**EXMO. SR. DR. JUIZ PRESIDENTE DO E. TRIBUNAL (...).**

**Apelação n. (...)**

**Origem: (...)**

**... (nome da parte em negrito),** por seus advogados e procuradores, na ação de cobrança de débitos condominiais pelo procedimento comum (nos embargos à execução de débitos condominiais) que lhes move (...), não se conformando, data venia, com o v. Acórdão da (...) Câmara que decidiu o recurso de apelação, vem, respeitosamente, interpor o presente

**RECURSO ESPECIAL COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO (CPC, ART. 1.029, § 5º)**

o que faz tempestivamente, exibindo, desde logo, o comprovante do pagamento do preparo (documento 1), e duplamente fundamentado no art. [105](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10685354/artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), [III](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684673/inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), [a](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684644/alinea-a-do-inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988) e [c](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684545/alinea-c-do-inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988) da [Constituição Federal](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/188546065/constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-constitui%C3%A7%C3%A3o-da-republica-federativa-do-brasil-1988) de 1988 c/c art. [1.029](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10621377/artigo-1029-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) e seguintes do [Código de Processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73), pelos fatos e razões a seguir expostos:

Para melhor exposição desta matéria, vejamos o

**I – OBJETO DESTE RECURSO**

É obter a reforma da decisão do Egrégio Tribunal (...) que:

a) deu ao [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), arts. [1.245](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652144/artigo-1245-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [1.334](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645953/artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [§ 2º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645663/par%C3%A1grafo-2-artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), e [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), interpretação diversa de acórdão do próprio Superior Tribunal de Justiça, analiticamente transcrito e comparado na parte útil, citando-se o repositório oficial de jurisprudência, cuja cópia é anexada ao presente recurso para melhor compreensão (documento 2);

b) contrariou texto do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), arts. [1.334](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645953/artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [§ 2º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645663/par%C3%A1grafo-2-artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), e [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), cujos dispositivos seguem abaixo devidamente particularizados e individualizados:

“Art. 1.336. São deveres do condômino

I – Contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais;

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

...

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.”

A reforma que ora se requer, como se depreende, está duplamente fundamentada na [Constituição Federal](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/188546065/constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-constitui%C3%A7%C3%A3o-da-republica-federativa-do-brasil-1988):

“Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça:

...

III – julgar, em recurso especial, as causas decididas em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida:

a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência;

...

c) der a lei federal interpretação divergente da que lhe haja atribuído outro tribunal.”

Isto posto, vejamos a

**II – EXPOSIÇÃO DOS FATOS (CPC, ART. 1.029, I)**

No dia (...), por intermédio de instrumento particular de venda e compra com financiamento e pacto adjeto de hipoteca sob n. (...), os recorrentes adquiriram o apartamento (...).

Todavia, no dia (...) (documento 1 da contestação), cederam todos os direitos e obrigações a (...), que desde então tem posse e reside no imóvel.

Outrossim, resta importantíssimo observar que a nova titularidade e a POSSE da unidade condominial sempre foi de conhecimento do recorrido, o que se afirma e se prova pelos documentos trazidos à colação pelo próprio Condomínio no bojo dos autos.

Mesmo assim os recorrentes foram acionados.

Nada obstante as percucientes razões apresentadas durante o processo, sem contar os inúmeros acórdãos reconhecendo a ilegitimidade de parte dos promitentes-vendedores nessas circunstâncias, a ação foi julgada parcialmente procedente, admitida a legitimidade de parte dos recorrentes.

Vejamos, então, a

III – Exposição do direito ([CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73), art. [1.029](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10621377/artigo-1029-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973), I) e das razões do pedido de reforma da decisão recorrida (CPC, art. 1.029, III)

1. Interpretação do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), arts. [1.245](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10652144/artigo-1245-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [1.334](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645953/artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [§ 2º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645663/par%C3%A1grafo-2-artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), e [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), divergente da atribuída por outro Tribunal[1] (analiticamente demonstrada e comprovada por citação de repositório oficial de jurisprudência)

Em verdade, ao decidir que:

“O vínculo do condomínio-réu com o condômino-autor decorre da circunstância de, repita-se, ser o titular do direito real de propriedade sobre a coisa...”

