AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.412.298 - RS (2018/0324545-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	B.P.J EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	:	S.G.B. - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	SAMUEL FIRMINO BALLESTER - RS077032
AGRAVADO	:	CONDOMINIO CENTRO PROFISSIONAL MAE DE DEUS
ADVOGADOS	:	JESSICA FREIRE HENZEL - RS097535
		MANOELA DE OLIVEIRA FREIRE - RS041703

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇAO PROPTER REM.
> Preliminar contrarrecursal. Desacolhimento. Tempestividade da apelação comprovada.
> Nomeação autoria. Não conhecimento da alegação, porque preclusa. Questão decidida em primeira instância, afastando o pleito de nomeação, contra a qual não foi oposto recurso apropriado.
> Legitimidade passiva das proprietárias registrais.
> Configuração. Tratando-se de obrigação propter rem, há solidariedade passiva em relação às despesas entre todos que tem vínculo jurídico com o bem (proprietário, possuidor, promissório comprador), podendo o Condomínio escolher demandar contra qualquer deles.
> PRELIMINAR CONTRARRECURSAL REJEITADA.
> APELAÇÃO PARCIALMENTE CONHECIDA E DESPROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 264 - 274, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alegam os agravantes, em suma, violação aos artigos 489, § 1º, e 1.022, do Código de Processo Civil de 2015; e 265 do Código Civil..

Sustentam a ocorrência de omissão por parte da Corte local.

Defendem não ser possível a atribuição de solidariedade passiva, no caso dos autos, ante a ausência de previsão legal e contratual.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 292 - 299), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 300 - 308, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Não assiste razão aos agravantes.

Inicialmente, quanto à alegada violação do artigo 1.022 do CPC de 2015, cumpre ressaltar que os embargos de declaração, ainda que opostos para prequestionamento, são cabíveis quando o provimento jurisdicional padece de omissão, contradição ou obscuridade, bem como para sanar erro material, vícios inexistentes na espécie.

Observo que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia. Registre-se, a propósito, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito. Nesse sentido: Edcl no AgRg no Ag nº 492.969/RS, Relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJ de 14.2.2007; AgRg no Ag nº 776.179/SP, Relator Ministro José Delgado, Primeira Turma, DJ de 12.2.2007; e REsp 523.659/MG, Relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Turma , DJ de 7.2.2007.

Ao reconhecer a responsabilidade solidária dos agravantes, a Corte local registrou que (e-STJ, fls. 245 - 248):

> É sabido que os débitos decorrentes da cotas condominiais têm natureza propter rem. Logo, aderem ao imóvel, acompanhando-o em caso de eventuais transferências, havendo solidariedade passiva em relação às despesas entre todos que tem vínculo jurídico com o bem (proprietário, possuidor, promissário comprador), podendo o Condomínio escolher demandar contra qualquer deles.

> (...)
> No caso, a apelante não nega a existência da dívida nem tampouco que o imóvel encontra-se registrado em seu nome, limitando- se a afirmar que não possui a posse do imóvel desde o ano de 2009.
> Desta forma, não há como afastar a responsabilidade das ora apelantes pelas cotas apontadas na exordial.

No ponto, a revisão da conclusão adotada na origem, a fim de elidir a responsabilidade dos agravantes pelo pagamento das quotas condominiais em atraso, não comporta acolhimento na presente via, por demandar necessário reexame de fatos e provas. Aplica-se a Súmula 7 do STJ.

Por outro lado, constatando que o imóvel se encontrava sob a propriedade dos agravantes, não há como refutar sua responsabilidade solidária para com as quotas condominiais em atraso.

Consoante a jurisprudência desta Corte, "é facultado ao condomínio (credor) ajuizar a ação de cobrança de encargos condominiais contra o proprietário, o usufrutuário, o promissário-comprador ou outro que tenha uma relação jurídica vinculada ao imóvel, dependendo da situação de cada caso, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis (v.g. EREsp 138.389/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ de 13/09/99)" (REsp 726.485/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 16/3/2006, DJ 10/4/2006, p. 217).

Nesse contexto, incide a Súmula 83/STJ, uma vez que o v. acórdão está em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, **observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.**

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora