RECURSO ESPECIAL Nº 1.654.341 - SC (2017/0032627-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	WILSON DE SOUZA MALCHER E OUTRO(S) - RS076395B
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAN DIEGO
ADVOGADO	:	GERALDO GREGÓRIO JERÔNIMO E OUTRO(S) - SC007384

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. ACÓRDÃO SUFICIENTEMENTE FUNDAMENTADO. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por Caixa Econômica Federal, com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina assim ementado (e-STJ, fl. 326):

CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. AFASTADA. RESPONSABILIDDE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.

1. Por configurar obrigação propter rem, a ação de cobrança pode ser ajuizada contra o novo proprietário, mesmo por dívidas de condomínios anteriores à alienação.

2. O credor fiduciário, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ostentando a condição jurídica de condômino, tendo em vista a natureza propter rem das cotas condominiais.

3. Dispõe o artigo 70, inciso III, do Código de Processo Civil, que a denunciação da lide é obrigatória àquele que estiver obrigado, pela lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo do que perder a demanda. Essa denunciação, todavia, restringe-se às ações de garantia, 'isto é, àquelas em que se discute a obrigação legal ou contratual do denunciado em garantir o resultado da demanda, indenizando o garantido em caso de derrota'. Desse modo, considerando que a obrigatoriedade da denunciação da lide refere-se à perda do direito de regresso, tal imposição não se aplica à presente pretensão, porquanto pode ser pleiteada em ação autônoma.

4. A denunciação da lide é cabível quando não comprometer os princípios da economia e celeridade processuais, sendo obrigatória apenas quando houver risco de perda do direito de regresso. Precedentes STJ.

5. O proprietário do imóvel responde pelos encargos condominiais,

> ainda que sem a posse direta do bem, haja vista a natureza propter rem das cotas condominiais.

Na origem, consta dos autos que o Condomínio Residencial San Diego ajuizou ação de cobrança contra o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, tendo como causa de pedir a inadimplência do pagamento de taxas de condomínio.

A sentença julgou parcialmente procedente a ação, condenando a ré a pagar ao autor a quantia de R$ 578,51 (quinhentos e setenta e oito reais e cinquenta e um centavos) relativa às cotas condominiais indicadas na petição inicial e a pagar as cotas condominiais vincendas enquanto durar a obrigação, nos termos do art. 323 do Código de Processo Civil de 2015.

A ré interpôs apelação, contudo, o Tribunal Regional Federal da 4ª Região negou provimento ao recurso (e-STJ, fls. 319-325).

Os embargos de declaração opostos foram parcialmente providos apenas para fins de prequestionamento, mantido o dispositivo do acórdão (e-STJ, fls. 350-352).

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação aos arts. 489, § 1º, e 1022 do CPC/2015.

Sustenta, em síntese, que, embora tenha havido a oposição de embargos de declaração, o Tribunal de origem não se manifestou sobre a alegada ilegitimidade passiva *ad causam* para responder pelo pagamento das cotas condominiais de imóveis, tendo em vista que a propriedade registrada é do Fundo FAR.

Ressalta que não pode "responder patrimonialmente por dívida condominial de imóvel da união, porque os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo não se comunicam com o patrimônio da CEF, nem mesmo integram o seu ativo" (e-STJ, fls. 366-367).

Aduz que não houve pronunciamento sobre a preliminar de litisconsórcio passivo necessário da União, bem como sobre a responsabilidade dos adquirentes pelas taxas condominiais à luz da aplicação do princípio da *pacta sunt servanda*.

Postulou, ao final, a nulidade do acórdão recorrido a fim de obter

pronunciamento expresso acerca das matérias essenciais ao correto deslinde do feito.

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 386-398 (e-STJ).

Juízo de admissibilidade positivo (e-STJ, fl. 401).

Brevemente relatado, decido.

De início, é importante salientar que o presente recurso foi interposto contra decisão publicada já na vigência do Novo Código de Processo Civil, de maneira que é aplicável ao caso o Enunciado Administrativo n. 3 do Plenário do STJ, segundo o qual: "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".

Consoante análise dos autos, a alegação de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não se sustenta, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente.

No que se refere à responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais do credor fiduciário, o Tribunal de origem delineou os seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 320-324):

> **Da legitimidade passiva da CEF**
> É consabido que a taxa condominial se trata de obrigação propter rem, ou seja, que adere ao imóvel, transmitindo-se ao adquirente do mesmo. A responsabilidade do novo adquirente inclui a de adimplemento daquelas taxas anteriores à aquisição.
> Em relação à possibilidade de ajuizamento de ação de cobrança de cotas condominiais contra o credor fiduciário, ainda que exista legislação específica a respeito (Lei 9.514/97), já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:
> [...]
> Assim, deve ser mantida a decisão de 1º grau que reconheceu a legitimidade passiva da CEF, pois 'os imóveis em questão se encontram registrados, perante o respectivo Ofício do Registro de Imóveis, em nome do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR (Lei nº 9.514/1997, art. 23), cuja gestão foi legalmente atribuída à CEF (Lei nº 10.188/2001, art. 2º, § 8º), a quem compete, ainda, representar o arrendador ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente (Lei nº 10.188/2001, art. 4º, VI). É a ré CEF, portanto, a titular do domínio, da propriedade plena sobre os imóveis alienados fiduciariamente (Lei nº 9.514/1997, art. 22, caput e § 1º)'.

Da denunciação da lide

Dispõe o artigo 70, inciso III, do Código de Processo Civil, que a denunciação da lide é obrigatória àquele que estiver obrigado, pela lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo do que perder a demanda. Essa denunciação, todavia, restringe-se às ações de garantia, 'isto é, àquelas em que se discute a obrigação legal ou contratual do denunciado em garantir o resultado da demanda, indenizando o garantido em caso de derrota'. Desse modo, considerando que a obrigatoriedade da denunciação da lide refere-se à perda do direito de regresso, tal imposição não se aplica à presente pretensão, porquanto pode ser pleiteada em ação autônoma.

Saliente-se que a denunciação da lide é admitida nos casos de ação de garantia e não de simples ação de regresso, isto é, só quando, por força da lei ou de contrato, o denunciado é obrigado a garantir automaticamente a perda da ação originária.

As razões do requerimento de denunciação da lide se traduzem em nova demanda, cuja apreciação exigiria o conhecimento de fundamento novo, não constante da lide originária, o que desobriga seu acatamento pelo julgador. Este instituto é cabível quando não comprometer os princípios da economia e celeridade processuais, sendo obrigatória apenas quando houver risco de perda do direito de regresso. Precedentes STJ.

[...]

Assim, eventual direito de regresso deverá ser postulado ulteriormente em ação autônoma.

Do mérito

A obrigação da ré de pagar a cota condominial relativa à unidade de que é proprietária decorre diretamente do Código Civil, que preceitua:

> 'Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.
>
> Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.
>
> [...] Art. 1.336. São deveres do condômino:
>
> I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) [...] § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.
>
> § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.'

O proprietário do imóvel responde pelos encargos condominiais, ainda que sem a posse direta do bem, haja vista a natureza propter rem das cotas condominiais.

Objetivando a preservação da regularidade registral é indispensável

> a presença do titular do domínio, já que se trata de dívida propter rem, inclusive para se promover a penhora do próprio imóvel e levá-lo à praça.
> A Lei n. 4.591/64 dispõe que pelas despesas do condomínio responde o condômino:
> 'Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.
> § 4º. As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.' O credor fiduciário ostenta a condição jurídica de condômino.
> [...]
> Assim, a cobrança promovida pelo autor encontra amparo legal.

Na espécie, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu expressamente acerca da matéria referente à condenação da Caixa Econômica Federal ao pagamento de cotas condominiais de imóveis de propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, esgotando a prestação jurisprudencial que lhe cabia, de maneira que os embargos de declaração opostos pela recorrente, de fato, não comportavam acolhimento.

Dessa forma, não há, no acórdão impugnado, omissão, contradição ou obscuridade, porquanto a matéria tida por não discutida foi expressamente tratada pelo Tribunal de origem. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder todos os questionamentos das partes, mas apenas a declinar as razões de seu convencimento motivado, situação que de fato ocorre nos autos.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte ora recorrida em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator