

Recurso Especial Cível nº 0821705-37.2024.8.19.0014

Recorrente: FIT 05 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Recorrido: CONDOMINIO FIT VIVAI

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, id. 47, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição da República, interposto em face de acórdãos da 14ª Câmara de Direito Privado, id. 20/24 e id. 39/43, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÃO DO EMBARGANTE DE QUE O IMÓVEL FOI TRANSFERIDO A TERCEIRO, QUE SE ENCONTRA NA POSSE DO BEM DESDE 2013. SENTENÇA QUE REJEITOU OS EMBARGOS À EXECUÇÃO. RECURSO DO EMBARGANTE-EXECUTADO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA ‘AD CAUSAM’ REJEITADA. TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES QUE NÃO SE REVELA SUFICIENTE A DEMONSTRAR A PROPRIEDADE DE TERCEIRO. PROPRIEDADE NÃO LEVADA À REGISTRO. AUSÊNCIA DE PROVAS DA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO QUANTO A POSSE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO DO TEMA Nº 886 DO STJ. EXCESSO NA EXECUÇÃO NÃO

EVIDENCIADO. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS A CONFERIR LIQUIDEZ E CERTEZA AO TÍTULO APRESENTADOS PELA EXEQUENTE E NÃO ESPECIFICAMENTE IMPUGNADOS PELO EXECUTADO-EMBARGANTE. RECURSO DESPROVIDO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGANTE QUE SUSTENTA A OCORRÊNCIA DE CONTRADIÇÃO E OMISSÃO NO ACÓRDÃO, E PRETENDE EFEITOS INFRINGENTES. MATÉRIA QUE FOI APRECIADA NOS EXATOS TERMOS EM QUE A QUESTÃO FOI POSTA AO DEBATE. NÃO HAVENDO NO ACÓRDÃO QUALQUER VÍCIO, NÃO HÁ O QUE DECLARAR. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO SE PRESTAM A ALTERAR O JULGADO. INCONFORMISMO DO RECORRENTE QUANTO À DECISÃO PROFERIDA DEVE SER MANIFESTADO PELA VIA PRÓPRIA. PARA FINS DE PREQUESTIONAMENTO, O ART. 1.025 DO CPC DISPÕE QUE OS ELEMENTOS SUSCITADOS NOS EMBARGOS SÃO CONSIDERADOS INCLUÍDOS NO ACÓRDÃO, AINDA QUE O RECURSO SEJA INADMITIDO OU REJEITADO, SENDO DESNECESSÁRIA A MENÇÃO EXPRESSA AOS DISPOSITIVOS LEGAIS INDICADOS. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO COM EFEITOS MERAMENTE INFRINGENTES.”

Em suas razões de recurso especial, a recorrente sustenta violação aos artigos 1.315 e 1.345 do Código Civil e aos artigos 489, § 1º, IV, 784, X, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido teria aplicado indevidamente o entendimento firmado no Tema 886 do Superior Tribunal de Justiça, por desconsiderar as peculiaridades do caso concreto e a natureza *propter rem* das obrigações condominiais, mantendo sua responsabilidade pelo pagamento das cotas apesar da alegada alienação e entrega da unidade imobiliária a terceiro. Aduz, ainda, ausência de liquidez e certeza do título executivo, por não terem sido apresentados documentos suficientes à demonstração da origem, composição e critérios de rateio das cotas cobradas, bem como negativa de prestação jurisdicional, ao fundamento de que questões relevantes suscitadas no recurso não teriam sido devidamente enfrentadas, mesmo após a oposição de embargos de declaração.

Contrarrazões apresentadas, id. 143.

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de embargos à execução de título extrajudicial opostos por FIT 05 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face do Condomínio Fit Vivaí, visando à extinção da execução de cotas condominiais vencidas no período de janeiro de 2021 a maio de 2024, ao fundamento de que a unidade imobiliária teria sido alienada e entregue a terceiro no ano de 2013. A sentença rejeitou os embargos à execução e, interposta apelação pela executada, o Colegiado negou-lhe provimento.

A alegada ofensa aos artigos 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido, integrado pelo julgamento dos embargos de declaração, dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao Colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios previstos no artigo 1.022 do CPC.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses **relativas à legitimidade da recorrente para responder pelas cotas condominiais, à alegada transferência da posse da unidade imobiliária a terceiro, à ciência inequívoca do condomínio acerca da transação e à suficiência dos documentos apresentados para conferir liquidez e certeza ao título executivo**, suscitadas pela recorrente durante o processo judicial, em obediência ao que determina o artigo 93, IX, da Constituição da República e, *a contrario sensu*, os artigos 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil.

Pois bem. Quando do julgamento do **REsp 1.345.331/RS**, paradigma do **Tema nº 886 do STJ**, foi fixada 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 acórdão paradigma do Tema nº 886 do STJ:

“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**".*

Vê-se que o entendimento do Colegiado, após analisar a prova dos autos, está em consonância com o Tema 886 do STJ, uma vez que reconheceu que a definição da responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, na hipótese de compromisso de compra e venda não levado a registro, depende da relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão do promissário comprador na posse e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação, concluindo, no caso concreto, que os documentos apresentados não se revelaram suficientes para demonstrar as circunstâncias necessárias ao afastamento da legitimidade passiva da recorrente para responder pelas cotas condominiais.

Assim, forçoso concluir que o acórdão recorrido se alinhou ao referido precedente de observância obrigatória.



À vista do exposto, nos termos do art. 1.030, I, “b”, do Código de Processo Civil, **NEGO SEGUIMENTO** ao recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente