Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
91
Carimbado Eletronicamente

Embargos de Declaração nº. 0046069-61.2018.8.19.0000

EMBARGANTE: MÁRCIO LIMA
EMBARGADO: CONDOMÍNIO BARRA ONE RESIDENCES
EMBARGADO: MATERSAN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA.
RELATORA: DES. TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTENCOURT SAMPAIO

ACÓRDÃO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS.
- As cotas condominiais, concebidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.
- No presente caso, consoante se verifica dos documentos de fls. 10/30 (indexadores 10/11) dos autos originários, não restou demonstrado que o condomínio teve ciência de que o recorrente possuía a alegada posse do bem, razão pela qual o recorrente não possui legitimidade para responder pelos débitos referentes às cotas condominiais.
- Legitimidade para figurar no polo passivo da presente ação de cobrança de cotas condominiais que é do proprietário do imóvel.
- Ausência de qualquer vício a ser sanado por meio deste recurso.
- Acórdão que abordou, de forma exaustiva e didática, a questão controvertida nestes autos. Ausência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material no julgado. Inteligência do artigo 1.022, do Código de Processo Civil de 2015.
- Embargante que pretende, na verdade, obter novo julgamento do feito, o que não pode ocorrer em sede de embargos de declaração.
REJEIÇÃO DOS PRESENTES EMBARGOS.

TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTTENCOURT SAMPAIO:14999 Assinado em 21/02/2019 18:09:50
Local: GAB. DES. TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTENCOURT SAMPAIO

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
92
Carimbado Eletronicamente

Vistos, relatados e discutidos estes autos do processo nº 0046069-61.2018.8.19.0000, de que são partes as acima mencionadas - ACORDAM os Desembargadores da 27ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos contra o acórdão proferido às fls. 65/72 (indexador 65), que negou provimento ao recurso de agravo de instrumento interposto pelo ora embargante, mantendo a decisão proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, conforme abaixo transcrito:

> "1. Revogo o despacho de fls. 409 em razão do evidente erro material. 2. Fls. 212/407 - Nada a prover. Trata-se de pessoa estranha aos autos, que não ingressa por qualquer das modalidades de intervenção previstas no CPC, razão pela qual determino a exclusão de seu patrocínio do sistema DCP e o desentranhamento das petições de fls. 212 e seus documentos até fls. 407, 417 e seus documentos e 427. 3. Tendo em vista que o autor se mantém inerte, renove-se o já determinado a fls. 201, tendo em vista o certificado a fls. 208."

Sustenta o recorrente, às fls. 77/82 (indexador 77), que o v. acórdão restou contraditório, aduzindo, em síntese, que embora se reconheça a obrigação do possuidor ao pagamento das cotas condominiais e a existência das provas da posse nos autos, exige-se a apresentação de uma prova da relação jurídica entre o recorrente

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

e o condomínio recorrido; que há prova específica da posse e que, sendo o recorrente morador do imóvel com a sua família há 15 (quinze) anos, é impensável que o condomínio não tenha ciência da posse do imóvel pelo ora embargante; que ao reconhecer a obrigação do possuidor e a existência de prova da posse por período tão longo, a decisão de improvimento em razão da inexistência de prova de ciência do condomínio sobre a posse não é razoável, chegando a ser contraditória com os próprios fundamentos do acórdão.

É o relatório.

VOTO

Não merece amparo o presente recurso.

Os embargos de declaração são cabíveis nos termos dispostos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015. *In verbis:*

> "Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:
> I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;
> II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;
> III - corrigir erro material.
> Parágrafo único. Considera-se omissa a decisão que:
> I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento;
> II - incorra em qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º."

Ao contrário do afirmado nas razões deste recurso, verifica-se clareza e coerência na fundamentação do julgado, não se restando configurada contradição o fato deste ser divergente da tese defendida pelo ora embargante, sendo evidente a pretensão do recorrente de inovação e reexame da matéria, já devidamente apreciada. Desta feita, não se encontra incidente qualquer das hipóteses previstas no artigo 1.022 da Lei de Ritos.

Cumpre ressaltar que, conforme se vê de fls. 65/72 (indexador 65), a questão controvertida já foi devidamente abordada, não tendo havido qualquer omissão, obscuridade, contradição ou erro material no julgado.

Insurge-se o recorrente contra o v. acórdão proferido, aduzindo que está na posse do imóvel sobre o qual recai a cobrança das cotas condominiais, sendo parte legítima para responder a ação originária, pois é o responsável pelo pagamento das cotas condominiais.

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

No presente caso, o recorrente sustenta que se encontra na posse do bem há quinze anos, todavia, não restou demonstrado que o condomínio teve ciência

de que o recorrente se encontra na alegada posse do bem, consoante se verifica dos documentos de fls. 10/30 (indexadores 10/11) dos autos originários, razão pela qual o recorrente não possui legitimidade para responder sobre os débitos referentes as cotas condominiais.

Nesse sentido seguem os julgados exarados pelo Superior Tribunal de justiça:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. COMPROVAÇÃO DA POSSE DO IMÓVEL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO QUANTO À ALIENAÇÃO DO IMÓVEL.
> 1. Na hipótese de existência de promessa de compra e venda, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente comprador quanto sobre o promissário vendedor, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.
> 2. Não havendo comprovação da posse do promitente comprador nem da ciência do condomínio quanto à alienação do imóvel, deve-se reconhecer a legitimidade passiva do promissário vendedor para compor o polo processual.
> 3. Agravo regimental desprovido.
> (AgRg no Ag 1337466/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 23/05/2011)
>
> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CARÁTER INFRINGENTE. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. PRINCÍPIOS DA FUNGIBILIDADE E DA ECONOMIA PROCESSUAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. FATO IRRELEVANTE PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. PROMITENTE-VENDEDOR. PARTE ILEGÍTIMA. PRECEDENTES.

1. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental em face de nítido caráter infringente das razões recursais. Aplicação dos princípios da fungibilidade e da economia processual.
2. A jurisprudência desta eg. Corte pacificou-se no sentido de considerar que, a despeito de se conceber a possibilidade de atribuir responsabilidade à promitente-vendedora pelo pagamento de despesas condominiais, referentes ao período posterior à celebração do contrato de promessa de compra e venda, há de ser observado que a escolha quanto à legitimidade para responder pelos débitos não fica ao inteiro arbítrio do credor.
3. Se no caso em concreto ficar demonstrado que o condomínio teve ciência da realização da transferência do imóvel a um terceiro e que este passou a ter a posse do bem ou titularizou direitos de gozo ou fruição, caberá apenas a este a legitimidade para responder sobre as cotas condominiais.
4. Nestas circunstâncias, revela-se irrelevante perquirir a respeito da efetivação ou não do registro do contrato no cartório competente, pois o que efetivamente interessa é aferir com quem foi estabelecida a relação jurídica material.
5. Agravo regimental a que se nega provimento.
(EDcl no REsp 1190960/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/09/2012, DJe 19/10/2012)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. NÃO COMPROVAÇÃO DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA, BEM COMO DA ALEGADA IMISSÃO NA POSSE PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RECURSO DESPROVIDO.
1. A colenda Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.345.331/RS (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão), sob regime do art. 543-C do CPC/1973, firmou entendimento de que, "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. Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência

> inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador".
> 2. No caso em análise, não está demonstrado nos autos que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, tampouco da alegada imissão na posse pelo promissário comprador, não afastando, assim, a responsabilidade do proprietário do imóvel pelo adimplemento das despesas condominiais em atraso.
> 3. A alteração da conclusão em vitrina demandaria o reexame do suporte fático-probatório, o que é defeso em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
> 4. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg no REsp 1372762 / PR, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 27/02/2018)

Assim sendo, a legitimidade para figurar no polo passivo da ação originária é a do proprietário do imóvel.

Diante desse cenário e como visto acima, as questões fáticas e jurídicas foram devidamente analisadas, não havendo que se falar em contradição no julgado.

Desse modo, o inconformismo do embargante com o resultado do julgamento deverá ser manifestado por meio do recurso cabível, não sendo esta a finalidade dos embargos de declaração.

Corroborando tal entendimento, confiram-se os seguintes julgados, *in verbis:*

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOSEMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO N. 3/STJ. SERVIDOR PÚBLICO. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO EMBARGADO. PRETENSÃO DE REEXAME. NÃO CABIMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.
1. Os aclaratórios não merecem prosperar, pois o acórdão embargado não padece de vícios, na medida que decidiu a demanda de forma clara e precisa, estando bem delineados os motivos e fundamentos que o embasam, inclusive os pontos aventados nos aclaratórios, ainda que contrariamente à pretensão da parte.
2. Não se prestam os embargos de declaração ao reexame da matéria que se constitui em objeto do decisum, porquanto constitui instrumento processual com o escopo de eliminar do julgamento obscuridade, contradição ou omissão sobre tema cujo pronunciamento se impunha pela decisão ou, ainda, de corrigir evidente erro material.
3. A análise das razões dos aclaratórios revela a pretensão da parte em alterar o resultado do decisum, o que é inviável nesta seara recursal.
4. Embargos de declaração rejeitados.
(EDcl no AgInt nos EDcl no REsp 1650579 / RS - Relator(a): Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES - Órgão Julgador: T2 - SEGUNDA TURMA - Data do Julgamento: 24/10/2017 - Data da Publicação/Fonte: DJe 30/10/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação

do art. 489 do CPC/15.
3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
4. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.
5. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp 1671074 / MG - Relator(a): Ministra NANCY ANDRIGHI - Órgão Julgador: T3 - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento: 07/11/2017 - Data da Publicação/Fonte: DJe 13/11/2017)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. PROPÓSITO MANIFESTAMENTE INFRINGENTE. INADEQUAÇÃO DA VIA RECURSAL ELEITA.
1. Os embargos de declaração apenas são cabíveis quando constar, na decisão embargada, obscuridade, contradição, omissão ou erro material em ponto sobre o qual deveria ter se pronunciado o Juízo, o que não ocorre no presente caso. Art. 1.022 do NCPC.
2. Verifica-se o nítido propósito de rediscutir a decisão e para tanto não se presta a via eleita, estando evidente o caráter manifestamente protelatório dos embargos de declaração.
3. Embargos de declaração rejeitados.
(EDcl no AgInt no REsp 1581133 / RJ - Relator(a): Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO - Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA - Data do Julgamento: 07/11/2017 - Data da Publicação/Fonte: DJe 10/11/2017)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EM MANDADO DE SEGURANÇA. CONCURSO PARA ESCRIVÃO DE POLÍCIA CIVIL. TESTE DE APTIDÃO FÍSICA - TAF. EXIGÊNCIA. EXPRESSA PREVISÃO LEGAL. LEGALIDADE. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. INOCORRÊNCIA.
1. O cabimento dos embargos de declaração se dá apenas nas hipóteses previstas no art. 1.022 do CPC: para sanar obscuridade ou contradição no acórdão, ou ainda para elidir omissão, pronunciando-se sobre ponto essencial. Não é essa a hipótese

dos autos, em que o acórdão se apresenta adequadamente fundamentado e as teses do recurso foram integralmente examinadas e repelidas, resultado que não foi, afinal, aquele que o recorrente desejou.
2. Mas ainda que assim não fosse, é certo que o juiz, desde que fundamente sua decisão, não está obrigado a se manifestar sobre todos os argumentos suscitados pelas partes. Quanto a isso, a jurisprudência desta Corte é farta em precedentes.
3. Em conclusão, não há omissão a sanar. As alegações do embargante são, em síntese, reiteração dos argumentos anteriormente apresentados nas razões recursais e revelam, quanto aos pontos suscitados, tão somente irresignação com o que foi decidido por esta Primeira Turma. Todavia, os declaratórios não constituem a via adequada para o simples reexame do julgado.
4. Ainda que manejados com finalidade de prequestionamento, os embargos de declaração demandam a ocorrência de algum dos vícios constantes do art. 1.022 do CPC.
5. Embargos de declaração rejeitados.
(EDcl no AgRg no RMS 47139 / MA - Relator(a): Ministro SÉRGIO KUKINA - Órgão Julgador: T1 - PRIMEIRA TURMA - Data do Julgamento: 05/10/2017 - Data da Publicação/Fonte: DJe 19/10/2017)

Isto posto, conheço e rejeito os embargos declaratórios.

Rio de Janeiro, de de 2019.

Desembargadora **TEREZA CRISTINA SOBRAL BITTENCOURT SAMPAIO**

Relatora