E ainda que:

“O imóvel de propriedade do réu a respeito do qual as despesas são cobradas têm localização, tamanho e qualidade, absolutamente consentâneas com os valores de despesas cobradas, despesas essas que autorizam cobrança por decorrerem de obrigação propter rem (art. [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645370/inciso-i-do-artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02));“

Acrescentando que:

“Como proprietário que é (o recorrente), continua responsável por todos os ônus do seu imóvel, até a efetiva transferência dele, que se opera com o registro do título aquisitivo junto à matrícula do imóvel.”

Além de manifesta contrariedade ao disposto nos artigos. [1.334](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645953/artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [§ 2º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645663/par%C3%A1grafo-2-artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), e [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645370/inciso-i-do-artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), a verdade é que a intelecção do mesmo pela r. Decisão colegiada dissente de julgados proferidos por outras Cortes de Justiça em hipóteses análogas.

Com efeito, abaixo encontram-se demonstradas analiticamente as semelhanças, bem como são transcritos os trechos do acórdão divergente e paradigma, identificado por citação do número e da página do repositório oficial onde foi publicado, também anexado ao presente recurso através de cópia, para melhor compreensão (documento 2).

A transcrição da ementa, de caráter meramente propedêutico, serve apenas ao reforço, sistematização e entendimento do dissídio.

**1.1. Decisão do Superior Tribunal de Justiça**

Repositório Oficial de Jurisprudência nos termos do art. 255, § 1º, do RISTJ e art. 1º, V, da Instrução Normativa nº 1, de 11.02.2008, que dispõe sobre o registro dos repositórios autorizados e credenciados da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em mídia impressa e eletrônica, e em páginas em portais da Rede Mundial de Computadores.

“Compromisso de compra e venda – Condomínio – Despesas condominiais – promitente vendedor que não responde por tais encargos após a alienação do imóvel, ainda que o contrato não tenha sido registrado” (Recurso Especial n. 76.275-SP – Quarta Turma – Julgamento: 18.12.1997 – Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira – DJU 23.03.1998).

Extremamente nítido o paralelismo entre a situação enfocada na decisão recorrida e a hipótese versada no aresto paradigma, cujo relatório está assim redigido:

“Ajuizou o recorrente ação de cobrança de taxas condominiais, sustentando que a recorrida, proprietária do apartamento n. 241 do Edifício Tanhauser, situado na Capital paulista, deixou de pagá-las nos vencimentos e se recusou a adimplir a obrigação amigavelmente.

O Juiz extinguiu o processo por ilegitimidade passiva “ad causam”, uma vez que a unidade habitacional teria sido alienada, por promessa de compraevenda, a terceiro. Assim, não teria a anterior proprietária que responder pelos encargos condominiais.”

Em ambas as decisões, portanto, se cuida de saber se há ou não ilegitimidade passiva do proprietário, que consta do registro imobiliário, mas que cedeu seus direitos através de compromisso de compra e venda para terceiro, que se encontra na POSSE do imóvel, usufruindo dos serviços comuns do condomínio, sendo de destaque no corpo v. Acórdão:

“No mais, discute-se nos presentes autos se o promitente-vendedor de unidade imobiliária em condomínio, e efetivo proprietário, pode ser responsabilizado pelo pagamento das taxas de condomínio ou se a obrigação passa ao promissário-comprador.

Embora pelo [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) a propriedade se transfira pela inscrição do título apto a transferir o bem no registro de imóveis, não é de se desconsiderar que pelo contrato de promessa de compraevenda, regulado no Brasil pela primeira vez em 1937, pelo Dec.-lei [58](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/126765/decreto-lei-58-37), os direitos de propriedade passam ao promissário-comprador, que inclusive já pagou todo o preço.

Assim, se o proprietário alienou o bem por meio de promessa de compraevenda em caráter irrevogável e irretratável, como ocorreu no caso em exame, efetivamente não é de se lhe exigir o pagamento dos encargos condominiais, uma vez que havia se desligado do condomínio-recorrente, já que o contrato é anterior ao período cobrado.

...”

Verifica-se, portanto, que a r. Decisão recorrida é completamente oposta e visceralmente divergente desta, do E. Superior Tribunal de Justiça, aqui colocada como paradigma entre tantas outras.

De fato, ao negar o reconhecimento da ilegitimidade de parte dos recorrentes, promitentes vendedores, que transmitiram os direitos e, principalmente, a posse do imóvel a terceiro, de que tinha pleno conhecimento o condomínio recorrido, o acórdão guerreado comete, ademais, grave injustiça, mormente que prestigia o locupletamento indevido daquele que verdadeiramente utilizou o imóvel.

