

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.632.761 - SP (2014/0317610-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : URBANIZADORA CONTINENTAL S/A - COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : ULISSSES PENACHIO E OUTRO(S) - SP174064
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI - SP183615
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA - SP234341
BRUNA LAÍS REIS SOUSA TOURINHO - SP353056
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTENTES DO MORUMBI
ADVOGADOS : JULIANA MARANGON CORRÊA E OUTRO(S) - SP097694
CLAUDIO EMILIO DONATO MATHIAS E OUTRO(S) - SP258447

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **IRRESIGNAÇÃO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA PELO CONDOMÍNIO CONTRA A PROPRIETÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. TUTELA ANTECIPADA. PEDIDO DE REDIRECIONAMENTO DO PAGAMENTO DAS VERBAS CONDOMINIAIS AOS LOCATÁRIOS QUE NÃO DEVERIA SER ACOLHIDO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA Nº 283 DO STF. COTAS CONDOMINIAIS. DEVER DA PROPRIETÁRIA. LOCATÁRIOS QUE NÃO TÊM PERTINÊNCIA SUBJETIVA PARA A DEMANDA. AÇÃO DIRECIONADA CORRETAMENTE CONTRA A PROPRIETÁRIA DOS IMÓVEIS. TUTELA ANTECIPADA QUE DEVE SER MANTIDA DIANTE DAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*
2. Não há violação ao disposto no art. 535 do CPC/73 quando a matéria indicada nos autos foi devidamente apreciada pelo Tribunal de origem.
3. Ausente impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido, o inconformismo não merece ser conhecido. Inteligência da Súmula nº 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.
4. Em se tratando de ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo condomínio, o débito perseguido é do imóvel, não tendo os seus locatários pertinência subjetiva para a demanda, sendo dever da proprietária pagar os respectivos rateios mensais.
5. No caso, a ação foi manejada corretamente contra a proprietária

Superior Tribunal de Justiça

dos imóveis, que, sistematicamente, não paga os rateios condominiais.

6. O crédito em discussão decorreu de despesas ordinárias que têm por fato gerador, conforme bem pontuado pelo acórdão recorrido, a *utilização dos serviços e fruição das coisas*. Por isso, devem os inquilinos, devedores da URBANIZADORA, que deve ao CONDOMÍNIO, endereçar a este último o pagamento das suas cotas condominiais mensais, consoante as regras antes destacadas.

7. Determinação para que o CONDOMÍNIO notifique, por via administrativa, todos os inquilinos da URBANIZADORA para que passem, a partir de então, a pagar diretamente a ele as despesas condominiais vincendas que deve ser mantida diante das peculiaridades do caso concreto.

8. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. MINISTRO MOURA RIBEIRO, vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 06 de junho de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.632.761 - SP (2014/0317610-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : URBANIZADORA CONTINENTAL S/A - COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : ULISSSES PENACHIO E OUTRO(S) - SP174064
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI - SP183615
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA - SP234341
BRUNA LAÍS REIS SOUSA TOURINHO - SP353056
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTENTES DO MORUMBI
ADVOGADOS : JULIANA MARANGON CORRÊA E OUTRO(S) - SP097694
CLAUDIO EMILIO DONATO MATHIAS E OUTRO(S) - SP258447

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTENTES DO MORUMBI (CONDOMÍNIO) ajuizou ação de cobrança cumulada com antecipação de tutela contra URBANIZADORA CONTINENTAL S.A. - COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (URBANIZADORA), objetivando o recebimento das cotas condominiais relativas a 187 unidades de propriedade da demandada, cujo débito totalizava o montante de R\$ 472.373,93 (quatrocentos e setenta e dois mil, trezentos e setenta e três reais e noventa e três centavos).

Os pedidos foram acolhidos em parte, com a procedência parcial da antecipação da tutela para autorizar o CONDOMÍNIO a notificar, por via administrativa, pelo seu síndico ou pela sua comissão de representantes, todos os inquilinos da URBANIZADORA para que lhe passassem a lhe pagar diretamente as despesas condominiais vincendas.

Interposta apelação pela URBANIZADORA, o Tribunal local negou-lhe provimento, em acórdão assim ementado:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA - FRUIÇÃO DE IMÓVEL POR TERCEIROS - TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA PARA DETERMINAR QUE OS INQUILINOS DA RÉ EFETUEM O PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS DIRETAMENTE AO CONDOMÍNIO, CREDOR ORIGINÁRIO - TUTELA MANTIDA - IMPUGNAÇÃO À FORMA DE CÁLCULOS DOS VALORES DEVIDOS - DISCUSSÃO A SER DIRIMIDA QUANDO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - SENTENÇA MANTIDA.

Recurso de apelação improvido, com observação e determinação (e-STJ, fls. 919).

Os embargos de declaração opostos pela URBANIZADORA foram

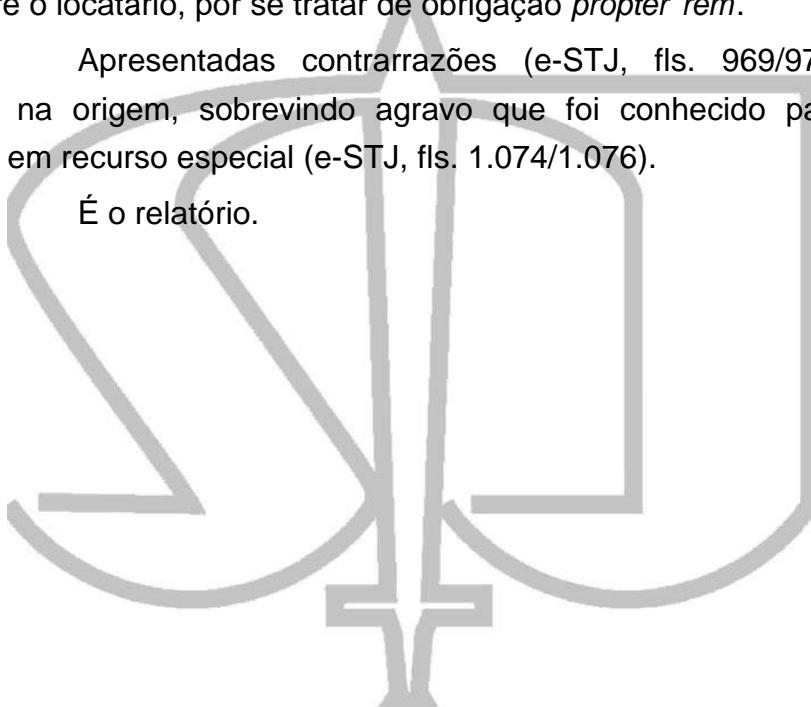
Superior Tribunal de Justiça

rejeitados (e-STJ, fls. 936/941).

Irresignada, URBANIZADORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, alegando violação dos arts. 264 e 535, II, do CPC/73, e 1.315 do CC/02, sustentando, em síntese, que **(1)** o acórdão foi omisso quanto à alegação de que não poderia ter sido acolhido o pedido de antecipação de tutela de redirecionamento das verbas condominiais, já que tal pleito foi formulado após a sua citação e não contou com a sua anuênciam; **(2)** é defeso ao autor, após a citação, modificar o pedido ou a causa de pedir, sem a do contrário; e, **(3)** a obrigação legal de pagar as cotas condominiais recai sobre o proprietário do bem e não sobre o locatário, por se tratar de obrigação *propter rem*.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 969/974), o recurso foi inadmitido na origem, sobrevindo agravo que foi conhecido para determinar sua conversão em recurso especial (e-STJ, fls. 1.074/1.076).

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.632.761 - SP (2014/0317610-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : URBANIZADORA CONTINENTAL S/A - COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : ULISSSES PENACHIO E OUTRO(S) - SP174064
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI - SP183615
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA - SP234341
BRUNA LAÍS REIS SOUSA TOURINHO - SP353056
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTENTES DO MORUMBI
ADVOGADOS : JULIANA MARANGON CORRÊA E OUTRO(S) - SP097694
CLAUDIO EMILIO DONATO MATHIAS E OUTRO(S) - SP258447

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **IRRESIGNAÇÃO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73.** AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA PELO CONDOMÍNIO CONTRA A PROPRIETÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. TUTELA ANTECIPADA. PEDIDO DE REDIRECIONAMENTO DO PAGAMENTO DAS VERBAS CONDOMINIAIS AOS LOCATÁRIOS QUE NÃO DEVERIA SER ACOLHIDO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA Nº 283 DO STF. COTAS CONDOMINIAIS. DEVER DA PROPRIETÁRIA. LOCATÁRIOS QUE NÃO TÊM PERTINÊNCIA SUBJETIVA PARA A DEMANDA. AÇÃO DIRECIONADA CORRETAMENTE CONTRA A PROPRIETÁRIA DOS IMÓVEIS. TUTELA ANTECIPADA QUE DEVE SER MANTIDA DIANTE DAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*
2. Não há violação ao disposto no art. 535 do CPC/73 quando a matéria indicada nos autos foi devidamente apreciada pelo Tribunal de origem.
3. Ausente impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido, o inconformismo não merece ser conhecido. Inteligência da Súmula nº 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.
4. Em se tratando de ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo condomínio, o débito perseguido é do imóvel, não tendo os seus locatários pertinência subjetiva para a demanda, sendo dever da proprietária pagar os respectivos rateios mensais.
5. No caso, a ação foi manejada corretamente contra a proprietária dos imóveis, que, sistematicamente, não paga os rateios

Superior Tribunal de Justiça

condominais.

6. O crédito em discussão decorreu de despesas ordinárias que têm por fato gerador, conforme bem pontuado pelo acórdão recorrido, a *utilização dos serviços e fruição das coisas*. Por isso, devem os inquilinos, devedores da URBANIZADORA, que deve ao CONDOMÍNIO, endereçar a este último o pagamento das suas cotas condominiais mensais, consoante as regras antes destacadas.

7. Determinação para que o CONDOMÍNIO notifique, por via administrativa, todos os inquilinos da URBANIZADORA para que passem, a partir de então, a pagar diretamente a ele as despesas condominiais vincendas que deve ser mantida diante das peculiaridades do caso concreto.

8. Recurso especial não provido.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.632.761 - SP (2014/0317610-3)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : URBANIZADORA CONTINENTAL S/A - COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : ULISSSES PENACHIO E OUTRO(S) - SP174064
THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI - SP183615
CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA - SP234341
BRUNA LAÍS REIS SOUSA TOURINHO - SP353056
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTENTES DO MORUMBI
ADVOGADOS : JULIANA MARANGON CORRÊA E OUTRO(S) - SP097694
CLAUDIO EMILIO DONATO MATHIAS E OUTRO(S) - SP258447

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

O recurso merece parcial provimento.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Como relatado, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTENTES DO MORUMBI (CONDOMÍNIO) ajuizou ação de cobrança de cotas condominiais cumulada com antecipação de tutela contra URBANIZADORA CONTINENTAL S.A. - COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (URBANIZADORA).

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes, com a procedência parcial da antecipação da tutela para autorizar o CONDOMÍNIO a notificar, por via administrativa, pelo seu síndico ou pela sua comissão de representantes, todos os inquilinos da URBANIZADORA para que passassem a lhe pagar diretamente a ele, a partir de então, as despesas condominiais vincendas.

Interposta apelação pela URBANIZADORA, o Tribunal local negou-lhe provimento.

É contra esse acórdão o inconformismo agora manejado, que não está a merecer acolhimento.

Superior Tribunal de Justiça

(1) Da alegada violação do art. 535 do CPC/73

A URBANIZADORA sustentou que o acórdão foi omissivo quanto a alegação de que não poderia ter sido acolhido o pedido de redirecionamento das verbas condominiais, já que tal pleito foi formulado após a sua citação, e não contou com a sua anuência.

Não se verifica a alegada omissão.

Com efeito, o Tribunal de origem, ao julgar os embargos de declaração, deixou consignado que estando presentes os requisitos para a concessão da tutela antecipada, ela pode ser requerida a qualquer momento, no curso do processo, e independentemente da anuência do réu, *in verbis*:

Frise-se que, por se tratar de tutela antecipada e presentes os seus requisitos autorizadores, consubstanciados no risco de lesão grave e verossimilhança do direito alegado, pode ela ser requerida, concedida e/ou revogada a qualquer momento, no curso da lide, e independentemente da audiência do réu.

Ressalte-se não se verificar irreversibilidade da medida, posto que, repita-se, a qualquer tempo, nos termos do art. 273, § 4º, do CPC, a antecipada poderá ser revogada ou modificada.

Assim, não há falar em violação do art. 535 do CPC/73.

