



Agravante: DISA CATISA EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
Agravado: JOÃO PENA FILHO
Relator: Des. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

AGRAVOS INTERNOS CONTRA DECISÕES DA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA QUE APLICARAM A SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS E, COM BASE NO TEMA 886 DO STJ, NEGOU SEGUIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS. CORRETA APLICAÇÃO DA TESE FIRMADA NO TEMA Nº 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.")*

MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPERATIVIDADE DO DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravos Internos nos recursos especiais nº 0208834-15.2014.8.19.0001, 0033014-37.2014.8.19.0209, 0035960-45.2015.8.19.0209, 0033957-20.2015.8.19.0209, 0035864-30.2015.8.19.0209** em que é agravante **DISA-CATISA EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A** e, agravado **JOÃO PENA FILHO**.



ACORDAM os Desembargadores que integram o Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **por unanimidade**, em NEGAR PROVIMENTO aos recursos, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos internos (fls. 2471/2482, 1906/1917, 1687/1698, 1645/1656 e 1228/1239) interpostos por Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários S.A, em que pleiteiam a reforma das decisões híbridas de fls. 2350/2373, 1783/1806, 1608/1631, 1560/1586 e 1149/1172, que negaram seguimento e inadmitiram os recursos especiais interpostos considerando o Tema 886 do STJ.

O recorrente repisa os argumentos acerca da cobrança de cotas condominiais e discute a legitimidade e responsabilidade pelos respectivos pagamentos. Aduz que a própria decisão agravada reconhece que o Tema nº 886 do STJ impõe a verificação da posse sobre a unidade imobiliária como regra a ser observada para aferição da legitimidade passiva, para responder pelo pagamento das cotas condominiais.

Nos termos do § 2º, art. 1.021, CPC/2015, autos encaminhados ao agravado para contrarrazões (fl. 1925).

Contrarrazões apresentas nos autos do processo 0208834-15.2014.8.19.0001, às fls. 2499/2517.

É a síntese do essencial.

Pelo sistema adotado no CPC de 2015, o julgamento na forma dos precedentes de caráter obrigatório só é afastado mediante o emprego das técnicas de distinção ("*distinguishing*") e de superação ("*overruling*"), conforme norma prevista em seu artigo 489, § 1º, VI, reforçada pelo disposto no art. 1021, §1º do CPC: "*Na petição de*

agravo interno, o recorrente impugnará especificadamente os fundamentos da decisão agravada”.

Por sua vez, como corolário do princípio da boa-fé e da cooperação (artigos 5º e 6º do CPC), norma de lealdade processual voltada igualmente para a parte, cabe ao recorrente, ao impugnar decisão baseada em precedente de caráter obrigatório, demonstrar, mediante confrontação analítica entre a tese e o caso concreto, que o precedente foi superado ou que há distinção entre a matéria nele tratada e o caso concreto.

O art. 1021, §1º, do CPC expõe que cabe ao recorrente impugnar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

Neste sentido:

“Art. 1.021. Contra decisão proferida pelo relator caberá agravo interno para o respectivo órgão colegiado, observadas, quanto ao processamento, as regras do regimento interno do tribunal. § 1o Na petição de agravo interno, o recorrente impugnará especificadamente os fundamentos da decisão agravada.”

Como dito, trata-se de Agravos Internos de fls. 2471/2482, 1906/1917, 1687/1698, 1645/1656 e 1228/1239, em que a agravante, Disa Catisa Even Empreendimentos Imobiliários S.A, pleiteia a reforma da decisão híbrida de fls. 2350/2373, 1783/1806, 1608/1631, 1560/1586 e 1149/1172 que negou seguimento e inadmitiu o recurso especial interposto à luz do **Tema 886 do STJ**.

Não assiste qualquer razão à agravante, afinal a decisão de fls. 1783/1806, se limitou a aplicar o **Tema nº 886 do STJ** que dirime controvérsia sobre quem tem legitimidade, vendedor ou adquirente, para responder por dívidas condominiais na hipótese de alienação da unidade, notadamente quando se tratar de compromisso de compra e venda não levado a registro. É indene de dúvida que, neste momento processual, pretende o recorrente reabrir discussão sobre legitimidade e responsabilidade, o que torna, por si somente, imperativa a inadmissão do seu Agravo Interno.

No caso específico dos autos, vê-se que a peça recursal, traduz simples irresignação do agravante às conclusões do julgado. Como já afirmado na decisão que negou seguimento ao recurso especial, a questão foi objeto do **Tema nº 886** do Superior Tribunal de Justiça, vinculado ao **REsp 1.345.331/RS**, que, por ocasião do julgamento, firmou a seguinte tese:

Tema 886: “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.”

Nesses termos, verifica-se que o acórdão da E. Câmara se amolda ao decidido pelo Superior Tribunal de Justiça quando pontua que: *“In casu em razão do inadimplemento das obrigações em relação ao financiamento do devedor fiduciário, houve a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, ora Apelada. Ocorre que, por decisão judicial (índices 000061 e 000065), a consolidação da propriedade foi cancelada, não ficando comprovado que a Embargante, ora Apelada, tenha sido imitada na posse do bem, ao contrário do alegado nas razões recursais pelo Apelante. Desse modo, não estando a Apelada na posse o imóvel, que declara ter sempre estado com o devedor fiduciário, ainda que o condomínio não tenha tido ciência da decisão que cancelou a consolidação da propriedade, é o devedor fiduciário quem responde pelas cotas condominiais.”* (fl. 203)



Portanto, em conclusão, a Câmara de Origem decidiu a matéria em conformidade com o **Tema 886 do Superior Tribunal de Justiça**, motivo pelo qual correta a decisão agravada.

À vista do exposto, voto no sentido **NEGAR PROVIMENTO** aos recursos, nos termos da fundamentação supra.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Relator