Apelação Cível n. 0054215-91.2019.8.19.0021 FLS.1 I

APELANTE: CONDOMÍNIO SUPREME CAXIAS HOTELS & BUSINESS
APELADO: JOSÉ AUGUSTO MACEDO BARROS
RELATORA: DES. VALÉRIA DACHEUX

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. APORTES FINANCEIROS PARA CONCLUSÃO DE OBRA. INAPLICABILIDADE DO TEMA 886 DO STJ. *DISTINGUISHING*. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. REFORMA DA SENTENÇA.

I. CASO EM EXAME:

1. Trata-se de ação de cobrança proposta por CONDOMÍNIO SUPREME CAXIAS HOTELS & BUSINESS contra JOSÉ AUGUSTO MACEDO BARROS, objetivando o pagamento de contribuições instituídas em assembleia condominial, destinadas à manutenção e conclusão de obras do empreendimento, após a destituição da incorporadora originária.

2. Sentença de improcedência dos pedidos, sob o fundamento de inaplicabilidade da cobrança com base na tese firmada no Tema 886 do STJ, com extinção do processo com resolução de mérito.

3. Apela o autor, requerendo a reforma da sentença e o reconhecimento da legitimidade da cobrança, com o afastamento da aplicação do Tema 886, por entender tratar-se de aportes extraordinários de capital vinculados à conclusão da obra e não de cotas condominiais ordinárias.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

4. A questão em discussão consiste em verificar: (i) se o Tema 886 do STJ é aplicável à hipótese de cobrança de aportes financeiros deliberados em assembleia por condôminos após a destituição da incorporadora do empreendimento; (ii) se é legítima a cobrança de tais valores do apelado, na qualidade de adquirente de unidades,

VALERIA DACHEUX NASCIMENTO:14585 Assinado em 11/02/2026 17:44:05
Local: GAB. DES(A). VALERIA DACHEUX NASCIMENTO

em razão da sua imissão na posse do imóvel e participação na gestão do condomínio.
III. RAZÕES DE DECIDIR:
5. O Tema 886 do STJ trata da responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais em hipóteses de compromisso de compra e venda não registrado, sendo aplicável quando configuradas as figuras do promitente vendedor e promissário comprador, com ênfase na imissão na posse e na ciência do condomínio.
6. No caso concreto, com a destituição da incorporadora, todos os condôminos passaram a integrar a gestão do empreendimento, assumindo as responsabilidades pela conclusão da obra, conforme previsto nos arts. 43, VI, e 58 da Lei 4.591/64.
7. A cobrança objeto da lide refere-se a aportes extraordinários instituídos pelos próprios condôminos em assembleia, com o objetivo de garantir a viabilidade financeira da continuidade das obras, e não a cotas condominiais ordinárias vinculadas ao uso e fruição das áreas comuns.
8. Demonstrado o *distinguishing* em relação ao Tema 886 do STJ, impõe-se a reforma da sentença para julgar procedente o pedido.
9. Restou comprovado nos autos que o réu/apelado é adquirente das unidades 306 COMFORT, 316 GO INN e 207 PLATINUM, e deixou de adimplir os aportes deliberados entre 15.08.2016 e 17.03.2025, nos termos da planilha constante nos autos.
10. Ação julgada procedente, com condenação ao pagamento das contribuições vencidas e vincendas, com atualização monetária, juros legais, custas e honorários.
IV. DISPOSITIVO:
11. Recurso conhecido e provido para julgar procedente o pedido inicial, com fundamento no art. 487, I, do CPC.

Dispositivos legais relevantes: CPC, art. 487, I; Lei 4.591/64, arts. 43, VI e 58. Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema 886 – REsp 1.345.331/RS.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos este recurso da Apelação Cível de nº **0054215-91.2019.8.19.0021**, em que é apelante **CONDOMÍNIO SUPREME CAXIAS HOTELS & BUSINESS** e apelado **JOSÉ AUGUSTO MACEDO BARROS,**

A C O R D A M os Desembargadores da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma da minuta e da certidão de julgamento que serão publicados.

R E L A T Ó R I O

Adoto, na forma regimental, o relatório da sentença id 1024:

> *Trata-se de ação de cobrança ajuizada por CONDOMÍNIO SUPREME CAXIAS HOTELS & BUSINESS, em face de JOSÉ AUGUSTO MACEDO.*
> *A ação iniciou como execução de título extrajudicial (ids. 03/10), e foi convertida para o rito de cobrança (id. 892/902).*
> *O réu foi regularmente citado da ação e, posteriormente, intimado para se manifestar em provas (ids. 964 e 1018), e permaneceu inerte.*
>
> *Decretada a revelia no id. 991.*

Consta de seu dispositivo:

> *Por todo o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido, e EXTINGO O PROCESSO COM*

RESOLUÇÃO DE MÉRITO, na forma do art. 487, I do CPC.
Condeno o autor ao pagamento das custas processuais.
Sem honorários sucumbenciais,
tendo em vista que não se estabeleceu o contraditório nos autos.
Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.
P.R.I.