Aliás, o conceito de obrigação propter rem, conquanto tradicionalmente originária de direito real, em que se diz incrustada[2], exsurge, por igual, de especial relação que mantenha seu sujeito passivo com a coisa, por via de posse.

Nesse sentido, é a lição sempre clara de Silvio Rodrigues, ao apontar, entre seus característicos básicos, prender o titular do direito, seja ele quem for, de tal sorte que:

O devedor está atado ao vínculo obrigatório não por força de sua vontade, mas em decorrência de sua peculiar situação relativamente a um bem, do qual é proprietário ou possuidor.[3]

Demais disso, da leitura do acórdão paradigma verifica-se transcrição de decisão da Segunda Seção deste Egrégio Tribunal Superior, no Recurso Especial n. 74.495/RJ, da lavra do Ministro Eduardo Ribeiro, segundo o qual:

Não elide a responsabilidade do promitente comprador a circunstância de o contrato não haver sido registrado.

Justifica, pertinentemete, que o art. [1.334](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645953/artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), quando dispõe acerca da convenção de condomínio, expressamente prevê sua elaboração tanto pelos proprietários, quanto pelos promitentes-compradores, cessionários ou promitente cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas.

Outrossim, esta é a orientação mais moderna, que emana da evolução dos próprios institutos jurídicos, como asseverou o preclaro e culto Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira no acórdão paradigma:

“No mais, é de salientar-se ser de alta relevância o debate, quer pela repercussão no mundo dos negócios de compraevenda de imóveis, que atualmente se fazem pelos contratos de compromisso de compraevenda ou, em outras palavras, pelas promessas de compraevenda, quer pela extraordinária evolução pela qual o instituto tem passado nos últimos tempos, sobretudo em termos de execução coativa, ante a efetividade do processo civil contemporâneo.”

**2. Contrariedade à Lei Federal**

A Lei Federal contrariada – Lei [10.406](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02)/2002 – [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), estabelece, de forma cristalina, que:

“Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

...

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.”

Entretanto, a decisão recorrida, em completa dissonância com o texto da legislação Federal acima citado, asseverou que:

O vínculo do condomínio-réu com o condômino-autor decorre da circunstância de, repita-se, ser o titular do direito real de propriedade sobre a coisa...

A jurisprudência atual/vigente se faz majoritária no sentido de que as taxas condominiais são rateadas pela fração ideal, conforme alguns julgados abaixo transcritos.

**TJ-RS Apelação cível AC 70032576407 (TJ-RS)**

**Ementa:**CONDOMÍNIO. NULIDADE DE ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. QUORUM. **DESPESAS**. FORMA DE **RATEIO**. Aprovação, em Assembleia Geral Extraordinária, de alteração da Convenção condominial. Previsão de quórum de maioria simples na Convenção anterior observada. Ausência de irregularidade. Art. 9º, § 3º, i, Lei 4591 /64. **Rateio** das **despesas** de **acordo** com a **fração** **ideal** de **cada** **condômino**. Conformidade com a legislação vigente à época e a superveniente. Art. 12, § 1º, Lei 4561 /94. Art. 1336, I, CCB/2002. **Enriquecimento injustificado não configurado.** Ação improcedente. Negaram provimento. (Apelação Cível Nº 70032576407, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Rafael dos Santos Júnior, Julgado em 27/10/2009)

**TJ-SP Apelação APL 10002977820158260223 SP**

CONDOMÍNIO EDILÍCIO – AÇÃO DECLARATÓRIA VISANDO À ALTERAÇÃO DE CLÁUSULA QUE ESTIPULA **COBRANÇA** DE TAXA CONDOMINIAL DE ACORDO COM A **FRAÇÃO** **IDEAL** DE CADA UNIDADE - **COTAS COBRADAS DE ACORDO COM DISPOSIÇÃO CONSTANTE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - RATEIO DE DESPESAS COM BASE NA** **FRAÇÃO** **IDEAL** – LEGALIDADE - ARTIGOS 1336, INCISO I DO CÓDIGO CIVIL E 12, § 1º DA LEI Nº 4.591 /64 - IMPROCEDÊNCIA BEM RECONHECIDA -RECURSO NÃO PROVIDO. **As cotas condominiais devem ser cobradas de acordo, com o estabelecido na Convenção do condomínio, não havendo qualquer ilegalidade na disposição que prevê o rateio das despesas na proporção da fração ideal.** **(Grifos nossos)**

A contribuição das despesas condominiais, seguindo a proporção da fração ideal, portanto, sendo norma cogente. Com a promulgação da Lei nº 10.931, de 2004 do artigo 12, § 1º da Lei nº 4.591/64 - Condomínio e Incorporação Imobiliária - passou-se, a exemplo, prever a possibilidade de estipulação diversa na forma de contribuição **mediante previsão expressa da convenção condominial.** Conforme previsão estatuída pelo Código Civil, nada obsta estipulação diversa pelas normas internas dos condôminos, porém, **não é o caso em tela.**.

A convenção do Condomínio é clara no sentido de que as taxas condominiais serão rateadas pela fração ideal de cada unidade. No condomínio, além da unidade do Recorrente, existem várias unidades com diferentes metragens, que pagam cada qual na proporção da sua fração ideal.

Data venia, em face do texto legal, há evidente e grave equívoco.

O texto expresso do art. [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645370/inciso-i-do-artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) determina que a despesa de condomínio é de responsabilidade do condômino.

Ora, ora, ora...

Não há como, da expressa redação do dispositivo em tela, inferir que os recorrentes, promitentes vendedores da unidade autônoma, que transferiram a posse, com o conhecimento do recorrido, sejam condôminos, e, portanto, responsáveis pelas despesas de condomínio.

Aliás, as disposições dos artigos citados reconhecem os promissários compradores, cessionários e promissários cessionários dos direitos atinentes à unidade imobiliária como condôminos.

Nem poderia ser diferente.

De forma brilhante, o Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, no acórdão paradigma, identificou a evolução do direito, bem como as implicações de divergente orientação, como a guerreada por este recurso.

Com efeito, entendimento contrário geraria insegurança nos negócios jurídicos, celebrados por particulares e construtoras através de instrumentos particulares de compra e venda sem registro – que são a maioria – se, mesmo sendo esse negócio do conhecimento do corpo condominial, o alienante continuasse responsável pelas despesas comuns.

Mas não é só. Percebe-se que a decisão guerreada, caso prevaleça, acabará por gerar enriquecimento ilícito daquele que usufrui dos serviços prestados pelo condomínio, sem contar o consumo de energia e água comuns.

Acrescente-se a isso que a manutenção do acórdão recorrido duplicará as demandas, contribuindo para aumentar a pletora de feitos que assoberba o Poder Judiciário, o que certamente independe da vontade de Vossas Excelências.

Explica-se: Sendo compelido ao pagamento, o promitente comprador certamente agiria regressivamente em face do adquirente, movimentando, novamente, o aparelho judiciário.

Outrossim, convém notar que não corresponde à verdade, a alusão de existência de jurisprudência, mesmo no Tribunal a quo, de que as despesas condominiais devem ser carreadas àquele que consta do Registro Imobiliário.

Aliás, as decisões nesse sentido são meros precedentes.

A jurisprudência da própria Corte de origem aponta para sentido absolutamente contrário e acorde com a decisão paradigma desta Corte:

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Apelação Cobrança Contribuições condominiais Compromisso de compra e venda Imissão do adquirente na posse do imóvel de conhecimento do condomínio Ilegitimidade passiva dos vendedores. ‘Para a correta definição do responsável pelos encargos condominiais, em caso de contrato de promessa de compra e venda, deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva imissão na posse por parte promissário-comprador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta’ (STJ, REsp nº 1.079.177). Apelação provida em parte” (Relator: Lino Machado – Comarca: São Carlos – Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 29.04.2015 – Data de registro: 30.04.2015).

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Cobrança de despesas condominiais. Reconhecida ilegitimidade passiva dos réus. Elementos dos autos que são capazes de demonstrar que a unidade condominial foi transferida a terceira pessoa através de contrato de compromisso de compra e venda e que o Condomínio possuía ciência inequívoca de que a unidade, no período do inadimplemento, não era ocupada pelos apelados. Recurso improvido” (Apelação 4011380-55.2013.8.26.0564 – Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira – Comarca: São Bernardo do Campo – Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 16.04.2015 – Data de registro: 17.04.2015).

