

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.029 - SP (2019/0008559-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : KARINA TERUKO FURUKAWA  
**ADVOGADO** : MANUELA BARBOSA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - SP339221  
**AGRAVADO** : RESIDENCIAL CHACARA DOS PASSAROS  
**ADVOGADO** : VANESSA SANTI CASTRO E OUTRO(S) - SP286797  
**INTERES.** : PETERSON WILSON DA SILVA SANTOS

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AGRAVO E RECURSO ESPECIAL INTERPOSTOS SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM.* ADJUDICAÇÃO. POSSE DO BEM. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, IMPROVIDO.

**DECISÃO**

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHÁCARA DOS PÁSSAROS (CONDOMÍNIO) ajuizou ação de cobrança contra PETERSON WILSON DA SILVA SANTOS (PETERSON) e KARINA TERUKO FURUKAWA (KARINA), que foi julgada improcedente.

Os embargos de declaração interpostos foram acolhidos para correção de erro material.

A apelação interposta por CONDOMÍNIO foi provida pelo Tribunal de origem, nos termos da seguinte ementa:

*Despesas condominiais. Ação de cobrança. Sentença de improcedência. Apelação do autor.*

*Obrigações de caráter propter rem. Responsabilidade do pagamento das cotas condominiais que se define pela condição de proprietário desse bem ou pela titularidade de sua posse.*

*Ação ajuizada em relação aos proprietários constantes na matrícula do imóvel. Adjudicação do imóvel em execução extrajudicial realizada em 2007 e registrada somente em 2014, quando a presente demanda já estava em curso. Na hipótese, o condomínio nega a ciência da adjudicação e não há prova de que o adjudicante tomou posse do imóvel.*

*Inadimplemento incontroverso. Sentença reformada para julgar procedente o pedido inicial.*

*Recurso provido. (e-STJ fls. 244)*

Os embargos de declaração interpostos foram rejeitados. (e-STJ fls.

Inconformada, KARINA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, alegando violação do art.1.345 do CC, ao sustentar que (1) o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive pelas multas e juros moratórios; (2) é uma obrigação *propter rem* e a responsabilidade do adquirente se inicia no momento da aquisição do bem e não da posse ou do registro na matrícula do imóvel; (3) o registro da adjudicação pelo adquirente se deu somente no ano de 2013, o recorrido negou ciência desses critérios, e não foi comprovada a posse pelo adjudicante, entretanto, tais argumentos não são suficiente para afastar a responsabilidade do adquirente a partir do momento da aquisição; (4) demonstrou que não era mais a proprietária e nem possuidora do imóvel em questão; e (5) há divergência jurisprudencial.

O apelo nobre não foi admitido em virtude (a) da incidência da Súmula 7 do STJ; e (b) não comprovação da divergência jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º do NCPC, com a realização do cotejo analítico.

Nas razões do presente agravo em recurso especial, KARINA sustentou que (a) não é caso de reexame de provas; e (b) foi demonstrado o dissídio jurisprudencial, com a realização do cotejo analítico.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 343/346).

É o relatório.

Decido.

De plano, vale pontuar que os recursos ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

A irresignação não merece prosperar.

**(1) (2) (3) (4) Do art.1345 do CC**

A presente demanda refere-se à ação de cobrança de cotas condominiais proposta contra as pessoas que constam no registro do imóvel como proprietários. O imóvel foi adjudicado pela credora hipotecária, mas não foi feito o registro da referida adjudicação na matrícula do imóvel em questão.

Em situação análoga, esta Corte entendeu que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais surge com a transmissão da propriedade plena e a partir da data em que ocorrer a imissão na posse direta do bem.

Nesse sentido:

*DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. SOLIDARIEDADE. AUSÊNCIA. VERBAS DE SUCUMBÊNCIA.*

*1. Ação de cobrança de despesas condominiais.*

*2. Ação ajuizada em 05/05/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.*

*3. O propósito recursal é definir se há responsabilidade solidária do credor fiduciário e dos devedores fiduciantes quanto: i) ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre imóvel objeto de garantia fiduciária; e ii) ao pagamento das verbas de sucumbência.*

*4. O art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 prevê expressamente que responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.*

*5. Ademais, o art. 1.368-B do CC/02, veio, de forma harmônica, complementar o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ao dispor que o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitido na posse direta do bem.*

*6. Aparentemente, com a interpretação literal dos mencionados dispositivos legais, chega-se à conclusão de que o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito.*

*7. Dessume-se que, de fato, a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02.*

*A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitido na posse do bem.*

*8. Na espécie, não reconhecida pelas instâncias de origem a consolidação da propriedade plena em favor do ITAU UNIBANCO S.A, não há que se falar em responsabilidade*

*solidária deste com os devedores fiduciários quanto ao adimplemento das despesas condominiais em aberto.*

*9. Por fim, reconhecida, na hipótese, a ausência de solidariedade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais, não há que se falar em condenação solidária do recorrente ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.*

*10. Recurso especial conhecido e provido.*

(REsp 1731735/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. em 13/11/2018, DJe 22/11/2018) (sem destaque no original)

**RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. DEVEDOR FIDUCIANTE. POSSE DIRETA. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).**

*2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor fiduciário, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tem responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais juntamente com o devedor fiduciante.*

*3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel.*

*4. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem.*

*5. Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter propter rem (por causa da coisa).*

*6. Na hipótese, o credor fiduciário não pode responder pelo pagamento das despesas condominiais por não ter a posse direta do imóvel, devendo, em relação a ele, ser julgado improcedente o pedido.*

*7. Recurso especial provido.*

(REsp 1696038/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 03/09/2018)

No caso, o tribunal de origem concluiu que não foi alegado e nem há prova nos autos de que, ao tempo do ajuizamento da ação, o adjudicatário estava na posse do imóvel. Assim, o entendimento do tribunal de origem está de acordo com a orientação desta Corte.

(5) Da divergência jurisprudencial

A divergência pretoriana apontada nas razões do especial não atende aos requisitos do art. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º, do RISTJ, inviabilizando seu exame, porquanto não foi demonstrada, ante a ausência de semelhança entre as bases fáticas dos acórdãos confrontados e divergência entre teses jurídicas conferidas a um mesmo contexto.

O aresto recorrido trata de ação de cobrança de despesas condominiais vencidas proposta em relação aos proprietários constantes na matrícula do imóvel e o adjudicatário não participou do polo passivo.

Já o aresto paradigma, REsp 829312/RS, trata de cobrança de taxa de condomínio proposta contra a adjudicatário, com decisão amparada na obrigação de natureza *propter rem*.

Assim, ausente a similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma confrontado.

Nessas condições, com fundamento no art. 1.042, § 5º do NCPC c/c art. 253 do RISTJ (com a nova redação que lhe foi dada pela emenda nº 22 de 16/03/2016, DJe 18/03/2016), **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** o recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR PROVIMENTO**.

**MAJORO** em 5% os honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de KARINA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do NCPC.

Adverta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 19 de fevereiro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator