

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.731.128 - RJ (2017/0138801-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ██████████
ADVOGADO : CLAUDIO AUGUSTO SILVA LACERDA - RJ149544
RECORRIDO : EDIFICIO CENTRO COMERCIAL MAROLINHA
RECORRIDO : ██████████

ADVOGADOS : ISABELA GONÇALVES DAS FLORES - RJ157180
RÔMULO SANTOS DO CARMO - RJ159531 EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DÍVIDAS DE COTAS CONDOMINIAIS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. DIVIDAS ANTERIORES E POSTERIORES. SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. INSCRIÇÃO INDEVIDA. DANO MORAL CONFIGURADO.

1. Ação ajuizada em 27/07/2011. Recurso especial interposto em 08/07/2016 e atribuído a este Gabinete em 13/06/2017.
2. O propósito recursal consiste em definir se a ausência do registro da convenção de condomínio retira a legitimidade do condomínio para a inscrição em órgão de proteção ao crédito de dívida condominial anterior à aquisição do imóvel.
3. Ausentes a omissão, a contradição e o erro material, não há violação ao art. 1.022 do CPC/2015.
4. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram (Tema 882).
5. Devidamente estabelecido o condomínio, todas as despesas condominiais são obrigações *propter rem*, isto é, existentes em função do bem e, assim, devido por quem quer que o possua. Precedentes.
6. Na hipótese dos autos, previamente ao registro da convenção de condomínio, as cotas condominiais não podem ser cobradas juntos ao recorrente. Porém, aquelas dívidas surgidas posteriormente à convenção, devem ser consideradas de natureza *propter rem*.
7. Segundo a jurisprudência desta Corte, pode-se definir dano moral como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade.
8. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que inscrições indevidas são causa de dano moral *in re ipsa*, salvo algumas exceções bem delimitadas, como a existência de prévia anotação de débito nos serviços de proteção de crédito.
9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

Superior Tribunal de Justiça

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento, com ressalvas do Sr. Ministro Moura Ribeiro, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2018(Data do Julgamento)



MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

DA Dívida que, na verdade, são objeto de outro processo (ação de cobrança). Ausência de prova no sentido de que a dívida imputada ao devedor, a qual teria gerado o aponte, tenha sido paga. Recurso ao qual se nega provimento.

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados pelo Tribunal de origem.

Recurso especial: alega violação aos arts. 11, 489, § 1º, IV e VI, 1.022 do CPC/2015, art. 1.333 do CC/2002 e art. 7º da Lei 4.591/64.

Admissibilidade: o recurso não fora admitido pelo Tribunal de origem (e-STJ fl. 553-556) e, após a interposição de agravo em recurso especial, reconsiderou-se a decisão para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 886).

O recorrente também interpôs recurso extraordinário (e-STJ fls. 366-386).

É o relatório.

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE :
ADVOGADO : CLAUDIO AUGUSTO SILVA LACERDA - RJ149544
RECORRIDO : EDIFÍCIO CENTRO COMERCIAL MAROLINHA
RECORRIDO :

ADVOGADOS : ISABELA GONÇALVES DAS FLORES - RJ157180
RÔMULO SANTOS DO CARMO - RJ159531

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. Dívidas de cotas condominiais. Omissão, contradição ou erro material. Não ocorrência. Obrigação propter rem. Convenção do condomínio. Dívidas anteriores e posteriores. Serviço de proteção ao crédito. Inscrição indevida. Dano moral configurado.

1. Ação ajuizada em 27/07/2011. Recurso especial interposto em 08/07/2016 e atribuído a este Gabinete em 13/06/2017.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.731.128 - RJ (2017/0138801-0)

2. O propósito recursal consiste em definir se a ausência do registro da convenção de condomínio retira a legitimidade do condomínio para a inscrição em órgão de proteção ao crédito de dívida condominial anterior à aquisição do imóvel.
3. Ausentes a omissão, a contradição e o erro material, não há violação ao art. 1.022 do CPC/2015.
4. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram (Tema 882).
5. Devidamente estabelecido o condomínio, todas as despesas condominiais são obrigações *propter rem*, isto é, existentes em função do bem e, assim, devido por quem quer que o possua. Precedentes.
6. Na hipótese dos autos, previamente ao registro da convenção de condomínio, as cotas condominiais não podem ser cobradas juntos ao recorrente. Porém, aquelas dívidas surgidas posteriormente à convenção, devem ser consideradas de natureza *propter rem*.
7. Segundo a jurisprudência desta Corte, pode-se definir dano moral como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade.
8. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que inscrições indevidas são causa de dano moral *in re ipsa*, salvo algumas exceções bem delimitadas, como a existência de prévia anotação de débito nos serviços de proteção de crédito.
9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.731.128 - RJ (2017/0138801-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : [REDACTED]
ADVOGADO : CLAUDIO AUGUSTO SILVA LACERDA - RJ149544
RECORRIDO : EDIFICIO CENTRO COMERCIAL MAROLINHA
RECORRIDO : [REDACTED]

ADVOGADOS : ISABELA GONÇALVES DAS FLORES - RJ157180
RÔMULO SANTOS DO CARMO - RJ159531

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

O propósito recursal consiste em definir se a ausência do registro da

Superior Tribunal de Justiça

convenção de condomínio retira a legitimidade do condomínio para a inscrição em órgão de proteção ao crédito de dívida condominial anterior à aquisição do imóvel.

1. DA DELIMITAÇÃO DOS FATOS

O recorrente foi inscrito em serviço de proteção ao crédito em razão de dívidas originadas do não pagamento de cotas condominiais no período de outubro de 2008 a março de 2010, referente à Sala 201 no Edifício Marolinha, localização na Av. Gilka Machado, nº 02, Recreio, Rio de Janeiro/RJ. Nessa época, contudo, mencionado imóvel pertencia ao Sr. Rodrigo de Carvalho Coutinho.

Ademais, o recorrente afirma que, nesse período, o recorrido Edifício Marolinha era apenas um condomínio “de fato”, sem preencher os requisitos legais para ser considerado um condomínio. Assim, as dívidas cobradas possuíam natureza pessoa e não *propter rem*.

Conforme reconhecido pelo acórdão recorrido, o recorrido Edifício Marolinha comprovou sua qualidade de condomínio, por meio da juntada de documento (e-STJ fls. 75-82), cuja data de registro é 09/07/2009.

Superior Tribunal de Justiça

2. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JUDICIAL

Inicialmente, constata-se que o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade. O TJ/RJ tratou suficientemente dos temas necessários para a resolução da controvérsia, proferindo, a partir da conjuntura então apresentada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

Embora tenha apreciado toda a matéria em discussão, tratou da dos vários temas abordados no recurso de apelação sob viés diverso daquele pretendido pelo recorrente, fato que não dá ensejo à interposição de embargos de declaração.

Apesar das alegações da recorrente, em sede de apelação, o Tribunal de origem considerou o recorrido Edifício Marolinha, como um condomínio regularmente constituído, mencionado para isso a convenção de condomínio a fls. 75-82 (e-STJ).

Dessa forma, o não acolhimento das teses contidas no recurso não implica obscuridade, contradição ou omissão, pois ao julgador cabe apreciar a questão conforme o que entender relevante à lide.

Por outro lado, encontra-se pacificado no STJ o entendimento de que os embargos declaratórios, mesmo quando manejados objetivando o prequestionamento, são inadmissíveis se a decisão embargada não ostentar qualquer dos vícios que autorizariam a sua interposição. Confirmam-se os precedentes: AgRg no Ag 680.045/MG, 5ª Turma, DJ de 03.10.2005; EDcl no AgRg no REsp 647.747/RS, 4ª Turma, DJ de 09.05.2005; EDcl no MS 11.038/DF, 1ª Seção, DJ de 12.02.2007.

Por essa razão, não se verifica a ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015.

Superior Tribunal de Justiça

3. DA QUALIDADE DE CONDOMÍNIO

Quanto à alegação de falta de legitimidade para responder pelas dívidas de cotas condomínios anteriores à aquisição do imóvel, há um ponto que deve ser melhor esclarecido para o correto deslinde desta controvérsia.

De fato, a jurisprudência consolidada desta Corte Superior é orientada no sentido de, na ausência de condomínio formalmente constituído, depender da anuência do associado para que este se torne responsável por dívidas relacionadas a associação de moradores. Nesse sentido, conforme prescrito pelo Tema 882 dos Recursos Especiais Repetitivos, *in verbis*:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".
2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança.

(REsp 1280871/SP, Segunda Seção, DJe 22/05/2015)

Tal orientação pode ser confirmada nos julgamentos abaixo, que afirmam ser considerado um condomínio de fato aquelas associações de moradores:

(...) 2. As despesas condominiais possuem natureza propter rem, isto é, seguem o bem, independentemente do uso e de sua titularidade, já as contribuições criadas por associações de moradores (condomínio de fato), ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, oriunda do ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação com o bem, mas, sim, com o serviço contratado, posto à disposição do associado.

3. O reconhecimento da obrigação de pagar encargo decorrente de condomínio não regularizado (associação de moradores) por sentença transitada em julgado não modifica a natureza da dívida.

4. Desprovida a dívida da natureza propter rem, é indevida a sua equiparação às despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei nº 8.009/1990 (penhora de bem de família).

Superior Tribunal de Justiça

5. É possível ao devedor opor, em cumprimento de sentença, a exceção de impenhorabilidade de seu único imóvel se a cobrança fundar-se em dívidas instituídas por associação de moradores.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1688721/DF, TERCEIRA TURMA, DJe 26/02/2018)

(...) 4. Incidência da jurisprudência desta Corte consolidada no julgamento dos recursos representativos da controvérsia, Resps nºs 1.439.163/SP e 1.280.871/SP de relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, em que a Segunda Seção definiu que "as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

(AgRg nos EDcl no REsp 1472396/MG, TERCEIRA TURMA, DJe 09/03/2017)

Contudo, assim que devidamente estabelecido o condomínio, também é cediço na jurisprudência do STJ que todas as despesas condominiais são obrigações *propter rem*, isto é, existentes em função do bem e, assim, devido por quem quer que o possua. Nesse sentido, podemos mencionar os julgamentos abaixo:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. LEGITIMIDADE DA ARRENDATÁRIA DE IMÓVEL DE FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA JUNTAMENTE COM O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROTER REM.

1. Ação ajuizada em 12/03/2014. Recurso especial concluso ao gabinete em 15/05/2017. Julgamento: CPC/73.

2. O propósito recursal é determinar se a primeira recorrida -arrendatária de imóvel - pode figurar no polo passivo de ação de cobrança de débitos condominiais.

3. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

4. As despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo, a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

5. Na hipótese sob julgamento, a primeira recorrida, não obstante não seja a proprietária do ponto comercial, é arrendatária do mesmo, exercendo a posse

Superior Tribunal de Justiça

direta sobre o imóvel. Inclusive, é quem usufrui dos serviços prestados pelo Condomínio, não sendo razoável que não possa ser demandada para o pagamento de despesas condominiais inadimplidas.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (REsp 1704498/SP, TERCEIRA TURMA, DJe 24/04/2018)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR DANOS A TERCEIRO. OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS, NA MEDIDA DE SUA COTA-PARTE. FATO ANTERIOR À CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE. DÍVIDA PROPTER REM. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. LEI N. 8.009/1990, ART. 3º, IV.

1. Constitui obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual.

2. As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel.

3. Portanto, uma vez ajuizada a execução em face do condomínio, se inexistente patrimônio próprio para satisfação do crédito, podem os condôminos ser chamados a responder pela dívida, na proporção de sua fração ideal. 4. O bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino, nos termos da ressalva inserta na Lei n. 8.009/1990 (art. 3º, IV).

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1473484/RS, QUARTA TURMA, DJe 23/08/2018)

Anteriormente ao registro, deve-se ressaltar, a convenção de condomínio obriga apenas aos participantes da convenção, pois somente o ato registral conferiria à convenção sua força *erga omnes*:

DIREITO CIVIL. CONDOMINIO. CONVENÇÃO APROVADA E NÃO REGISTRADA. OBRIGATORIEDADE PARA AS PARTES SIGNATARIAS. LEGITIMIDADE DO CONDOMINIO. RECURSO DESACOLHIDO.

- A CONVENÇÃO DE CONDOMINIO REGISTRADA, COMO ANOTA A BOA DOUTRINA, TEM VALIDADE "ERGA OMNES", EM FACE DA PUBLICIDADE ALCANÇADA. NÃO REGISTRADA, MAS APROVADA, FAZ ELA "LEI ENTRE OS CONDOMINIOS, PASSANDO A DISCIPLINAR AS RELAÇÕES INTERNAS DO CONDOMINIO". (REsp 63.530/DF, Quarta Turma, DJ 29/06/1998, p. 189)

CIVIL E PROCESSUAL. CONDOMÍNIO INSTITUÍDO SOBRE LOTEAMENTO. AUSÊNCIA

Superior Tribunal de Justiça

DE INSCRIÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS. EFEITO ERGA OMNES INEXISTENTE. VALIDADE, ENTRETANTO, DA CONVENÇÃO ENTRE OS FIRMATÁRIOS. SÚMULA N. 260/STJ COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS. LEI N. 4.591/64, ART. 9º. EXEGESE.

I. A falta de registro da convenção de condomínio obsta a sua oposição a terceiros, mas obriga, todavia, aqueles que dela participaram, instituindo, voluntariamente, direitos e obrigações disciplinando as relações da coletividade, inclusive no tocante à contribuição proporcional nas despesas comuns (Súmula n. 260/STJ).

II. Precedentes do STJ.

III. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 503.768/RJ, Quarta Turma, DJ 01/09/2003, p. 299)

Feito esta breve descrição da jurisprudência dominante nesta Corte Superior, tem-se na hipótese dos autos que a convenção de condomínio foi registrada em 09/07/2009 e as dívidas cobradas pelo recorrido referem-se ao período de outubro/2008 a março/2010. Também está bem delimitado no acórdão recorrido que o recorrente veio adquirir uma unidade desse condomínio em 31/03/2010 e, portanto, não participou da convenção do condomínio antes de seu registro.

Em razão dos esclarecimentos acima articulados, quanto à jurisprudência do STJ, na hipótese dos autos, deve-se fazer estabelecer o correto recorte temporal a partir do qual as dívidas condominiais são devidas pelo recorrente.

Assim, previamente ao registro da convenção de condomínio, as cotas condominiais não podem ser cobradas juntos ao recorrente. Porém, aquelas dívidas surgidas posteriormente à convenção (09/07/2009), devem ser consideradas de natureza *propter rem* e, portanto, são também oponíveis ao recorrente, que adquiriu a Sala 201 do condomínio recorrido.

Superior Tribunal de Justiça

4. DO DANO MORAL

Segundo a jurisprudência desta Corte, pode-se definir dano moral como lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (REsp 1426710/RS, Terceira Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 09/11/2016).

No mesmo sentido, a doutrina de Carlos Alberto BITTAR afirma que os danos morais são aqueles relativos “*a atributos valorativos, ou virtudes, da pessoa como entes sociais, ou seja, integrada à sociedade, vale dizer, dos elementos que a individualizam como ser, de que se destacam a honra, a reputação e as manifestações do intelecto*”. (Reparação civil por danos morais. S. Paulo: Saraiva, 4ª ed., 2015 p. 35). Sobre o tema, contudo, este Tribunal mantém posicionamento pacífico segundo o qual simples dissabores ou aborrecimentos são incapazes de causar danos morais, como é possível perceber no julgamento do REsp 202.564/RJ (Quarta Turma julgado em 02/08/2001, DJ 01/10/2001, p. 220) e do REsp 1.426.710 (julgado em 25/10/2016, DJe 08/11/2016).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que inscrições indevidas são causa de dano moral *in re ipsa*, salvo algumas exceções bem delimitadas, como a existência de prévia anotação de débito nos serviços de proteção de crédito.

Na hipótese dos autos, como bem delineado no acórdão recorrido, houve inscrição do recorrente em serviços de proteção ao crédito por dívida que não poderia ser dele cobrada, pela ausência da natureza de *propter rem*. Contudo, conforme demonstrado acima, a maior parte da dívida cobrada poderia ser inscrita

Superior Tribunal de Justiça

em serviços de proteção ao crédito de forma lícita. De fato, conforme noticiado pelo acórdão, não haveria até o momento o pagamento das cotas condominiais em atraso, sugiro a fixação desse montante em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Portanto, não há a configuração de dano moral por inscrição indevida em serviço de proteção ao crédito.

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, com fundamento no art. 255, § 4º, III, do RISTJ, para afastar a responsabilidade do recorrente pelas dívidas relacionadas às cotas condominiais anteriores a 09/07/2009, data de registro da convenção de condomínio.

Fixo o valor dos honorários sucumbenciais em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), os quais, em razão da sucumbência recíproca, deverá ser repartido na seguinte proporção: 2/3 (dois terços) em favor do recorrente e 1/3 (um terço) em favor dos recorridos. Demais custas devem ser repartidas igualmente entre recorrente e recorridos.

Superior Tribunal de Justiça