(2) Da suposta ofensa ao art. 264 do CPC/73

A URBANIZADORA alegou ser defeso ao CONDOMÍNIO, após a sua citação, modificar o pedido ou a causa de pedir, sem que com tanto tivesse ela anuído. Por isso, não poderia ter sido acolhido o pedido de antecipação de tutela de redirecionamento da cobrança das verbas condominiais vincendas.

Conforme excerto do acórdão acima transscrito, o Tribunal a quo concluiu que por se tratar de tutela antecipada e estando presentes os seus requisitos autorizadores, ela poderia ser requerida, concedida e/ou revogada a qualquer momento, no curso da lide, e independentemente da audiência do réu.

E ainda hoje, com o novo CPC, assim continua, a teor dos seus arts. 294, parágrafo único e 297. Vejam-se:

Art. 294 A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.

Parágrafo único. A tutela provisória de urgência, cautelar ou antecipada, pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental.

Superior Tribunal de Justiça

Art. 297 O juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória.

Ocorre que nas razões do especial, referido fundamento não foi impugnado pela URBANIZADORA. Assim, incidente, por analogia, o óbice do enunciado da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

A propósito:

AGRADO INTERNO EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE DESPEJO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECORSAL DOS REQUERIDOS.

1. *É inadmissível o recurso especial quando as razões apresentadas se mostrarem dissociadas da matéria tratada pela decisão recorrida, não sendo impugnados fundamentos do acórdão que, por si sós, são suficientes para manter o inteiro teor do decisum. Aplicação, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF.*
2. *A reforma do julgado quanto a conclusão de não ter sido configurado cerceamento de defesa, ante o indeferimento da prova testemunhal demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ. Precedentes.*
3. *Agravo interno desprovido.*

(AgInt no AREsp 921.974/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 18/8/2016, DJe 23/8/2016)

AGRADO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS NÃO ATACADOS. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE PROVAS E DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. SÚMULAS NOS 5 E 7/STJ.

- (...)
2. *A ausência de impugnação dos fundamentos do arresto recorrido enseja a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.*

3. *Tendo o tribunal de origem decidido a causa com base na análise do contrato firmado entre as partes e nos elementos fático-probatórios dos autos, alterar sua conclusão atrai a incidência das Súmulas nos 5 e 7/STJ.*

4. *Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp 833.798/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe 16/8/2016)

(3) Da alegada violação do art. 1.315 do CC/02

Por fim, a URBANIZADORA alegou que a obrigação legal de pagar as cotas condominiais recai sobre ela mesma, a proprietária dos imóveis, e não sobre os

Superior Tribunal de Justiça

seus inquilinos, por se tratar de obrigação *propter rem*.

No caso dos autos, não se discute a legitimidade passiva para a ação de cobrança das cotas condominiais. Ela foi proposta em desfavor de quem figurava como proprietária dos imóveis, a URBANIZADORA.

A questão posta em causa diz respeito a possibilidade de se determinar, em antecipação de tutela, que os locatários passem a pagar diretamente ao CONDOMÍNIO as despesas condominiais vincendas.

O Tribunal de origem, quanto ao ponto, concluiu que:

Noutro ponto, o fato de a obrigação decorrer do exercício do direito de propriedade e derivar da própria coisa (natureza "propter rem"), é dever do locatário efetuar o pagamento das despesas ordinárias de condomínio (art. 23, XII, da Lei 8.245/91) e, sendo assim, nada impede que esse pagamento seja redirecionado ao credor originário, no caso, o condomínio-embargado, observando-se as peculiaridades do caso concreto, uma vez que os apartamentos alugados pela embargante correspondem a mais de 35% do total de unidades do condomínio, o qual encontra-se em condição precária diante do não recebimento dos valores devidos pela embargante, consoante informação do Condomínio (fls. 651).

Cumpre destacar que tal procedimento em nada prejudicará a embargante, pois referidos pagamentos nada mais são que o próprio resarcimento das despesas geradas por cada unidade alegada (e-STJ, fls. 939/940 - sem destaque no original).

Constata-se que o entendimento do Tribunal de origem está em perfeita consonância com o entendimento desta Corte, que visualiza a obrigação referente às taxas condominiais como uma obrigação *propter rem*, ou seja, ela acompanha o próprio imóvel, afetando o seu proprietário, quem quer que ele seja.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". EDITAL DE PRAÇA. ÔNUS. IMÓVEL. OMISSÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 42, §3º, DO CPC E ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Recurso especial, concluso ao Gabinete em 13/10/2011, no qual discute a responsabilidade do arrematante de imóvel pelo pagamento de cotas condominiais devidas pelo antigo proprietário. Ação de cobrança ajuizada em junho de 2009.

2. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum - assim como a obrigação de pagar os tributos incidentes sobre o imóvel -

Superior Tribunal de Justiça

qualifica-se como obrigação propter rem, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem a dívida.

[...]

5. Recurso especial provido.

(REsp 1.297.672/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 24/9/2013, DJe 1º/10/2013 - sem destaque no original)

CARLOS ROBERTO GONÇALVES assinala o seguinte:

Obrigação propter rem é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa ("Direito Civil brasileiro", volume 2: teoria geral das obrigações, Editora Saraiva, São Paulo, 2004, p. 11).

Tendo em vista a qualidade desse tipo de obrigação, a responsabilidade pelo seu pagamento é da proprietária dos imóveis, no caso, a URBANIZADORA e não dos seus inquilinos.

NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY, em sua obra "Código Civil Comentado", citando precedente do 2º TACivSP, lecionam:

Inquilino. Responsabilidade por quotas condominiais. Obrigação propter rem. A obrigação de arcar com as cotas condominiais - em face do condomínio - é do proprietário e não do locatário. A obrigação do inquilino advém de regramento negocial que faz lei entre as partes que celebraram a avença contratual; a obrigação condominial decorre do vínculo que se impõe ao proprietário em virtude de ser titular de direito real sobre o objeto da propriedade. Esse vínculo é aquele que se identifica com o fenômeno nominado pela doutrina de obrigações propter rem, justamente por ter a característica - própria dos direitos reais - de acompanhar a coisa objeto do direito em decorrência de cuja existência elas nasceram (Editora Revista dos Tribunais, 11ª edição, revista, ampliada e atualizada até 14.08.2014, p. 1.347).

JOÃO BATISTA LOPES em sua obra "Condomínio" assinala que:

... responsável pelo pagamento dos encargos condominiais é unicamente o condômino. A ele, unicamente, foi conferido direito real e, portanto, só ele tem legitimidade para comparecer, discutir e votar na assembleia (Editora Revista dos Tribunais, 10ª edição revista, atualizada e ampliada, pág. 134).

Ressalte-se que, no caso dos autos, as instâncias de origem não noticiaram ser os locatários, cessionários ou promitente compradores dos referidos

Superior Tribunal de Justiça

imóveis.

Portanto, em se tratando de ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo condomínio, o débito perseguido é dos imóveis, não tendo os seus locatários ou inquilinos pertinência subjetiva para a demanda, sendo dever da proprietária, a URBANIZADORA, efetuar o pagamento dos ônus incidentes sobre eles.

Contudo, conforme destacado acima, a ação foi manejada corretamente contra a URBANIZADORA, proprietária dos imóveis, que não está de acordo com a referida determinação por entender ser de sua responsabilidade o pagamento dos rateios condominiais. Desta forma, entende que o CONDOMÍNIO não pode notificar, por via administrativa, todos os seus inquilinos para que eles passem a pagar diretamente a ele, CONDOMÍNIO/credor, as despesas condominiais vincendas a ele, CONDOMÍNIO, o credor.

Note-se que a referida medida não teve o condão de incluir os locatários no polo passivo da demanda e nem poderia, na medida em que, como dito, eles não possuem pertinência subjetiva para a lide, até porque o caso versa sobre obrigação *propter rem*.

A tutela foi concedida diante das peculiaridades do caso concreto, tais como, os apartamentos alugados e de propriedade da URBANIZADORA correspondem a mais de 35% do total das unidades do condomínio, e a resistência dela em honrar com a sua obrigação vem ocasionando prejuízos ao CONDOMÍNIO, que, conforme destacado no acórdão recorrido, se encontra em condição precária, pois a dívida apurada até 28/2/2007, devidamente corrigida e acrescida de multa, perfazia o montante de R\$ 472.373,93, agravando a sua situação financeira.

A determinação do acórdão, inegavelmente, está amparada pelo princípio da efetividade da prestação jurisdicional que se extrai de art. 461-A, § 3º, do CPC/73, que dispõe:

Art. 461-A. Na ação que tenha por objeto a entrega de coisa, o juiz, ao conceder a tutela específica, fixará o prazo para o cumprimento da obrigação.

[...]

§ 3º Aplica-se à ação prevista neste artigo o disposto nos §§ 1º a 6º do art. 461.

Anote-se que na obrigação de dar está embutida a obrigação pecuniária de dar dinheiro, pagar.

O Código de Processo Civil, portanto, traz instrumentos processuais úteis ao jurisdicionado para a obtenção do cumprimento da obrigação ou o seu

Superior Tribunal de Justiça

resultado prático equivalente.

LUIZ GUILHERME MARINONI e DANIEL MITIDIERO ensinam:

Na verdade, o que se pretende, com a fórmula do "resultado prático equivalente", é permitir o alcance da tutela específica mediante um resultado alternativo àquele que resultaria do atendimento ao pedido do autor. [...]. Vale dizer: pode o juiz, desprendendo-se do pedido formulado pela parte, converter a obrigação que do pedido decorre em outra, desde que por aí se possa alcançar um resultado prático equivalente àquele que seria obtido com a observância daquela obrigação. Se o objetivo da tutela específica é propiciar ao demandante o gozo de determinada obrigação, é correto admitir a imposição de outra obrigação desde que, através dela, se possa obter o mesmo resultado perseguido com a obrigação originária. O objetivo da autorização ao juiz de concessão de tutela pelo resultado prático equivalente é viabilizar a tutela da obrigação originária da forma mais adequada possível ("Código de Processo Civil: comentado artigo por artigo", Editora Revista dos Tribunais, 5ª edição, revisada e atualizada, São Paulo, 2013, pág. 426).

A tutela concedida comporta a autorização para que o **CONDOMÍNIO notifique, por via administrativa, todos os inquilinos da URBANIZADORA para que passem a pagar diretamente a ele as despesas condominiais vincendas**, podendo ser cumprida nos mesmos autos em que se desenvolveu o processo de conhecimento, sendo desnecessária a propositura de ação executiva autônoma, de acordo com o art. 461-A, § 3º, do CPC/73, novamente reproduzida no art. 538, § 3º, do NCPC.

Assentada a natureza executiva, ainda que *sui generis* a medida discutida em juízo, cumpre reconhecer a pertinência da regra prevista no art. 671 do CPC/73, que hoje corresponde ao art. 855, I, do NCPC, que prevê:

*Art. 671. Quando a penhora recair em crédito do devedor, o oficial de justiça o penhorará. Enquanto não ocorrer a hipótese prevista no artigo seguinte, considerar-se-á feita a penhora pela intimação:
I - ao terceiro devedor para que não pague ao seu credor;*

Comentando o art. 855, I, do NCPC, RODRIGO MAZZEI e SARAH MERÇON-VARGAS, ensinam:

A regra legal em análise trata da penhora de créditos que o executado possua perante terceiros. Quando a execução recair sobre créditos do executado perante terceiros, enquanto não for feita a apreensão física do documento que representa o crédito (art. 856

Superior Tribunal de Justiça

deste Código), a penhora será considerada realizada pela intimação (i) do terceiro devedor para que não efetue o pagamento de seu crédito diretamente ao executado, seu credor ou (ii) do executado, que é credor do terceiro, para que não pratique ato de disposição do crédito (por exemplo, por endosso).

Feita a intimação, aquele que possui crédito em favor do executado deverá, necessariamente, efetuar o depósito judicial do crédito, adaptando-se a inteligência do disposto no art. 335, V, do Código Civil.

Depois de efetivada a intimação, na hipótese do inciso I, o credor que efetuar o pagamento do crédito diretamente ao executado responderá perante o exequente e, na hipótese do inciso II, a cessão será considerada em fraude à execução (art. 792, inciso V, deste Código) e será ineficaz perante o exequente ("Comentários ao novo Código de Processo Civil / coordenação Antônio do Passo Cabral, Ronaldo Cramer - 2^a ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro, 2016 - pág. 1.227).

Já LUIZ GUILHERME MARINONI e DANIEL MITIDIERO, ao comentar o art. 671 do CPC/73, lecionam:

Como regra, considera-se realizada a penhora sobre crédito do executado pela intimação ao terceiro devedor para que não pague ao credor e ao credor do terceiro para que não pratique ato de disposição do crédito. Se o terceiro devedor paga inadvertidamente ao credor-executado, nada obstante intimado, seu pagamento é ineficaz, ficando obrigado a pagar novamente ao exequente, ressalvado o seu direito de regresso contra aquele que recebeu o pagamento de maneira indevida (art. 312, CC) ("Código de Processo Civil: comentado artigo por artigo", Editora Revista dos Tribunais, 5^a edição, revisada e atualizada, São Paulo, 2013, pág. 676).

J. M. DE CARVALHO SANTOS, citando CARVALHO DE MENDONÇA, ensina sobre o art. 938 do CC/1916 (atual art. 312 do CC/02):

"Por nossas lei de processo foi sempre permitido ao credor executado requerer que lhe fique salvo o direito de executar directamente os devedores do executado por meio das competentes acções em que fica subrogado, ou que os direitos e acções do mesmo executado que forem penhorados sejam avaliados e arrematados para o pagamento da execução.

"Em vista de tais princípios, pode se dar então a hypothese seguinte: A deve a B 6:000\$ a recusa-se a pagar. C deve a A a quantia de 4:000\$, que está a lhe entregar. B pode oppor-se a essa entrega. Si, entretanto, C realiza o pagamento, B, que é nesse caso terceiro, pode obrigar C a pagar de novo e C só tem direito a rehaver de A o que lhe deu" ("Código Civil Brasileiro Interpretado", Direito

Superior Tribunal de Justiça

das Obrigações, Editor Calvino Filho, Rio de Janeiro, 1936, pág. 106).

No caso, o crédito em discussão decorreu de despesas ordinárias que têm por fato gerador, conforme bem pontuado pelo acórdão recorrido, a *utilização dos serviços e fruição das coisas*. Por isso, devem os inquilinos, devedores da URBANIZADORA, que deve ao CONDOMÍNIO, endereçar a este último o pagamento das suas cotas condominiais mensais, consoante as regras antes destacadas.

Além disso, tal medida visa, conforme consignado no acórdão recorrido, *evitar que a apelante receba as quantias e as utilize para outros fins, sem repassá-las ao Condomínio* (e-STJ, fl. 921).

Assim, a determinação para que os inquilinos da URBANIZADORA passem a pagar as taxas condominiais diretamente ao CONDOMÍNIO não se mostra incorreta. Ao contrário, encontra respaldo jurídico.

É de se manter, portanto, a tutela tal como concedida.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º).

É o voto.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0317610-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.632.761 / SP

Números Origem: 01307772620078260100 20071307776 201403176103 44107 990103935063

PAUTA: 16/05/2017

JULGADO: 16/05/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	URBANIZADORA CONTINENTAL S/A	-	COMÉRCIO
ADVOGADOS	:	ULISSES PENACHIO E OUTRO(S) - SP174064		
		THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI - SP183615		
		CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA - SP234341		
		BRUNA LAÍS REIS SOUSA TOURINHO - SP353056		
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTENTES DO MORUMBI		
ADVOGADOS	:	JULIANA MARANGON CORRÊA E OUTRO(S) - SP097694		
		CLAUDIO EMILIO DONATO MATHIAS E OUTRO(S) - SP258447		

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após debate, pediu vista, na forma regimental, o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze (Presidente). Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0317610-3

PROCESSO ELETRÔNICO R^Esp 1.632.761 / SP

Números Origem: 01307772620078260100 20071307776 201403176103 44107 990103935063

PAUTA: 16/05/2017

JULGADO: 06/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	URBANIZADORA CONTINENTAL S/A	-	COMÉRCIO
ADVOGADOS	:	ULISSES PENACHIO E OUTRO(S) - SP174064		
		THIAGO D'AUREA CIOFFI SANTORO BIAZZOTI - SP183615		
		CIRO FLAVIO FIORINI BARBOSA - SP234341		
		BRUNA LAÍS REIS SOUSA TOURINHO - SP353056		
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTENTES DO MORUMBI		
ADVOGADOS	:	JULIANA MARANGON CORRÊA E OUTRO(S) - SP097694		
		CLAUDIO EMILIO DONATO MATHIAS E OUTRO(S) - SP258447		

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Moura Ribeiro, a Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.