



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2536723 - RS (2023/0405967-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RACHEL THEREZA DAL MOLIN - SUCESSÃO
ADVOGADO : FERNANDO DE LUCCA COCCARO RODRIGUES - RS068426
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO CASTELO
ADVOGADOS : CLARICE FATIMA FERREIRA MARINHEIRO - RS023257
PAULA BLOISE BORBA - RS071386
INTERES. : COOPERATIVA VINÍCOLA GARIBALDI LTDA
ADVOGADOS : TIAGO LUNARDI ALVES - RS047543
LAJOS BERNARDINES MEDEIROS - RS043502
INTERES. : LIANE MARIA GROSS
INTERES. : RENATO CASTRO DE OLIVEIRA
INTERES. : DALVA LOURDES DAL MOLIN BUENO DE CAMARGO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. UNIDADES COM COPROPRIETÁRIOS. SOLIDARIEDADE PASSIVA. SÚMULA 83/STJ. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. REEXAME. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. *"Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver"* (REsp 1.683.419/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/202).

2. A alteração da conclusão de que a convenção de condomínio não estabeleceu a possibilidade de fracionamento da cota correspondente a cada unidade exige o reexame de matéria fática, inviável em sede de recurso especial.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de maio de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2536723 - RS (2023/0405967-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RACHEL THEREZA DAL MOLIN - SUCESSÃO
ADVOGADO : FERNANDO DE LUCCA COCCARO RODRIGUES - RS068426
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO CASTELO
ADVOGADOS : CLARICE FATIMA FERREIRA MARINHEIRO - RS023257
PAULA BLOISE BORBA - RS071386
INTERES. : COOPERATIVA VINÍCOLA GARIBALDI LTDA
ADVOGADOS : TIAGO LUNARDI ALVES - RS047543
LAJOS BERNARDINES MEDEIROS - RS043502
INTERES. : LIANE MARIA GROSS
INTERES. : RENATO CASTRO DE OLIVEIRA
INTERES. : DALVA LOURDES DAL MOLIN BUENO DE CAMARGO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. UNIDADES COM COPROPRIETÁRIOS. SOLIDARIEDADE PASSIVA. SÚMULA 83/STJ. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. REEXAME. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. *"Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver"* (REsp 1.683.419/RJ, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/202).

2. A alteração da conclusão de que a convenção de condomínio não estabeleceu a possibilidade de fracionamento da cota correspondente a cada unidade exige o reexame de matéria fática, inviável em sede de recurso especial.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por SUCESSÃO DE RACHEL THEREZA DAL MOLIN, inconformada com a decisão de fls. 1760/1764, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Em suas razões, a agravante afirma que: (a) não há rediscussão sobre provas, e sim evidente ofensa à lei federal, havendo erro ao referir que o condomínio não teria permitido a

cobrança individualizada de cada fração ideal, conforme convenção de condomínio e atas das assembleias; (b) há divergência jurisprudencial que foi ignorada; (c) questões de prescrição são de ordem pública e devem ser conhecidas de ofício; (d) está sendo cobrado valor nitidamente errado e além da cota de cada parte, de modo que a dívida perde o caráter de liquidez, sendo portanto o prazo prescricional trienal aquele aplicável; e (e) a decisão não está de acordo com o entendimento jurisprudencial do STJ, pois há julgados que afirmam que os coproprietários respondem pela dívida na proporção de suas frações ideais.

Impugnação às fls. 1807/1828.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, tem-se que o óbice relacionado à Súmula 283/STF e aplicado à suposta violação do art. 206 do CC/2002 não foi alvo de questionamento, de modo que permanece incólume.

Ademais, a irresignação não merece prosperar.

A Corte de origem afirmou que os coproprietários de imóvel indiviso são solidariamente responsáveis pelo pagamento da taxa condominial, e que a convenção condominial não estabeleceu a possibilidade de fracionamento da cota correspondente a cada unidade, *in verbis*:

“O presente feito versa cobrança de cotas condominiais vencidas e não pagas, referentes às lojas n. 01, 02 e 03 do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CASTELO (Edifício Castelo, R. Siqueira Campos, nº 1.184, Porto Alegre).

