



Recurso Especial Cível nº 0047135-47.2016.8.19.0000

Recorrente: Alexandre Grandi Ramalho
Recorridos: Prprieta Negócios Imobiliários e outro

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto contra acórdão da 19ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. IMÓVEL LEVADO À PRAÇA. DECISÃO DO JUÍZO SINGULAR QUE INDEFERIU O PEDIDO DO ARREMATANTE. REQUERIMENTO DE QUE O PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO SEJA REALIZADO COM O VALOR ARREMATADO. DESPESAS CONDOMINIAIS DO PERÍODO ENTRE A ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO DOS AGRAVANTES NA POSSE DO IMÓVEL. PERÍODO DE 16 MESES EM QUE O IMÓVEL FOI UTILIZADO PELO EXECUTADO SEM O PAGAMENTO DA COTA CONDOMINIAL. INCONFORMISMO DOS ARREMATANTES. - Assiste razão ao Agravante. -De acordo com a norma do artigo 1.336, inciso I, e § 1º, do Código Civil, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais. - Sabe-se que a natureza das cotas condominiais é propter rem decorrente da propriedade do imóvel. - Convém salientar que o edital de praça é omissivo em relação aos débitos condominiais. - Por outro lado, restou incontroverso nos autos deste instrumento que durante o período de 16 (dezesseis) meses entre a arrematação do imóvel e a imissão na posse dos Arrematantes, o Agravado 2 – José Carlos Nascimento de Santana -, residiu no imóvel sem honrar os débitos condominiais. - Considerando que o Agravante relata a existência de recursos disponíveis para o pagamento da dívida com a praça realizada, o que não é contestado pela parte Agravada, entendo que se mostra justo e razoável a utilização destes recursos depositados em Juízo para a quitação das despesas condominiais vencidas no período que antecedeu a imissão do Arrematante na posse do imóvel. - Concluo que a decisão merece reforma. - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.



O recorrente alega violação aos artigos 903 do CPC; e 1.336, I e §1º, do CC (fls. 139/153).

Sustenta que os débitos decorrentes de cotas condominiais vencidas após a arrematação são de responsabilidade do arrematante, ora recorrido, pelo que não poderiam ser quitadas com o produto do leilão. Menciona que o imóvel estava desocupado e que não estaria incontroverso a suposta ocupação. Ao final apresenta dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 181/194.

É O BREVE RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

Alega o recorrente em suas razões recursais que as cotas condominiais vencidas após a arrematação são devidas apenas pelo arrematante.

O acórdão recorrido considerou o seguinte (fls. 61):

“(...) restou incontroverso, nos autos deste instrumento que, durante o período de 16 (dezesesseis) meses entre a arrematação do imóvel e a imissão na posse do Arrematante, os Agravados residiram no imóvel sem honrar os débitos condominiais”.

O STJ, quando do julgamento do **REsp 1.345.331/RS**, paradigma do **Tema nº 886**, fixou a seguinte tese:

- a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, 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 restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se 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.*

Colhe-se do voto condutor do paradigma:

Av. Erasmo Braga, 115 –11º andar – Lâmina II
Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20020-903
Tel.: + 55 21 3133-4103 e-mail: 3vpgabinete@tjrj.jus.br



4. No ponto, releva notar **que as despesas condominiais, compreendidas como obrigações propter rem, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição**, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

A doutrina não vacila ao afirmar que "o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando ressalvado ao adquirente o direito de interpor ação regressiva em face do alienante, a fim de reaver tais valores, sob pena de enriquecimento sem causa por parte deste". (CHAVES DE FARIAS, Cristiano. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Vol. 5. 9ª ed. rev., ampl. e atual. Editora Juspodivm: Bahia, 2013. p. 734).

[.....]

4.1. Assim, a partir dessas considerações sobre a natureza propter rem da obrigação e a teor da farta jurisprudência desta Corte de Justiça, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (EREsp n. 138.389/MG, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99), sem prejuízo, todavia, da eventual ação de regresso.

[.....]

Importante esclarecer, nesse ponto, que o polo passivo da ação que objetiva o adimplemento de despesas de condomínio não ficará à disposição do autor da demanda.

Na verdade, será imprescindível aferir com **quem, de fato, foi estabelecida a relação jurídica material**.

Pelo sistema de precedentes adotado no CPC, a interpretação das teses provenientes do regime de recursos repetitivos deve considerar sua finalidade em prol da uniformização da jurisprudência, de maneira que é inconcebível a distinção se esta não for em razão de fator relevante na motivação do julgado paradigma. Há de prevalecer, portanto, a interpretação teleológica da tese, conforme os ditames da isonomia.

Sob este enfoque, muito embora faça referência a "compromisso de compra e venda", o **Tema nº 866 do STJ** impõe a verificação da posse sobre a unidade imobiliária como regra a ser observada para a aferição da legitimidade passiva para responder por despesas condominiais, o que alcança hipóteses diversas da alienação onerosa do bem.



A propósito:

Condomínio. Cobrança de cotas condominiais. Legitimidade passiva dos herdeiros. Litigância de má-fé. Precedentes da Corte.

1. Não agride nenhum dispositivo de lei federal a decisão que admite a legitimidade passiva do herdeiro, ocupando o imóvel, existindo já esboço de partilha, embora não homologada, para responder pelo pagamento das cotas condominiais.

2. A imposição da pena pela litigância de má-fé não dispensa a indicação precisa dos fatos concretos que a motivaram, não sendo suficiente a simples afirmação genérica de que houve resistência injustificada.

3. Recurso especial conhecido e provido, em parte.

(REsp 233.602/RJ, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/03/2000, DJ 08/05/2000, p. 92)

Assim, ao reconhecer que o executado permaneceu na posse do imóvel arrematado até a data de imissão na posse do arrematante e decidir que o débito vencido até a referida data deve ser deduzido do produto do leilão, o acórdão recorrido se alinhou ao referido precedente de observância obrigatória.

Pelo exposto, **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso especial.

Publique-se.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2018.

Desembargadora **MARIA AUGUSTA VAZ MONTEIRO DE FIGUEIREDO**
Terceira Vice-Presidente