Jurisprudência em Teses

STJ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SUMÁRIO

EDIÇÃO N. 68: CONDOMÍNIO 2

Jurisprudência
em Teses

STJ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Edição n. 68 Brasília, 19 de outubro de 2016

As teses apresentadas foram elaboradas após pesquisa na base de dados de Jurisprudência do STJ atualizada até 05/08/2016.

Este periódico não é um repositório oficial de jurisprudência.

EDIÇÃO N. 68: CONDOMÍNIO

1. É possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem.

Julgados: AgRg no AgRg no AREsp 198372/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 18/12/2013; REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 13/12/2013; AgRg no REsp 1196942/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 21/11/2013; EDcl no Ag 1384275/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 20/03/2012; AgRg no Ag 1041751/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, DJE 19/04/2010; AgRg no Ag 1164999/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, DJE 16/10/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 510) (Vide Jurisprudência em Teses N. 44 - TEMA 1) (Vide Legislação Aplicada LEI 8.009/1990 - IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA - Art. 3º)

2. Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. (Súmula n. 478/STJ)

Julgados: AgRg no REsp 1479319/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 06/08/2015; AgRg no AREsp 305214/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 28/11/2014; AgRg no Ag 1382719/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 29/08/2011; REsp 511003/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, DJE 28/05/2010; AgRg no AgRg no Ag 1115989/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 08/02/2010; AgRg no Ag 1085775/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJE 29/05/2009;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 435) (Vide Súmula Anotada N. 478/STJ)

3. As cotas condominiais possuem natureza *proptem rem*, razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição.

Julgados: AgRg no AREsp 215906/RO, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 28/03/2016; AgRg no Ag 1375488/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 07/03/2016; AgRg no REsp 1370088/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 26/06/2015; REsp 1440780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 27/03/2015; AgRg no REsp 1370016/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 16/09/2014; REsp 1366894/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 02/06/2014;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 464)

4. 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. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 886)

Julgados: AgInt no AREsp 733185/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 01/06/2016; AgRg no REsp 1565550/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 01/03/2016; AgRg no AREsp 804332/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 01/02/2016; AgRg no AREsp 729405/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 30/11/2015; AgRg no REsp 1542365/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 29/10/2015; REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 20/04/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 560) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto) (Vide Repetitivos - Tema 886)

5. O arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel.

Julgados: AgInt no REsp 1582933/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 20/06/2016; AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 17/02/2016; AgRg no REsp 1098223/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 19/11/2015; AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 17/11/2015; AgRg no AREsp 610546/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 08/09/2015; AgRg no AREsp 227546/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 27/08/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 479)

6. É indevida a inclusão do arrematante de bem imóvel no cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de cota condominial, tendo em vista que não participou da fase processual em que constituído o título executivo.

Julgados: AgRg nos EDcl no AgRg OF no AREsp 373066/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 15/03/2016; AgRg no Ag 1375488/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 07/03/2016; AgRg nos EREsp 835221/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 10/03/2011; REsp 894556/RS, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, QUARTA TURMA, DJ 24/09/2007; CC 081450/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 01/08/2008;

7. O prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, de acordo com art. 206, § 5º, I, do Código Civil.

Julgados: AgInt no AREsp 883973/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 20/06/2016; AgRg no AREsp 813752/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 17/02/2016; AgRg no AgRg no AREsp 359259/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 16/02/2016; AgRg no REsp 1524380/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 14/12/2015; AgRg nos EDcl no AREsp 745276/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 01/10/2015; AgRg no REsp 1490550/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 08/09/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 527)

8. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. (Súmula n. 260/STJ)

Julgados: REsp 1231171/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 10/02/2015; AgRg no Ag 648781/SP, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, DJ 22/10/2007; REsp 493723/DF, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, DJ 19/03/2007; REsp 363554/DF, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, DJ 28/03/2005; REsp 503768/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, DJ 01/09/2003; AgRg no Ag 348604/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 18/02/2002;

(Vide Súmula Anotada N. 260/STJ)

9. A convenção do condomínio pode fixar o rateio das contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada unidade.

Julgados: REsp 1213551/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 20/10/2015; AgRg no AREsp 583848/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 06/08/2015; REsp 784940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 16/06/2014; REsp 493723/DF, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, DJ 19/03/2007;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 294)

10. Nas relações jurídicas estabelecidas entre condomínio e condôminos não incide o Código de Defesa do Consumidor CDC.

Julgados: AgRg no REsp 1096723/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 14/04/2015; AgRg no AREsp 506687/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 20/02/2015; REsp 860064/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 02/08/2012; AgRg no Ag 1122191/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 01/07/2010; RMS 017605/GO, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJE 24/06/2010;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 297)

11. O condomínio não é responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre as áreas comuns e de terceiros, pois não é sua a titularidade do domínio útil, tampouco exerce posse com *animus domini*.

Julgados: AgRg no REsp 1361631/DF, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, DJE 28/06/2016; AgRg no AREsp 486092/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJE 24/06/2014; REsp 1327539/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJE 20/08/2012; REsp 1285122/DF (decisão monocrática), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, Publicado em 11/03/2015;

12. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 882)

Julgados: REsp 1356251/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 01/07/2016; AgRg no AREsp 809394/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJE 13/06/2016; AR 004859/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 20/04/2016; AgRg no REsp 1522083/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJE 28/03/2016; AgRg nos EDcl no REsp 1540381/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJE 03/02/2016; REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, DJE 22/05/2015;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 562) (Vide Pesquisa Pronta) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto) (Vide Repercussão Geral - Tema 492)

13. Não é lícita a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de unidades autônomas existentes no condomínio quando houver único hidrômetro no local. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 Tema 414)

Julgados: AgRg no AREsp 208243/RJ, Rel. Ministra DIVA MALERBI (DESEMBARGADORA CONVOCADA TRF 3ª REGIÃO), SEGUNDA TURMA, DJE 21/03/2016; AgRg no AREsp 808538/SC, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJE 01/03/2016; AgRg no AREsp 793708/RJ, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, DJE 17/12/2015; AgRg no AgRg no Ag 1286328/RJ, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJE 19/05/2015; AgRg no AREsp 666333/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJE 06/05/2015; REsp 1166561/RJ, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, PRIMEIRA SEÇÃO, DJE 05/10/2010;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 414) (Vide Repetitivos Organizados por Assunto)

14. A legitimidade passiva na ação cautelar de exibição de documentos é do síndico e não do condomínio.

Julgados: AgRg no AREsp 430735/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 24/06/2016; REsp 827326/MG, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, DJ 08/06/2006; REsp 557379/DF, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, DJ 03/05/2004; REsp 224429/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 11/06/2001; AREsp 049560/MG (decisão monocrática), TERCEIRA TURMA, Publicado em 05/10/2011;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 197)

15. O condomínio tem legitimidade ativa para ajuizar ação objetivando o cumprimento de obrigações e/ou o reconhecimento de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas.

Julgados: AgRg no AREsp 109156/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJE 12/06/2015; AgRg no AREsp 245586/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJE 16/09/2014; AgRg no AREsp 093530/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJE 02/04/2013; REsp 1177862/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJE 01/08/2011; REsp 950522/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 08/02/2010;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 471)

16. É possível a reforma ou a utilização exclusiva de área comum de condomínio desde que exista autorização da assembleia geral.

Julgados: AgRg no AREsp 467865/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 08/10/2015; REsp 1035778/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 03/03/2015; AgRg no REsp 1197014/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJE 01/02/2013; REsp 281290/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJE 13/10/2008; REsp 325870/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, DJ 20/09/2004; REsp 356821/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJ 05/08/2002;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 254)

17. A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário.

Julgados: AgRg no AREsp 495526/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJE 02/02/2016; REsp 784940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJE 16/06/2014; AgRg no Ag 1028411/PR, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, DJE 16/12/2008; REsp 537116/RS, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, DJ 05/12/2005; REsp 646406/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, DJ 21/03/2005;

(Vide Informativo de Jurisprudência N. 254)