Consoante as certidões do Registro de Imóveis, acostada com a petição inicial, cada um desses três imóveis conta com dezenas de proprietários, cada qual titular de pequena fração ideal da sala comercial.

(...)

Efetivamente, os coproprietários de unidade imobiliária indivisa em condomínio edilício são solidariamente responsáveis pelo pagamento da taxa condominial correspondente ao bem.

Ademais, a taxa condominial destina-se ao pagamento das despesas de conservação e/ou manutenção do edifício, como limpeza, funcionamento dos elevadores, contratação de empregados, consumo de água e de luz, bem como para possibilitar a realização de obra ou inovações aprovadas pela assembleia geral e pagar eventuais indenizações, tributos, seguros etc. A divisão do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer forma diversa (art. 1.336, I, do CC/2002) (REsp n. 1.778.522/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/6/2020, DJe de 4/6/2020. Negrito nosso.).

No caso, ao contrário do alegado pelos réus, a convenção condominial não estabelece a possibilidade de fracionamento da cota correspondente a cada unidade condominial.

(...)

Ora, é inequívoco que o total das despesas mensais é rateado entre os condôminos conforme a fração ideal representada pela unidade condominial sobre o terreno. Não há disposição especial de subdivisão da cota

condominial, nem estipulação para o caso de mais de um coproprietário das unidades condominiais.

(...)

Essa simples autorização para uma cobrança dita "parcelada", não abrangeu "renúncia à solidariedade" entre os coproprietários, como querem os apelantes. O fato de o Condomínio ter recebido pagamentos parciais da dívida, efetuados por alguns dos codevedores, não exime o dever solidário de todos os coproprietários de arcar com o débito em sua totalidade.

Caberá aos réus voltarem-se, posteriormente, contra os demais coproprietários dos imóveis, para perseguirem o ressarcimento que entendem devido em razão da quitação do débito." (e-STJ, fls. 1440/1445)

Nesse ponto, a decisão está em consonância com o entendimento desta Corte Superior de que, havendo mais de um proprietário do imóvel, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária.

Vejamos:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EX-CÔNJUGES. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ FIRMADA NO MESMO SENTIDO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. SÚMULA 168/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Hipótese de em que o acórdão embargado consignou que o Tribunal de origem havia afastado a incidência da tese firmada no REsp 1.345.331/RS ante a ausência de similitude fática, porquanto o caso dos autos trata de condomínio de imóvel partilhado entre ex-cônjuges, enquanto no Recurso Especial n. 1.345.331/RS discutiu-se a obrigação condominial fundada em instrumento de promessa de compra e venda de imóvel.

2. A admissão dos embargos de divergência pressupõe a comprovação do dissídio jurisprudencial, por meio da realização de cotejo analítico entre os acórdãos confrontados, devendo a parte embargante demonstrar a identidade de situações fáticas com soluções jurídicas diversas, requisitos não demonstrados no caso concreto.

*3. "Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza propter rem, ou seja, é obrigação "própria da coisa", ou, ainda, assumida "por causa da coisa". Por isso, a pessoa do devedor se individualiza exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito. **Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver**" (REsp n. 1.683.419/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/2020). Incidência da Súmula n. 168/STJ.*

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EAREsp n. 1.837.682/DF, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 28/11/2023, DJe de 1/12/2023.)

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.

1. Embargos de terceiro opostos em 28/04/2014. Recurso especial interposto em 17/05/2016 e concluso ao gabinete em 24/07/2017.

Julgamento: CPC/2015.

2. O propósito recursal consiste em definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que tramitou apenas em face de seu ex-companheiro.

3. A ausência de decisão do Tribunal de origem acerca da questão suscitada pela recorrente - in casu, a preclusão - impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema, pois não satisfeito o requisito do prequestionamento. Aplicação da Súmula 211/STJ.

4. Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza propter rem, ou seja, é obrigação "própria da coisa", ou, ainda, assumida "por causa da coisa". Por isso, a pessoa do devedor se individualiza exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito.

5. Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver. Precedente.

6. Hipótese dos autos em que, à época da fase de conhecimento, o imóvel encontrava-se registrado em nome dos dois companheiros, mostrando-se válido e eficaz, portanto, o acordo firmado pelo ex-companheiro da recorrente com o condomínio.

7. Descumprido o acordo e retomada a ação, e em não sendo efetuado o pagamento do débito, é viável a penhora do imóvel gerador das despesas, ainda que, nesse novo momento processual, esteja ele registrado apenas em nome da recorrente, que não participou da fase de conhecimento.

8. Sob o enfoque do direito material, aplica-se a regra do art. 1.345 do CC/02, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios". Por outro lado, no plano processual, a penhora do imóvel e a inclusão da proprietária no polo passivo da lide é viável ante o disposto no art. 109, § 3º, do CPC/15, no sentido de que os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias se estendem ao adquirente ou cessionário.

9. Ademais, a solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários advocatícios."

(REsp n. 1.683.419/RJ, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURM Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/2020.)

Portanto, é inafastável a incidência da Súmula 83/STJ com relação às alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Por fim, em que pesem as alegações contidas nas razões de agravo interno, a

modificação dos entendimentos lançados no v. acórdão recorrido com relação às determinações na convenção de condomínio demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável na via estreita do recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DE LAVRA DA PRESIDÊNCIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 182 DO STJ. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ALUGUEL POR TEMPORADA NÃO CONFIGURADO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. FINALIDADE DIVERSA DA RESIDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO. SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na origem, trata-se de ação de obrigação de não fazer c/c tutela de urgência objetivando que o condomínio se abstenha de proibir o Autor de realizar anúncios e de alugar seu imóvel por temporada.

2. À luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, compete à parte agravante, sob pena de não conhecimento do agravo em Recurso Especial, infirmar especificamente os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem para negar seguimento ao reclamo. Não impugnação. Incidência da Súmula 182 do STJ no caso em questão.

3. O Tribunal de origem concluiu que haveria cláusula específica da Convenção Condominial e no Regimento Interno do Condomínio mencionando expressamente que não se permite o uso dos apartamentos com finalidade diversa à da moradia.

4. Portanto, modificar a conclusão do acórdão recorrido demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas condominiais, vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

5. Além disso, possui entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis por meio de plataformas digitais do tipo "Airnb" é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada, e, por isso, não poderia ser abarcado pela finalidade residencial disposta em Convenção condominial.

6. O Tribunal de origem, portanto, seguiu no mesmo sentido que o desta Corte, incidindo o óbice da Súmula 83 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.175.092/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.536.723 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0405967-9

Número de Origem:

00245525820198217000 01668742020178210001 0166874202017821000100245525820198217000
1668742020178210001 166874202017821000100245525820198217000 245525820198217000
50283756820178210001

Sessão Virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COOPERATIVA VINÍCOLA GARIBALDI LTDA
ADVOGADOS : TIAGO LUNARDI ALVES - RS047543
LAJOS BERNARDINES MEDEIROS - RS043502
AGRAVANTE : RACHEL THEREZA DAL MOLIN - SUCESSÃO
ADVOGADO : FERNANDO DE LUCCA COCCARO RODRIGUES - RS068426
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFÍCIO CASTELO
ADVOGADOS : CLARICE FATIMA FERREIRA MARINHEIRO - RS023257
PAULA BLOISE BORBA - RS071386
INTERES. : LIANE MARIA GROSS
INTERES. : RENATO CASTRO DE OLIVEIRA
INTERES. : DALVA LOURDES DAL MOLIN BUENO DE CAMARGO
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RACHEL THEREZA DAL MOLIN - SUCESSÃO

ADVOGADO : FERNANDO DE LUCCA COCCARO RODRIGUES - RS068426
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO CASTELO
ADVOGADOS : CLARICE FATIMA FERREIRA MARINHEIRO - RS023257
PAULA BLOISE BORBA - RS071386
INTERES. : COOPERATIVA VINÍCOLA GARIBALDI LTDA
ADVOGADOS : TIAGO LUNARDI ALVES - RS047543
LAJOS BERNARDINES MEDEIROS - RS043502
INTERES. : LIANE MARIA GROSS
INTERES. : RENATO CASTRO DE OLIVEIRA
INTERES. : DALVA LOURDES DAL MOLIN BUENO DE CAMARGO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de maio de 2024