



EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
NA APELAÇÃO Nº 0812131-08.2024.8.19.0202
EMBARGANTE: RESIDENCIAL MÉRITO ZONA NORTE
EMBARGADA: FABIOLA PEREIRA VALCUENDE
ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA LEOPOLDINA
RELATOR: DES. RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO MONITÓRIA. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À IMISSÃO DA ADQUIRENTE NA POSSE.

ACÓRDÃO QUE DEU PROVIMENTO À APELAÇÃO PARA JULGAR IMPROCEDENTE O PEDIDO.

ALEGAÇÃO DE OMISSÃO QUANTO À TEORIA DA DUALIDADE DO VÍNCULO OBRIGACIONAL E AO REsp Nº 1.910.280/PR.

INEXISTÊNCIA DO VÍCIO. JULGADO QUE NÃO CONSTITUI PRECEDENTE DE OBSERVÂNCIA OBRIGATÓRIA E QUE NÃO FOI INVOCADO NA APELAÇÃO NEM NAS CONTRARRAZÕES. AUSÊNCIA DE MENÇÃO EXPRESSA QUE NÃO CARACTERIZA OMISSÃO.

ACÓRDÃO QUE APRECIOU A QUESTÃO JURÍDICA DEVOLVIDA E APLICOU O TEMA REPETITIVO Nº 886 DO STJ.

AINDA QUE CONSIDERADAS AS RAZÕES DE DECIDIR DO REsp Nº 1.910.280/PR, O RESULTADO NÃO SE ALTERARIA.

PRECEDENTE QUE RECONHECEU A RESPONSABILIDADE CONCORRENTE DO PROMITENTE VENDEDOR, PROPRIETÁRIO REGISTRAL, E DO PROMISSÁRIO COMPRADOR POR DÉBITOS POSTERIORES À IMISSÃO DESTE NA POSSE. HIPÓTESE DISTINTA.

COTAS DE ABRIL, JUNHO, JULHO E AGOSTO DE 2023. ENTREGA DAS CHAVES EM 12/09/2023. AQUISIÇÃO



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado



REGISTRADA EM 22/08/2023, APÓS O VENCIMENTO DE TODAS AS PARCELAS COBRADAS.

IMPOSSIBILIDADE DE TRANSPOR A RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO-PROMITENTE VENDEDOR PARA A ADQUIRENTE QUE AINDA NÃO EXERCIA POSSE OU FRUIÇÃO DO BEM. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO. PREQUESTIONAMENTO REGIDO PELO ART. 1.025 DO CPC. MULTA AFASTADA.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESPROVIDOS.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração manejados contra o acórdão de fls. 17/25, que solucionou o recurso de apelação interposto por FABIOLA PEREIRA VALCUENDE. Segue a ementa do julgado atacado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS ANTERIORES À IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL.

SENTENÇA QUE REJEITOU OS EMBARGOS MONITÓRIOS E JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO PARA CONDENAR A RÉ AO PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS RELATIVAS AOS MESES DE ABRIL, JUNHO, JULHO E AGOSTO DE 2023.

APELAÇÃO DA RÉ. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFIRMAÇÃO DE QUE SOMENTE RECEBEU AS CHAVES DO IMÓVEL EM 12/09/2023, INEXISTINDO POSSE SOBRE A UNIDADE À ÉPOCA DO VENCIMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS COBRADAS.

ENTREGA DAS CHAVES OCORRIDA APENAS EM 12/09/2023, CONFORME TERMO DE RECEBIMENTO FIRMADO PELA ADQUIRENTE.

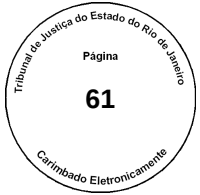
DÉBITOS CONDOMINIAIS QUE SE REFEREM A PERÍODO ANTERIOR À IMISSÃO NA POSSE.

TEMA REPETITIVO Nº 886 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. TESE FIRMADA NO SENTIDO DE QUE A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado



DAS DESPESAS CONDOMINIAIS DEPENDE DA RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL, CARACTERIZADA PELA IMISSÃO NA POSSE E PELA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA TRANSAÇÃO.

AUSENCIA DE PROVA DE QUE A APELANTE EXERCIA A POSSE DO IMÓVEL NO PERÍODO DAS COBRANÇAS.

RELAÇÃO MATERIAL COM A UNIDADE QUE À ÉPOCA ESTAVA VINCULADA À CONSTRUTORA OU PROMITENTE VENDEDORA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES.

REFORMA DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. PROVIMENTO DO RECURSO.

O condomínio embargante, às fls. 29/42, sustenta que o acórdão seria omissivo porque não examinou a teoria da dualidade do vínculo obrigacional nem o entendimento adotado pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça no REsp nº 1.910.280/PR. Afirma que a natureza *propter rem* das cotas condominiais preserva a responsabilidade do proprietário registral, independentemente da posse. Aduz que a embargada figura na matrícula como proprietária da unidade e que o precedente reconheceu legitimidade passiva concorrente entre proprietário e possuidor direto. Requer o suprimento da alegada omissão, com efeitos infringentes, para restabelecer a sentença.

A embargada apresentou resposta às fls. 45/49. Defendeu a inexistência de qualquer vício no acórdão. Sustentou que o REsp nº 1.910.280/PR não alterou o Tema 886 do STJ e versa sobre débitos posteriores à imissão do comprador na posse, enquanto as cotas discutidas são anteriores à entrega das chaves. Requer a rejeição dos embargos e a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

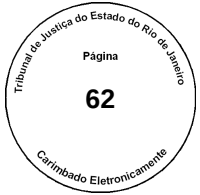
É o relatório.

VOTO





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado



Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, os embargos de declaração devem ser conhecidos.

A controvérsia consiste em verificar se o acórdão incorreu em omissão ao não mencionar o REsp nº 1.910.280/PR e a teoria da dualidade do vínculo obrigacional, bem como se as razões de decidir daquele julgado seriam aptas a modificar a conclusão de que a adquirente não responde pelas cotas vencidas antes da entrega das chaves. Também deve ser apreciada a pretensão de aplicação de multa.

O art. 1.022 do Código de Processo Civil dispõe:

Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:
I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;
II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;
III - corrigir erro material.
Parágrafo único. Considera-se omissa a decisão que:
I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento;
II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º.

Os embargos declaratórios possuem função integrativa. Não se destinam à reapreciação da causa nem à substituição do entendimento adotado por outro mais favorável à parte.

A omissão somente se configura quando deixa de ser examinada questão suscitada que deveria ser decidida, e não pela ausência de referência nominal a todos os julgados que poderiam, em tese, relacionar-se com a matéria.

O REsp nº 1.910.280/PR não constitui precedente de observância obrigatória. O julgamento foi proferido pela Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, mas não





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado



ocorreu sob o rito dos recursos especiais repetitivos, nem em incidente de assunção de competência.

O art. 927 do Código de Processo Civil estabelece, na parte pertinente:

Art. 927. Os juízes e os tribunais observarão:
I - as decisões do Supremo Tribunal Federal em controle concentrado de constitucionalidade;
II - os enunciados de súmula vinculante;
III - os acórdãos em incidente de assunção de competência ou de resolução de demandas repetitivas e em julgamento de recursos extraordinário e especial repetitivos;
IV - os enunciados das súmulas do Supremo Tribunal Federal em matéria constitucional e do Superior Tribunal de Justiça em matéria infraconstitucional;
V - a orientação do plenário ou do órgão especial aos quais estiverem vinculados.

O julgado invocado pelo embargante não se enquadra nas hipóteses transcritas. Possui força persuasiva, mas não a eficácia vinculante própria dos precedentes qualificados.

O precedente obrigatório aplicável à matéria é o Tema Repetitivo nº 886 do Superior Tribunal de Justiça, expressamente examinado no acórdão embargado.

No Tema 886, foram firmadas 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





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado



passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

O acórdão enfrentou a questão devolvida pela apelação e realizou a subsunção do caso a esse precedente obrigatório. Reconheceu, com base no termo de recebimento de chaves de ID 156112626, que a apelante somente foi imitada na posse em 12/09/2023. Assentou que as cotas cobradas, relativas a abril, junho, julho e agosto de 2023, venceram antes desse marco. Concluiu, por isso, que a relação material com a unidade ainda permanecia vinculada à construtora ou promitente vendedora.

Além de não possuir caráter obrigatório, o REsp nº 1.910.280/PR não foi arguido na apelação de ID 230140355. Tampouco foi indicado nas contrarrazões de ID 243907733. O condomínio somente o invocou após o julgamento, nos presentes embargos, às fls. 29/42. Não há omissão pela ausência de manifestação sobre precedente não vinculante que não foi submetido ao colegiado antes da formação do acórdão.

A tese genérica da natureza *propter rem* da obrigação, por sua vez, foi expressamente examinada. O voto transcreveu os arts. 1.336, I, e 1.345 do Código Civil, reconheceu que a obrigação acompanha a unidade imobiliária e explicou por que, nas circunstâncias concretas, a relação material com o imóvel e a data da imissão na posse impediam a cobrança pessoal dirigida à adquirente. A parte embargante pretende, em realidade, substituir esse juízo por interpretação que lhe seja favorável.

De toda forma, ainda que as razões de decidir do REsp nº 1.910.280/PR fossem consideradas, não haveria alteração do resultado.





Naquele julgamento, a Segunda Seção examinou a responsabilidade por cotas posteriores à imissão do promissário comprador na posse. A conclusão foi a de que, em razão da natureza propter rem, o promitente vendedor que permanecia proprietário registral não se desvinculava da garantia representada pelo próprio imóvel, coexistindo sua responsabilidade com a do possuidor direto. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA PROPTER REM. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO DAS TESES ADOTADAS NO JULGAMENTO DO RESP 1.345.331/RS. PRECEDENTES.

1. Na origem, trata-se de embargos de terceiros opostos à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora.

2. Distinção entre débito - imputável ao promitente-comprador imitado na posse - e responsabilidade - concorrente entre o proprietário e o possuidor direto - à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional (REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015).

3. **Em razão da natureza propter rem das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse**, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.

4. Sendo a dívida de condomínio de obrigação propter rem e constituindo o próprio imóvel gerador das despesas a garantia de seu pagamento, o proprietário que figura na matrícula do Registro de Imóveis pode ter o bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.

5. Ressalva de que, não tendo a recorrente sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição nos autos de origem, sendo-lhe, ademais, assegurado o direito de defesa no âmbito do cumprimento de sentença, ou por meio de ajuizamento de ação autônoma.

6. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 1.910.280/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 3/4/2025, DJEN de 24/4/2025.) (Destaquei)



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado



A situação dos autos é inversa. O condomínio pretende responsabilizar a adquirente por despesas anteriores à sua imissão na posse. Não se discute a permanência da responsabilidade do promitente vendedor, titular registral, após ter transferido a posse ao comprador. Discute-se a antecipação da responsabilidade da compradora para período em que ela ainda não exercia posse, fruição ou disponibilidade material sobre a unidade.

A escritura de compra e venda foi celebrada em 30/06/2023 e a aquisição foi registrada em 22/08/2023. As quatro cotas cobradas venceram em abril, junho, julho e 10/08/2023. Portanto, todas venceram antes do registro aquisitivo. A entrega das chaves somente ocorreu em 12/09/2023. O suporte fático que justificou o REsp nº 1.910.280/PR, consistente em débitos posteriores à transferência da posse e em responsabilidade do promitente vendedor ainda proprietário, não está presente.

A teoria da dualidade do vínculo obrigacional também não conduz à conclusão pretendida.

No precedente invocado, a distinção entre débito e responsabilidade foi utilizada para preservar a sujeição do imóvel pertencente ao promitente vendedor ao pagamento de despesas geradas quando o promissário comprador já exercia a posse. Não se afirmou que o adquirente sem posse e que ainda não era proprietário ao tempo do vencimento das cotas devesse responder pessoalmente por essas despesas. A extensão defendida pelo condomínio ultrapassa os limites objetivos das razões de decidir daquele julgado.

Também não procede a alegação de que o acórdão teria herdado suposta omissão do Tema 886. A tese repetitiva foi aplicada ao quadro fático efetivamente discutido. O fato de julgado posterior, não qualificado, conferir determinada interpretação





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Quarta Câmara de Direito Privado



ao precedente repetitivo em hipótese diversa não transforma a ausência de sua menção em vício integrativo dos vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Por fim, não se reconhece caráter manifestamente protelatório. Embora os embargos revelem tentativa de rediscussão do mérito, a invocação de precedente recente da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça apresenta pertinência temática suficiente para afastar, neste primeiro manejo, a multa requerida pela embargada.

Por tais razões e fundamentos, **VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, mantendo integralmente o acórdão embargado.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

RENATO LIMA CHARNAUX SERTÃ
Desembargador Relator

