

Agravante: M.F. CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Agravada: ANA LÍVIA GOMES BORGES

Relator: Des. MALDONADO DE CARVALHO

ACÓRDÃO

AGRAVO INTERNO, COM FULCRO NO ARTIGO 1.021 DO CPC, EM FACE DA DECISÃO DA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA QUE APLICOU A SISTEMÁTICA DOS RECURSOS REPETITIVOS E, COM BASE NO TEMA Nº 886 DO STJ, NEGOU SEGUIMENTO, EM PARTE, AO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO. CORRETA APLICAÇÃO DA TESE FIXADA 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 **Agravo Interno no Recurso Especial nº 0045486-46.2018.8.19.0204**, em que é agravante **M.F. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** e a agravada **ANA LÍVIA GOMES BORGES**.

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

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno, fls. 601/606, interposto por M.F. CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, em que pleiteia a reforma da decisão da Terceira Vice-Presidência, fls. 545/553, que negou seguimento, em parte, ao recurso especial, com base no Tema 886 do STJ.

Nos termos do §2º, art. 1021, CPC/2015, autos encaminhados à agravada para contrarrazões, esta permaneceu silente, conforme certidão à fl. 624.

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.

Nesse 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 do Agravo Interno de fls. 601/606, em que a agravante, **M.F. Consultoria Imobiliária Ltda. – Em Recuperação Judicial**, pleiteia a reforma da decisão de fls. 545/553, proferida pela Terceira Vice-Presidência, que negou seguimento, em parte, ao recurso especial com base no Tema 886 do STJ.

Não assiste qualquer razão à agravante, afinal a decisão de fls. 545/553 **se limitou a seguir o entendimento do Superior Tribunal de Justiça**. É indene de dúvida que, neste momento processual, a recorrente pretende reabrir a discussão, insurgindo-se contra a aplicação do Tema 886 do STJ, aduzindo que, na condição de mera intermediadora na relação havida entre as partes (vendedor e compradora), não integra o polo passivo da ação quanto ao ressarcimento das cotas condominiais desembolsadas pela recorrida.

Não obstante as alegações dos recorrentes, o julgado, com base nas provas carreadas aos autos, manifestou-se expressamente sobre a questão:

“(...) A pretensão indenizatória tem como causa de pedir a violação da boa-fé objetiva dos réus ao declararem que o imóvel adquirido estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou débitos, quando, na verdade, havia uma cobrança de cotas condominiais ajuizada desde o ano de 2007, antes mesmo da celebração da avença (2010).

Assim, trata-se de inadimplemento contratual, eis que foi assumida obrigação contratual de entregar o imóvel desimpedido de qualquer dívida e não cumprida (...)” (fl. 457).

“(...) A responsabilidade solidária da embargante incorreu no momento em que deixa de exigir as certidões necessárias para conferir segurança ao negócio, dando causa ao dano sofrido pela embargada (...)” (fl. 484).

Com base na fundamentação apresentada pela Câmara de origem, e nas razões recursais apresentadas pela recorrente, ora agravante, a decisão monocrática da Terceira Vice-Presidência negou seguimento, em parte, ao recurso especial, o que torna, por si somente, imperativa a inadmissão do Agravo Interno.

Como já explanado na decisão ora recorrida, a questão apresentada no recurso especial versa sobre matéria submetida à sistemática dos recursos repetitivos, que deu origem ao Tema nº 886 do Superior Tribunal de Justiça relacionado ao REsp nº 1.345.331/RS, assim ementado:

“PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, 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 ficar comprovado:

(i) que o promissário comprador se imitira 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.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.”

A decisão recorrida encontra-se, portanto, alinhada à orientação da Corte Superior, devendo, dessarte, ser mantida.



À vista do exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 09 de dezembro de 2024.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**

Relator