SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2170446 - RJ (2024/0348579-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	TANIT MARIA REY SANCHES GALDEANO
ADVOGADO	:	RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BAYSIDE SHOPPING
ADVOGADOS	:	NANCY TEIXEIRA DE FARIA ZANCANARO - RJ118395
		LUÍS GUSTAVO BOTTO MAIA - RJ199250

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA 284/STF. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. TEMA 886 STJ.

1. Ação de cobrança de débitos condominiais.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. 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.
4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, 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 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de fevereiro de 2025.

Documento eletrônico VDA45686351 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 18/02/2025 23:04:50
Publicação no DJEN/CNJ de 20/02/2025. Código de Controle do Documento: 330ebcd0-82dd-489b-b373-24869d6aa35b

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA45686351 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 18/02/2025 23:04:50
Publicação no DJEN/CNJ de 20/02/2025. Código de Controle do Documento: 330ebcd0-82dd-489b-b373-24869d6aa35b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2170446 - RJ (2024/0348579-6)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	TANIT MARIA REY SANCHES GALDEANO
ADVOGADO	:	RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BAYSIDE SHOPPING
ADVOGADO	:	NANCY TEIXEIRA DE FARIA ZANCANARO - RJ118395

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA 284/STF. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. TEMA 886 STJ.

1. Ação de cobrança de débitos condominiais.

2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.

3. 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.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por TANIT MARIA REY SANCHES GALDEANO, fundamentado nas alíneas “a” e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/RJ.

Recurso especial interposto em: 04/12/2023.

Concluso ao Gabinete em: 07/10/2024.

Ação: de cobrança de débitos condominiais, ajuizada por CONDOMÍNIO

Documento eletrônico VDA45217667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 16/01/2025 15:00:48
Código de Controle do Documento: db2c312d-c04c-4b31-8fe9-ee0a6528bba1

DO EDIFÍCIO BAYSIDE SHOPPING, em desfavor da recorrente.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelo recorrido, nos termos da seguinte ementa:

> Direito Civil. Cobrança de cotas condominiais. Apelação provida.
>
> 1. O proprietário promitente vendedor é solidariamente responsável pelo débito referente a cotas condominiais vencidas após a imissão na posse do promitente comprador.
>
> 2. Ademais, no caso concreto, não há certeza da eficácia da promessa de compra e venda, o que não se coaduna com a circunstancia de, após o óbito do promitente vendedor, o imóvel ter sido partilhada e registrada a partilha, passando a ser de propriedade da apelada.
>
> 3. Apelação a que se dá provimento (e-STJ fl. 375).

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: apontou a violação dos arts. 17, 223, 342, 350, 351, 485, VI, 489, § 1º, IV e VI, 927, III, e 1.014, 1.022, caput, II, e parágrafo único, do CPC/2015; e 1.345 do CC/02.

No bojo do REsp 2.064.679/RJ, foi dado provimento ao recurso especial interposto pela ora recorrente, ante a reconhecida violação ao art. 1.022 do CPC, determinando-se o retorno dos autos à Corte local para sanar a negativa de prestação jurisdicional.

Acórdão: em novo julgamento dos embargos de declaração opostos pela recorrente, negou-lhes provimento.

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 17, 223, 342, 350, 351, 485, VI, 927, III, e 1.014 do CPC; e 1.345 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que:

(i) na espécie, há promessa de compra e venda firmada em favor de terceiro que, por sua vez, tomou posse do imóvel há mais de 20 (vinte) anos, sendo tal fato de plena ciência do condomínio, que já chegou a ajuizar demanda de cobrança em face do adquirente e, até o presente momento, encaminha boletos de cobrança das contas condominiais em seu nome;

Documento eletrônico VDA45217667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 16/01/2025 15:00:48
Código de Controle do Documento: db2c312d-c04c-4b31-8fe9-ee0a6528bba1

(ii) a presença de um promitente comprador cuja posse no imóvel é de ciência plena do condomínio faz afastar a responsabilidade de quem, apenas formalmente, figura como proprietário do bem, não gozando de nenhuma relação material efetiva com o mesmo;

(iii) não houve ***overrulling*** do Tema 886/STJ, que continua a ser aplicado por esta Corte Superior;

(iv) houve inegável inovação recursal por parte do recorrido em suas razões de apelação, pois a oportunidade para apresentar argumentos que viessem a rebater aqueles apresentados em contestação - e que vieram a ser acolhidos pelo juízo de 1º grau em sentença de improcedência - restou preclusa, não podendo a parte demandante, ao deixar de se opor em réplica à tase defensiva e às provas ali apresentadas, vir a contrapô-los apenas em sede de apelação.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da fundamentação deficiente

Como mesmo exposto pelo TJ/RJ, não houve qualquer inovação recursal, uma vez que, em suas razões de apelação, o condomínio, em atenção ao princípio da dialeticidade, expôs argumentos a fim de rebater os fundamentos da sentença, cuja reforma pretendia (e-STJ fl. 416).

Destarte, os argumentos invocados pela recorrente não demonstram como o acórdão recorrido violou os arts. 223, 342, 350, 351 e 1.014 do CPC.

- Das cotas condominiais (Tema repetitivo 886)

A jurisprudência do STJ, firmada em sede de recurso repetitivo (REsp 1.345.331/R4, 2ª Seção, DJe de 22/04/2015), em relação ao tema cotas condominiais, definiu que:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações

Documento eletrônico VDA45217667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 16/01/2025 15:00:48
Código de Controle do Documento: db2c312d-c04c-4b31-8fe9-ee0a6528bba1

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.

Na situação dos autos, a Corte de origem, ao consignar que "*No que pertine à manutenção de ciência do condomínio da posse exercida pelo promitente comprador, tem-se que em nada alteraria a solução da lide, porquanto como já bem asseverado, há solidariedade entre o promissório vendedor e o promitente comprador. A incerteza quanto a eficácia da promessa de compra e venda é somente mais um dos fundamentos para manutenção do acórdão embargado, sendo certo que o fato de o condomínio embargado enviar cobranças em favor do promitente comprador, não afasta, como já dito, a legitimidade concorrente da embargante*" (e-STJ fls. 602-603), destoou do entendimento firmando em sede de recurso repetitivo.

Logo, nos termos do Tema repetitivo 886/STJ, o acórdão recorrido merece reforma quanto ao ponto.

DISPOSITIVO

Forte em tais razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para restabelecer a sentença de fls. 313-

Documento eletrônico VDA45217667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 16/01/2025 15:00:48
Código de Controle do Documento: db2c312d-c04c-4b31-8fe9-ee0a6528bba1

314 (e-STJ), inclusive no tocante aos ônus sucumbenciais.

Documento eletrônico VDA45217667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 16/01/2025 15:00:48
Código de Controle do Documento: db2c312d-c04c-4b31-8fe9-ee0a6528bba1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.170.446 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0348579-6

Número de Origem:
00420783220188190209 202225101198 202301215940 420783220188190209

Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: TANIT MARIA REY SANCHES GALDEANO
ADVOGADO	: RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BAYSIDE SHOPPING
ADVOGADOS	: NANCY TEIXEIRA DE FARIA ZANCANARO - RJ118395
	LUÍS GUSTAVO BOTTO MAIA - RJ199250

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA45674191 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/02/2025 00:32:31
Código de Controle do Documento: 3e91efe0-6d89-4564-9191-a61ef8ff4041

Brasília, 17 de fevereiro de 2025

Documento eletrônico VDA45674191 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/02/2025 00:32:31
Código de Controle do Documento: 3e91efe0-6d89-4564-9191-a61ef8ff4041