Inconformada, apela a parte autora no id 1030 sustentando, em breve síntese, a inaplicabilidade do Tema 886 do STJ à hipótese. Afirma que a tese supracitada não deve ser aplicada ao caso em questão, seja porque o suposto paradigma trata de embargos à execução – rito distinto da presente ação de cobrança -, seja porque os aportes de capital instituídos pelo condomínio apelante se distinguem das obrigações condominiais de um empreendimento regular em uso, objeto analisado em sede do REsp nº 1.345.331/RS, razão pela qual a decisão deve ser alterada. Alega que as cobranças ora discutidas foram instituídas pelos condôminos, adquirentes de unidades do empreendimento, em razão da retomada das obras após o abandono da incorporadora e a necessidade de destituí-la por meio do procedimento previsto na Lei nº 4.591/64 (Lei de Incorporações), que foi seguido rigorosamente no Supreme Caxias Hotels & Business. Aduz que os aportes de capital ora cobrados decorrem da destituição da antiga incorporadora e da necessidade de se manter uma estrutura – técnica, administrativa, jurídica e de segurança patrimonial – para a conclusão do empreendimento, e não se confundem com cotas condominiais ordinárias frequentemente cobradas antes da entrega das chaves e da imissão outorgada e contratual na posse do imóvel. Requer a reforma da sentença para julgar procedentes os pedidos autorais.

Não foram apresentadas contrarrazões.

V O T O

Estão presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, razão pela qual conheço do mesmo.

Cuida-se de ação de cobrança ajuizada por CONDOMÍNIO SUPREME CAXIAS HOTELS & BUSINESS contra JOSÉ AUGUSTO MACEDO, cuja

sentença julgou improcedente a pretensão autoral, com esteio no Tema 886 do STJ.

Cinge-se a controvérsia recursal em perquirir se há aplicabilidade ou não do Tema 886 do STJ à hipótese e se são devidas as cobranças.

O Superior Tribunal de Justiça, a fim de dirimir a 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, firmou a seguinte tese ao Tema 866:

> *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.*

O caso em julgamento, contudo, trata de hipótese diversa, como se demonstrará.

O réu, ora apelado, celebrou contrato de incorporação imobiliária, sob a modalidade de compromisso de compra e venda, no empreendimento SUPREME CAXIAS HOTELS & BUSINESS com a Incorporadora NEP

INCORPORACOES S/A – SPE, a qual foi destituída, em razão da paralisação das obras, na forma do art. 43, VI, da Lei nº 4.591/64.

Com a destituição da incorporadora, pelo voto da maioria absoluta dos condôminos, todos os condôminos foram imitidos na posse do empreendimento, assumindo a construção/gestão do empreendimento, na forma do art. 58 da Lei 4.591/64.

Assim sendo, não há mais as figuras do promitente vendedor ou do promissário comprador, mas apenas de adquirentes e de comissão de representantes dos adquirentes.

Para dar andamento às obras do empreendimento, foram instituídas cotas extraordinárias devidas por todos os adquirentes, para a viabilização econômica dessa atividade, o que deu ensejo à propositura da presente demanda.

A natureza da cobrança não é de cota condominial ordinária para manutenção da coisa comum e ao custeio das despesas geradas pelo seu uso e gozo, mas de aporte para a preservação e continuidade da obra.

Demonstrado, desse modo, que a hipótese dos autos não é aplicável a controvérsia decidida pelo STJ no Tema 886.

Realizado o *distinguishing* deve ser reformada a sentença para que seja analisado o pedido.

A matéria foi objeto de contraditório e não há necessidade de outras provas, estando o feito, portanto, maduro para exame e julgamento.

Restou comprovado nos autos que, nas assembleias realizadas, os condôminos deliberaram o pagamento de aportes financeiros para a manutenção do empreendimento e conclusão das obras, sendo incontroverso que o apelado não realizou o pagamento das prestações devidas.

Neste contexto, a ação deve ser julgada procedente para condenar o réu, ora apelado, ao pagamento de todas as contribuições vencidas, estabelecidas em assembleia, relativas às suas unidades (306 COMFORT/316 GO INN/207

PLATINUM), no período compreendido entre 15.08.2016 e 17.03.2025, conforme planilha do id. 1005, bem como ao pagamento das vincendas.

Diante de todo o exposto**, VOTO NO SENTIDO DE DAR PROVIMENTO AO RECURSO** para JULGAR PROCEDENTE a pretensão autoral, com fulcro no art. 487, I do CPC, e condenar o réu pagamento de todas as contribuições vencidas relativas às suas unidades (306 COMFORT/316 GO INN/207 PLATINUM), conforme planilha do id. 1005, bem como ao pagamento das vincendas, acrescidas de correção monetária, a contar da data em que cada uma deveria ter sido paga, e de juros de 1% ao mês a contar da citação até 29/08/2024, e, a partir de 30/08/2024, acrescidas tão somente da taxa SELIC, deduzido o IPCA, além condená-lo ao pagamento das custas, despesas do processo e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

VALÉRIA DACHEUX
Desembargadora Relatora