

RECLAMAÇÃO Nº 38.734 - SC (2019/0249509-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
RECLAMANTE : **CONDOMINIO DO MERIT PLAZA FLAT RESIDENSE**
ADVOGADO : **EVERTON BALSIMELLI STAUB - SC018826**
RECLAMADO : **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**
INTERES. : **BELMMEN GROUP PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADOS : **TULIO BRAZ DE BEM - SC024929**
 KISSAO ÁLVARO THAÍS - SC007434
 CARLA LUIZA PURIM - SC029249
INTERES. : **CARMEN DE SOUZA DAMIANI**
ADVOGADOS : **MARLON CHARLES BERTOL - SC010693**
 JULIO GUILHERME MÜLLER - SC012614
 RONEI DANIELLI - SC010706

DECISÃO

Trata-se de reclamação, com pedido liminar, ajuizada por CONDOMÍNIO DO MERIT PLAZA FLAT RESIDENSE contra acórdão proferido pela Câmara de Recursos Delegados do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que negou provimento ao agravo interno interposto contra a negativa de seguimento de recurso especial com amparo em orientação firmada no julgamento de recurso repetitivo. O acórdão impugnado recebeu a seguinte ementa (e-STJ fl. 499):

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA 3ª VICE-PRESIDÊNCIA QUE NEGA SEGUIMENTO A RECURSO ESPECIAL EM RAZÃO DA CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A DECISÃO TOMADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA REPETITIVA (Resp n. 1.345.331/RS - TEMA 886). AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR OU DO PROMISSÁRIO COMPRADOR, CONFORME CONTORNOS DO CASO CONCRETO. PRECEDENTE ADEQUADAMENTE APLICADO.

O Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial representativo de controvérsia repetitiva, firmou a orientação no sentido de que 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, afastase a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador." (STJ, Segunda Seção, Resp n. 1.345.331/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, j. em 08/04/2015 - grifou-se).

AGRAVO DESPROVIDO. RECURSO MANIFESTAMENTE IMPROCEDENTE. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. PEDIDO DE CONDENAÇÃO POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ, FORMULADO EM SEDE DE CONTRARRAZÕES. AUSÊNCIA DE ENQUADRAMENTO NAS SITUAÇÕES

PREVISTAS NO ART. 80 DO CITADO CÓDEX. INDEFERIMENTO. AGRAVADA QUE, NAQUELA OPORTUNIDADE, TAMBÉM REQUEREU A MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. IMPOSSIBILIDADE QUANDO SE TRATA DE INCONFORMISMO APRESENTADO NO MESMO GRAU DE JURISDIÇÃO. PRECEDENTES.

É manifestamente improcedente o agravo interno dirigido contra decisão que, sustentada na orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso especial representativo de controvérsia repetitiva, nega seguimento a recurso especial, daí porque se aplica ao agravante a multa prevista no § 4º do art. 1.021 do Código de Processo Civil.

A interposição de agravo interno contra a decisão da 3ª Vice-Presidência que nega seguimento ao recurso especial representa regular exercício de direito facultada pelo legislador processual civil e seu insucesso, por si só, não caracteriza litigância de má-fé. Por outro lado, "Os honorários recursais previstos no § 11 do art. 85 do CPC/2015 somente têm aplicação quando houver a instauração de novo grau recursal, e não a cada recurso interposto no mesmo grau de jurisdição (Enunciado n. 16 da ENFAM: 'Não é possível majorar os honorários na hipótese de interposição de recurso no mesmo grau de jurisdição')' (AgInt nos EAREsp 802.877/RS, Corte Especial, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julgado em 05.04.2017). [...]" (STJ, Edcl no AgInt nos Edcl no Resp 1640561/PE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, j. 20-02-2018).

Argumenta, em síntese, que (e-STJ fl. 7):

É o interesse do condomínio que deve estar considerado nesta situação, tal qual como bem fixado no julgamento do repetitivo 1.345.331/RS. Neste ponto cumpre esclarecer que sendo a obrigação condominial, uma obrigação *propter rem*, é fundamental que o proprietário registral esteja elencado no pólo passivo da ação, sob pena de restar impossibilitado a penhora e o praxeamento do próprio apartamento devedor, posto que ninguém poderá ser privado dos seus bens, sem participar da ação que formou o título executivo.

Sustenta haver necessidade e utilidade de constar o proprietário registral no polo passivo da ação de cobrança promovida pelo condomínio, com o objetivo de possibilitar futura constrição do imóvel para saldar o débito condominial, o que teria sido reconhecido pela jurisprudência desta Corte Superior em julgados posteriores que interpretaram o mencionado repetitivo (e-STJ fls. 5/24).

Requer, liminarmente, que seja suspenso o processo na origem e, no mérito, que seja cassada a decisão reclamada (e-STJ fl. 26).

Liminar indeferida (e-STJ fls. 454/457).

Informações do órgão reclamado às fls. 465/583 (e-STJ).

Parecer do Ministério Público Federal pela IMPROCEDÊNCIA da reclamação (e-STJ fls. 605/612).

É o relatório.

Decido.

A decisão que negou seguimento ao recurso especial da parte ora reclamante foi fundamentada na conformidade do acórdão recorrido com a orientação repetitiva firmada no REsp n. 1.273.313/SP, o qual espelhou a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMISSÁRIO COMPRADOR. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

PENHORA DOS DIREITOS. POSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se, não tendo o proprietário do bem figurado na ação de cobrança de cotas condominiais, mas tão somente o promissário comprador, é possível, em execução, a penhora do próprio imóvel que gerou a dívida ou apenas a constrição sobre os direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda.

2. Ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade.

3. A penhora do unidade condominial em execução não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança na qual se formou o título executivo. Necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.

4. Pelo princípio da continuidade registrária (arts. 195 e 237 da Lei n. 6.216/1975), a transferência de direito sobre o imóvel depende de que este preexistia no patrimônio do transferente, o que, no caso, torna inviável a penhora do próprio imóvel em virtude da ausência de título anterior em nome dos executados.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1.273.313/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/11/2015, DJe 12/11/2015.)

O órgão reclamado entendeu que (e-STJ fls. 349/352):

Note-se, pois, que o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do recurso representativo da controvérsia repetitiva deixou consignado que, havendo compromisso de compra e venda de imóvel não levado a registro - situação dos autos no que tange a parte do período a que se refere a cobrança das despesas condominiais -, a responsabilidade pelo pagamento pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, a depender das circunstâncias de cada caso concreto, na forma do item 'c' da tese firmada.

Na espécie, em que pese a argumentação apresentada pelo agravante, observa-se que o acórdão, contra o qual interpôs recurso especial, atendeu as diretrizes do recurso repetitivo, conforme se depreende do seguinte excerto:

Ilegitimidade passiva da Belmmen Group Participações Ltda. O Condomínio se insurgiu contra a exclusão da Belmmen Group Participações Ltda. do polo passivo da lide.

Razão não lhe assiste. Neste caso, a construtora, mera proprietária em registro, não deve responder pelos débitos condominiais (...)

Veja-se que o condomínio foi instituído pela ré Belmmen Group Participações Ltda., a qual construiu o edifício Merit Plaza após permutar o respectivo terreno por área construída com a ré Carmem de Souza Damiani nos idos de 1992 (fls. 107-110).

O negócio, escriturado no dia 20-7-1994 (fl. 112-113), somente foi levado a registro em 18-5-2006.

Nada obstante, o próprio condomínio, na medida em que narra os fatos e direciona a cobrança dos débitos anteriores a 18-5-2006 também a ré Carmem de Souza Damiani, revela que já tinha conhecimento de que, à época, a construtora Belmmen não mais possuía o imóvel na condição de proprietária, sendo mera titular formal do bem.

Não se justifica, então, a tese de que a relação entre a construtora promitente vendedora e a promitente compradora não pode ser oposta ao condomínio, se este dela já tinha conhecimento. [...] (fls. 381/382, destaques em negrito e sublinhado efetuados na parte final).

Verifica-se que o órgão reclamado observou a jurisprudência repetitiva do STJ, afirmando que havia posse pelo promitente-comprador, a qual era de conhecimento do condomínio, autor do pedido de cobrança.

Nesse contexto, o julgado não contraria a tese repetitiva segundo a qual o proprietário registral não seria responsável pelas despesas condominiais.

Acrescente-se, conforme bem pontuado pelo MPF, em parecer, (e-STJ fl. 611) que, no caso, pretende o reclamante, em verdade, o reexame dos fatos e das provas dos autos para se entender que não estavam presentes as premissas fáticas necessárias ao reconhecimento da responsabilidade pelos ônus condominiais.

Entretanto, o instrumento reclamatório não é cabível para essa finalidade:

AGRAVO INTERNO NA RECLAMAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO OBJETIVANDO A RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. APLICAÇÃO DE TESE FIRMADA NO JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. RECURSO DESPROVIDO.

1. Nos termos 988, § 1º, do NCPC é cabível a reclamação para preservar a competência do Tribunal, garantir a autoridade de suas decisões e a observância de julgamento proferido em incidente de assunção de competência ou demandas repetitivas, desde que, nesta última hipótese, haja esgotado a instância ordinária.

2. No caso, não há falar, contudo, em descumprimento, pela autoridade reclamada, de precedente desta Corte julgado sob o rito dos recursos repetitivos. Ao contrário, a decisão do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento consolidado no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP, em relação à possibilidade de transferência para o promitente comprador da cobrança da comissão de corretagem imobiliária. Ocorre que, no caso, a cobrança não se afigurou possível pela inobservância do dever de informação previsto no art. 6º, II e III, do Código de Defesa do Consumidor. Todavia, a reclamação não se presta ao re julgamento da causa, a partir do reexame das premissas fáticas assentadas pelo Tribunal de origem.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt na Rcl 36.519/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 2/4/2019, DJe 9/4/2019.)

O presente instrumento tem como única finalidade sindicar a aplicação de orientação repetitiva pelas instâncias de origem, sendo incabível para exame de tese diversa, uma vez que não pode ser utilizado como sucedâneo recursal.

Diante do exposto, NÃO CONHEÇO da reclamação. Condeno a parte reclamante às despesas e aos honorários do advogado da parte interessada, os quais fixo em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com fundamento no art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC/2015.

Publique-se e intemem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator