



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2240504 - DF
(2022/0347680-4)**

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CARMEN SILVIA FONTENELLE DE MENDONCA
ADVOGADO : LEONARDO MENDONÇA MARQUES - DF017528
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ELIANE FLEURY
ADVOGADOS : WILKER LUCIO JALES - DF038456
PEDRO HENRIQUE PETROLA MARTINEZ - DF049053
GUSTAVO TEIXEIRA MATOS - DF046237

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. TAXA. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO. JURISPRUDÊNCIA. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CONSONÂNCIA.

1. Estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça acerca da responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, incide o disposto na Súmula nº 83/STJ.
2. 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 12/03/2024 a 18/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

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

Brasília, 18 de março de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2240504 - DF
(2022/0347680-4)**

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CARMEN SILVIA FONTENELLE DE MENDONCA
ADVOGADO : LEONARDO MENDONÇA MARQUES - DF017528
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ELIANE FLEURY
ADVOGADOS : WILKER LUCIO JALES - DF038456
PEDRO HENRIQUE PETROLA MARTINEZ - DF049053
GUSTAVO TEIXEIRA MATOS - DF046237

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. TAXA. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO. JURISPRUDÊNCIA. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CONSONÂNCIA.

1. Estando o acórdão recorrido em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça acerca da responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, incide o disposto na Súmula nº 83/STJ.
2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CARMEN SILVIA FONTENELLE DE MENDONÇA contra a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em virtude da aplicação da Súmula nº 83/STJ.

Nas presentes razões, a agravante afirma que os precedentes mencionados na decisão não se aplicam ao caso concreto, pois não guardam similitude fática com a presente hipótese.

Alega violação dos arts. 502, 503, 507 e 508 do Código de Processo Civil, tendo em vista o desrespeito à coisa julgada formalizado no processo de cobrança movido pelo condomínio contra a recorrente, no qual restou consolidada a restrição jurisdicional à penhora do imóvel.

Insurge-se contra a majoração dos honorários advocatícios.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Impugnação às fls. 577/582 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece prosperar.

No que concerne à responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio,

o tribunal de origem concluiu pela inexistência de coisa julgada, conforme se extrai da leitura do voto condutor, merecendo destaque o seguinte trecho:

"(...)

Assim, as despesas condominiais constituem obrigação propter rem, que surgem em razão do direito real de propriedade e que, como regra, independem da efetiva posse do bem.

Em que pesem as alegações da apelante de que não deixou de ser a proprietária do bem e de que a dívida foi contraída por promitente comprador do imóvel que exerceu a posse pelo período que originou o débito, as despesas condominiais constituem obrigação atribuível ao imóvel. Aderem à coisa e não à pessoa que contraiu, podendo o condomínio buscar a quitação do débito com a penhora do próprio imóvel que o originou.

Desse modo, ainda que a apelante tenha realizado negócio de compra e venda que não se aperfeiçoou, o próprio imóvel pode responder pelas dívidas oriundas do exercício da propriedade, tendo em vista a natureza da obrigação ora vindicada, ressalvado o seu direito de regresso contra o responsável pelo inadimplemento das taxas.

(...)

Ademais, tal como esclarecido na sentença combatida, não há, no caso em análise, a alegada violação à coisa julgada. O Processo nº 2013 01 1 148338-6 foi proposto pelo Condomínio apelado em desfavor da apelante, para a cobrança de despesas condominiais inadimplidas no período em que o imóvel já havia sido objeto do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre a apelante e Gilberto Amado da Silva. O pedido de cobrança nessa demanda foi julgado improcedente (ID 33184500), ao fundamento de que o Condomínio tinha ciência da existência do contrato de promessa de compra e venda, sendo de responsabilidade do promissário comprador o pagamento das despesas condominiais.

Assim, de fato, decidiu-se, por sentença transitada em julgado, que a embargante, ora apelante, não responde pessoalmente pela dívida condominial referente ao período no qual o promitente comprador esteve na posse do imóvel.

Por outro lado, depois da sentença proferida naquela ação, a promessa de compra e venda foi rescindida, restituindo-se a posse do imóvel à embargante. E a decisão que determinou a penhora do imóvel foi proferida em cumprimento de sentença de demanda movida em desfavor do promitente comprador, Gilberto Amado da Silva. A penhora decorre do fato de que a dívida recai sobre o imóvel e não sobre o patrimônio pessoal da embargante.

Percebe-se, portanto, que, em que pese ser inusitada a situação, não há ofensa à coisa julgada material. De fato, a embargante não possui dívida de caráter pessoal com o condomínio, mas o imóvel do qual é proprietária atualmente responde pelas dívidas decorrentes da posse nele exercida" (fls. 234/237 e-STJ).

Fixadas essas premissas fáticas, insuscetíveis de alteração na instância especial em virtude da Súmula nº 7/STJ, verifica-se que a conclusão esposada pelo tribunal estadual está em harmonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal.

À propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO

JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSENTE.

1. Embargos de terceiro.

2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Precedente da Corte Especial.

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. **Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo.** Súmula 568/STJ.

6. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a agravante COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA é a proprietária do imóvel objeto desta ação, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

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

8. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp nº 2.006.920/PR, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. DÍVIDA CONDOMINIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PERÍODO DE POSSE. PROMISSÁRIO COMPRADOR. PROMITENTE VENDEDOR. EMBARGOS DE TERCEIRO. OFENSA À COISA JULGADA E À VINCULAÇÃO AO TÍTULO EXECUTIVO. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

1. **A dívida condominial tem natureza de obrigação propter rem, podendo, pois, ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, o que permite a penhora do imóvel mesmo que o proprietário não tenha participado da fase de conhecimento e não conste no título executivo, resguardado o eventual direito de regresso.** Precedentes. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO."

(AgInt no REsp nº 1.962.085/PR, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. VENDEDORA. RETOMADA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DÍVIDA. RESPONSABILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. ARRAZOADO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF.

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

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida assenta-se em mais de um

fundamento suficiente, e o recurso não abrange todos eles.

4. A retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso contra o promissário comprador. Precedentes.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp nº 1.973.355/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 12/9/2022 - grifou-se).

Logo, não merece reforma a decisão recorrida, incidindo na Súmula nº 83/STJ.

Cumpra-se asseverar que eventual alteração de entendimento jurisprudencial tem aplicação imediata no tocante aos recursos pendentes de apreciação, mesmo aos interpostos antes do julgamento que modificou a jurisprudência, já que caracteriza apenas interpretação normativa.

Por fim, no que tange à insurgência contra a majoração dos honorários advocatícios, tem-se o que foi decidido, obedeceu aos estritos comandos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, bem como aos limites estabelecidos no § 2º do mesmo dispositivo legal.

Assim, não prosperam as alegações postas no presente recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.240.504 / DF

Número Registro: 2022/0347680-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

07301440920218070001 073271788201908070001 20120111312732 20120111604035 20130111483386
7301440920218070001 73271788201908070001

Sessão Virtual de 12/03/2024 a 18/03/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Ministra Impedida

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARMEN SILVIA FONTENELLE DE MENDONCA

ADVOGADO : LEONARDO MENDONÇA MARQUES - DF017528

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ELIANE FLEURY

ADVOGADOS : WILKER LUCIO JALES - DF038456

PEDRO HENRIQUE PETROLA MARTINEZ - DF049053

GUSTAVO TEIXEIRA MATOS - DF046237

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARMEN SILVIA FONTENELLE DE MENDONCA

ADVOGADO : LEONARDO MENDONÇA MARQUES - DF017528

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ELIANE FLEURY

ADVOGADOS : WILKER LUCIO JALES - DF038456

PEDRO HENRIQUE PETROLA MARTINEZ - DF049053

GUSTAVO TEIXEIRA MATOS - DF046237

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 12/03/2024 a 18 /03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Impedida a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

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

Brasília, 19 de março de 2024