

Agravo Interno no Recurso Especial nº 0019004-17.2021.8.19.0023

Agravantes: MICHAEL JONATAS RIBEIRO PINTO e ANNY KAREM LOBITZKI PINTO

Agravado: CONDOMÍNIO ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL

DECISÃO

Trata-se de agravo interno, fls. 369/377, interposto em face da decisão desta Terceira Vice-Presidência, fls. 350/355, que negou seguimento ao recurso especial cível, por entender aplicável à espécie a sistemática dos recursos repetitivos, com base no **Tema nº 886 do STJ**, inadmitindo-o quanto às demais questões.

Os agravantes argumentam, em síntese, que opuseram embargos de terceiros, em razão de penhora no seu imóvel, por dívida condominial da construtora, correspondente a período anterior a imissão na posse pelos agravantes, tendo sido julgado improcedentes. Alegam que, embora o Colegiado tenha reconhecido que os débitos anteriores a emissão na posse do imóvel são de responsabilidade do promitente vendedor, cabendo a este o seu pagamento nos termos do Tema 886 do STJ, negaram provimento ao recurso no que tange à desconstituição da penhora e execução do imóvel dos agravantes.

Alegam que a controvérsia dos presentes autos não se baseia unicamente ao que já está consolidado no tema repetitivo 886 do STJ, quanto à responsabilidade pelo débito, mas quanto aos efeitos de sua aplicação em hipótese semelhante ao presente caso. Ressaltam que desde a peça de ingresso, os embargantes demonstraram que o condomínio tinha ciência inequívoca da transação imobiliária ao distribuir a ação principal de cobrança somente em face da promitente vendedora. Argumentam que o próprio Tribunal ao julgar o Recurso de Apelação o reconheceu que a vendedora e construtora Oelde Empreendimentos Imobiliários Ltda é a responsável pelo débito e o seu respectivo pagamento, já que referente ao período em que os agravantes não exerciam a posse imóvel, em consonância com o tema 886 do STJ. Afirmam que já foi

reconhecido que a dívida não é dos Agravantes, porém é o seu imóvel que sofre constrição, não tendo os Agravantes figurado no polo da ação principal. Sustentam que, ao concluir que a responsabilidade pelas despesas condominiais é da Construtora vendedora, o entendimento consolidado no tema 886 estabelece, por consequência lógica, que o seu patrimônio é o que deve ser usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel vendido, que integra o patrimônio do comprador.

Contrarrazões apresentadas às fls. 401/402.

Reexaminados os autos, constato que merece ser reconsiderada a decisão, e, visto isso, em obediência ao que reza o artigo 1021, parágrafo 2º, do CPC em vigor, exerço juízo de retratação quanto à decisão agravada, passando a proferir novo juízo de admissibilidade recursal, nos seguintes termos:

Recurso Especial Cível nº 0019004-17.2021.8.19.0023

Recorrentes: MICHAEL JONATAS RIBEIRO PINTO e ANNY KAREM LOBITZKI PINTO

Recorridos: CONDOMÍNIO ROSSI MAIS RECANTO TROPICAL

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 312/330, com fundamento no artigo 105, III, alíneas “a” e “c” da Constituição da República, interposto em face dos acórdãos da Vigésima Primeira Câmara de Direito Privado, de fls. 276/283 e fls. 306/310, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROMITENTE COMPRADOR. SENTENÇA

IMPROCEDENTE. APELO DOS EMBARGANTES. MANUTENÇÃO DO DECISUM. EXECUÇÃO EM FACE DO PROMITENTE VENDEDOR. TEMA 886 DO STF. DÉBITO DE NATUREZA PROPTER REM. INADIMPLEMENTO MANIFESTO. O PROPRIETÁRIO (PROMITENTE COMPRADOR) DO IMÓVEL PODE TER O BEM PENHORADO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO NA QUAL NÃO FIGUROU NO POLO PASSIVO. PRECEDENTES DO STJ. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROMITENTE COMPRADOR. SENTENÇA IMPROCEDENTE. ACÓRDÃO EMBARGADO QUE NEGOU PROVIMENTO AO APELO. IRRESIGNAÇÃO. ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO JULGADO (ART. 1.022 DO CPC). AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO. IRRESIGNAÇÃO COM O CONTEÚDO DECISÓRIO. PREQUESTIONAMENTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.”

Inconformados, em suas razões recursais, os recorrentes sustentam a violação aos artigos 489, VI e 1.022, I, parágrafo único, I, do Código de Processo Civil, bem como ao **Tema 886 do STJ**.

Requerem os recorrentes a reforma da decisão proferida pelo D. Juízo a quo, que julgou improcedentes os embargos de terceiro, para determinar a manutenção da penhora e hasta pública do imóvel de propriedade dos recorrentes para satisfação de dívida condominial de período anterior a sua imissão na posse.

Contrarrazões às fls. 344/348.

É o brevíssimo relatório.

I - Do efeito suspensivo

No que se refere ao pedido de atribuição de efeito suspensivo, oportuno se afigura consignar que a tutela cautelar se destaca como reflexo do princípio constitucional do acesso à justiça, que significa, em última análise, a garantia de se poder buscar e obter a proteção jurisdicional do Estado para o direito que tenha sido lesado ou que sofra ameaça de lesão. Sua finalidade precípua é garantir a eficácia das decisões judiciais.

Estabelece o artigo 1.209, parágrafo 5º, III, do CPC que a competência para a concessão de provimento cautelar é do Tribunal de origem e, em consequência, da Terceira Vice-Presidência, por força de disposição regimental, no período compreendido entre a interposição do recurso e a publicação da decisão de admissão do recurso.

Nesse passo, a concessão de efeito suspensivo a recurso especial, ainda pendente de juízo de admissibilidade na origem, tem sido admitida pelos Tribunais Superiores, desde que presentes os requisitos de plausibilidade do direito alegado, da urgência da prestação jurisdicional invocada, a que se soma a possibilidade de êxito do recurso ao qual se pretende atribuir o efeito suspensivo, mesmo que sob perfunctória análise.

A plausibilidade do direito se encontra presente, eis que a decisão recorrida aparentemente diverge do entendimento firmado pelo Superior Tribunal

de Justiça em sede de julgamento de recursos repetitivos, não havendo indicação de ocorrência de *overruling*.

Já a urgência da prestação jurisdicional invocada está presente na possibilidade de se iniciar a fase de penhora e hasta pública do imóvel de propriedade dos recorrentes.

Assim, existem os requisitos para a concessão do efeito suspensivo perseguido, motivo pelo qual deve ser deferido o pedido.

II - Do recurso especial

A temática do acórdão recorrido coincide com a discussão travada pelo Superior Tribunal de Justiça, por oportunidade do julgamento de mérito do **REsp nº 1345331/RS**, representativo do **Tema nº 886** do seu repertório, *verbis*:

- “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.”

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

*“Como visto, trata-se de embargos de terceiro interpostos pelos apelantes MICHAEL JONATAS RIBEIRO PINTO e ANNY KAREM LOBITZKI PINTOJUNIOR em ação de execução extrajudicial de taxas condominiais ajuizada pelo condomínio recorrido em face de OELDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (proc. Nº 0019139-34.2018.8.19.0023), **proprietária registral** do imóvel sito a imóvel apartamento 607, bloco 04, do Condomínio Rossi Mais Recanto Tropical, Itaboraí, em que alegam que a cobrança se refere a contas condominiais do período de 10/08/2016 a 10/06/2018, anteriores à sua imissão na posse em 13/06/2018.*

In casu, em que pese as razões recursais, descabe razão aos apelantes, pois como visto, o douto sentenciante deu à causa a mais justa solução.

De fato, os débitos anteriores à imissão na posse do imóvel são de responsabilidade do promitente vendedor, cabendo a este o seu pagamento nos termos do Tema 886 do STJ:

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.

Analizando ambos os autos, verifica-se que o Condomínio ajuizou ação de execução extrajudicial em face do promitente vendedor por débitos anteriores à imissão na posse do imóvel pelos apelantes, tudo em conformidade com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

Em razão da inércia do devedor, foi deferida a penhora do imóvel e rejeitada a impugnação (indexes 182 e 206 do processo nº 0019139-34.2018.8.19.0023)

Desse modo, a sentença de improcedência não merece qualquer modificação, na medida em que o débito condominial restou reconhecido em decisão transitada em julgado."

Dessa maneira, ao determinar que os recorrentes assumam o pagamento das cotas condominiais vencidas **antes da imissão na posse**, constata-se que a Câmara não observou a orientação firmada na tese supramencionada, julgando em dissonância com o entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça ao apreciar o **Tema nº 886, objeto do REsp 1345331/RS**.

No mais, recaiando a controvérsia sobre matéria exclusivamente jurídica e havendo o prequestionamento, restam preenchidos os requisitos de admissibilidade do recurso.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.041, do Código de Processo Civil, **ADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra. Defiro o pedido de concessão de efeito suspensivo.

Subam os autos ao Superior Tribunal de Justiça.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**

Terceiro Vice-Presidente