (e-STJ, fls. 263/264)
>
> Não se vislumbra necessidade de alterar, ou mesmo esclarecer, o teor do acórdão embargado, que apontou de forma clara os motivos pelos quais a Colenda Turma Julgadora entendeu que o precedente do REsp 1345331/RS não se aplica ao caso, reformando a sentença.
>
> Constou expressamente do acórdão embargado que:
>
> (...)
>
> Não há, pois, qualquer vício de fundamentação no acórdão embargado, e tampouco qualquer omissão a ser suprida, sendo de rigor observar que a irresignação, pela fundamentação trazida nos embargos, revela nítida intenção de abrir nova discussão a respeito daquilo que já restou decidido pela Colenda Turma Julgadora, o que desborda dos estreitos limites de cabimento do recurso. (e-STJ, fls. 276/277)

De outro turno, alega a agravante violação do art. 489 do CPC/15.

No entanto, como já destacado acima, a questão foi devida e suficientemente fundamentada no acórdão recorrido.

Analisado o tema de forma expressa e coerente, com adequada motivação, não há se falar em negativa ou carência na prestação jurisdicional.

2. Da ausência de prequestionamento

A falta de prequestionamento é condição suficiente para obstar o processamento do recurso especial e exigência indispensável para o seu cabimento. Insatisfeito, este não supera o âmbito de sua admissibilidade, atraindo a incidência das Súmulas 282/STF ou 211/STJ.

Da reanálise minuciosa dos autos, realmente, observa-se que, de fato, a aplicação do óbice relativo à ausência de prequestionamento decorre da não deliberação expressa pelo acórdão recorrido acerca dos arts. 1.225, VII e 1.417, do CC/02, indicados como violados.

Deve-se manter, portanto, a aplicabilidade da Súmula 282/STF.

3. Da Súmula 7/STJ

Alterar as conclusões adotadas pelo Tribunal de origem, no que se refere à responsabilidade dos agravantes pelos débitos condominiais, exige o reexame de

Documento eletrônico VDA33540214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/08/2022 13:58:18
Código de Controle do Documento: b8a5c2e3-1895-4ae5-ab9a-ff5ef89be65d

fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Cumpre ressaltar o que restou consignado pelo Tribunal de origem quanto à questão:

> No caso, não houve apenas a realização de um compromisso de compra e venda não levado a registro, tendo havido, em verdade, a transferência da propriedade à embargante Maysa em 2013, que posteriormente doou a sala ao embargante Marcus Vinícius, com reserva de usufruto vitalício, como consta expressamente na matrícula respectiva (cf. fls. 158).
>
> Verifica-se, pois, que quando iniciada a cobrança das despesas condominiais, a unidade devedora há muito já não mais pertencia à construtora, sendo o domínio transferido aos embargantes, de modo que devem eles responder pela dívida independentemente de eventual demora em serem imitidos na posse do imóvel, a qual não pode ser imposta ao condomínio, que depende do rateio das despesas para sua subsistência.
>
> Por esta razão é que se considera que as despesas condominiais têm natureza propter rem, ou seja, constituem obrigação de natureza real, onerando o próprio imóvel gerador e, por consequência, o proprietário da coisa.
>
> No caso em apreço, restou incontroversa, através da matrícula acostada a fls. 157/160, a relação jurídica entre os embargantes e o imóvel devedor, de modo que são eles responsáveis pelos débitos condominiais perante o embargado, independentemente de eventual direito de regresso que possam ter perante a construtora. (e-STJ, fls. 263/264)

Frise-se que o STJ apenas toma os fatos conforme delineados pelo Tribunal de origem, de maneira que incursão nesta seara implicaria ofensa à referida Súmula.

4. Da divergência jurisprudencial

Nota-se que o recurso especial, fundamentado na alínea "c" do permissivo constitucional, apenas traz jurisprudência que os agravantes entendem divergir do acórdão recorrido, sem, contudo, demonstrar a existência de similitude fática ou ainda, realizar o necessário cotejo analítico.

Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio.

Ademais, deve ser mantida o entendimento de que não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula 7/STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela

Documento eletrônico VDA33540214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/08/2022 13:58:18
Código de Controle do Documento: b8a5c2e3-1895-4ae5-ab9a-ff5ef89be65d

alínea “c”, do permissivo constitucional. Nesse sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 1041244/RJ, 4ª Turma, DJe de 22/11/2019; AgInt no AREsp n. 821.337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017; e AgInt no AREsp n. 964.391/SP, 3ª Turma, DJe de 21/11/2016.

5. Da Súmula 568/STJ

Ainda que assim não fosse, não há qualquer equívoco na aplicação da Súmula 568/STJ, tendo em vista que, de fato, o acórdão proferido pelo TJ/SP, ao concluir pela inaplicabilidade do REsp 1345331/RS (Tema 886 do STJ), destacando que não houve apenas uma compromisso de compra e venda não levado a registro, mas a transferência da propriedade à agravante Maysa em 2013 que a doou, posteriormente, ao agravante Marcos, com reserva de usufruto, de modo que, considerada a natureza “propter rem” das despesas condominiais, os agravantes teriam a responsabilidade pelo débito condominial perante o agravado, independentemente de eventual direito de regresso (e-STJ, fls. 236/264), alinhou-se entendimento adotado por esta Corte Superior, segundo o qual haveria distinção entre as hipóteses de responsabilidade do promitente comprador fixadas no mencionado repetitivo e a hipótese da responsabilidade do proprietário, que persiste enquanto não transmitida a propriedade, a par da responsabilidade do possuidor/adquirente, tendo em vista o caráter 'propter rem' da obrigação (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.878.783/PE, 3ª Turma, DJe de 25/11/2021), bem como de que “por ser a dívida condominial obrigação propter rem, pode ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, salvaguardado o eventual direito de regresso” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.809.195/SP, 4ª Turma, DJe de 16/3/2022).

Também sentido: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.878.783/PE, 3ª Turma, DJe de 25/11/2021; AgInt no AREsp n. 856.485/RJ, 4ª Turma, DJe de 1/2/2021; REsp 1696704/PR, 3ª Turma, DJe de 16/09/2020; REsp n. 1.829.663/SP, 3ª Turma, DJe de 7/11/2019.

Inviável, portanto, a inaplicabilidade da Súmula 568/STJ.

Documento eletrônico VDA33540214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/08/2022 13:58:18
Código de Controle do Documento: b8a5c2e3-1895-4ae5-ab9a-ff5ef89be65d

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no recurso especial.

Documento eletrônico VDA33540214 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 23/08/2022 13:58:18
Código de Controle do Documento: b8a5c2e3-1895-4ae5-ab9a-ff5ef89be65d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.993.613 / SP

Número Registro: 2022/0084571-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10030206520218260577

Sessão Virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	MARCUS VINICIUS RODI SECCO
RECORRENTE	:	MAYSA NICOLA RODI
OUTRO NOME	:	MAYSA NICOLAU RORES
ADVOGADOS	:	FLÁVIO RICARDO FERREIRA - SP198445
		TIAGO FELIX PRADO - SP263539
RECORRIDO	:	OREGON BUSINESS CENTER
ADVOGADO	:	MARISA DE CASTRO RIBEIRO - SP095661

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	MARCUS VINICIUS RODI SECCO
AGRAVANTE	:	MAYSA NICOLA RODI
OUTRO NOME	:	MAYSA NICOLAU RORES
ADVOGADOS	:	FLÁVIO RICARDO FERREIRA - SP198445
		TIAGO FELIX PRADO - SP263539
AGRAVADO	:	OREGON BUSINESS CENTER
ADVOGADO	:	MARISA DE CASTRO RIBEIRO - SP095661

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 06/09/2022 a 12/09/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA33798272 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/09/2022 02:27:53
Código de Controle do Documento: 6218681f-30af-4406-84fc-7cfcf39494c3

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, 13 de setembro de 2022

Documento eletrônico VDA33798272 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/09/2022 02:27:53
Código de Controle do Documento: 6218681f-30af-4406-84fc-7cfcf39494c3