Outrossim, é distorcida a interpretação do acórdão do E. Superior Tribunal de Justiça, da lavra do Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, citado no acórdão recorrido, mormente ante ao acórdão paradigma que dá supedâneo ao presente recurso, do mesmo Ministro, em sentido absolutamente contrário, o qual se pede vênia para repetir:

“Compromisso de compra e venda – Condomínio – Despesas condominiais – promitente vendedor que não responde por tais encargos após a alienação do imóvel, ainda que o contrato não tenha sido registrado” (Recurso Especial nº 76.275-SP – Quarta Turma – Julgamento: 18.12.1997 – Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira – DJU 23.03.1998).

Não de forma diferente:

“Agravo regimental. Direito Civil. Condomínio – taxas condominiais. Legitimidade passiva promitente comprador – detentor da posse do imóvel. Súmulas 83 do STJ. Recurso improvido. I. Na linha da orientação adotada por este Tribunal, a responsabilidade pelas despesas de condomínio ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promitente comprador quanto sobre o promissário vendedor, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. Sob esse prisma, pois, a questão relacionada à posse do imóvel, e não só a propriedade, é relevante para a aferição da responsabilidade por tais encargos. II. Agravo improvido” (AgRg no Ag 660.515/RJ – Rel. Ministro Sidnei Beneti – Terceira Turma – julgado em 26.08.2008 – DJe 23.09.2008).

Outra distorção gritante no acórdão recorrido, que dimana de falha lógica, diz respeito ao fato dos recorrentes não terem se insurgido contra as despesas, que foram enviadas à unidade. Pergunta-se: como conhecer esses balancetes se a posse e os direitos sobre o imóvel já haviam sido transferidos?

Por todo o exposto, à luz da paz social – objetivo do direito – e da Lei, não pode prevalecer o acórdão recorrido.

**IV – Cabimento deste recurso (CPC, art. 1.029, II)**

Verifica-se tratar-se de questão decidida em última instância pelo (...), que julgou recurso de apelação contra decisão em ação sumária de cobrança de débitos condominiais, não havendo mais qualquer outro recurso senão o que ora é interposto.

Acrescente-se a isso que não há falar-se em reexame de prova, mormente por tratar-se de questão exclusivamente de direito.

1. Pela contrariedade a lei federal

Data venia, a v. Decisão recorrida contrariou o [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), fundamentalmente os arts 1.334, § 2º, e 1.336, I, apontados nesta irresignação e, acorde com o disposto no art. [105](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10685354/artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), [III](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684673/inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), [a](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684644/alinea-a-do-inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), da [Constituição Federal](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/188546065/constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-constitui%C3%A7%C3%A3o-da-republica-federativa-do-brasil-1988) de 1988:

“Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça:

...

III – julgar, em recurso especial, as causas decididas em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida:”

a) contrariar tratado ou lei federal, ou negar-lhes vigência;

Assim, a [Carta Maior](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/188546065/constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-constitui%C3%A7%C3%A3o-da-republica-federativa-do-brasil-1988), ao tratar das hipóteses de cabimento do recurso especial, foi além da negativa de vigência à lei, mas referiu-se a contrariar tratado ou lei federal.

Essa expressão é muito mais abrangente que negar vigência.

Contrariar, supõe toda e qualquer forma de ofensa ao texto legal, quer deixando de aplicá-lo às hipóteses que a ele devem subsumir-se, quer aplicando-o de forma errônea ou ainda interpretando-o de modo não adequado e diferente da interpretação correta, no sentir do órgão responsável pelo controle ao respeito e pela uniformização do direito federal, que é o Superior Tribunal de Justiça.[4]

Corroborando com essa assertiva, ensina o insigne professor Nelson Luiz Pinto que a Súmula 400 do STF só dizia respeito à matéria infraconstitucional, uma vez que o dispositivo constitucional anterior (letra a do art. 119, III), em sua primeira parte, ao referir-se à matéria constitucional, dizia: “Contrariar dispositivo dessa Constituição”[5], inadmitindo-se, por via de consequência, interpretação razoável de norma constitucional.

Destarte, esse é o entendimento que vigora em relação ao Recurso Especial com supedâneo na letra a do art. [105](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10685354/artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), [III](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684673/inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), da [Constituição Federal](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/188546065/constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-constitui%C3%A7%C3%A3o-da-republica-federativa-do-brasil-1988) de 1988.

Não há como admitir-se, hoje, à luz do mandamento constitucional, que a interpretação razoável de lei federal seja motivo impeditivo do conhecimento do recurso especial, restando inaplicável o enunciado da vetusta súmula 400 do STF.

Com efeito, sendo o Superior Tribunal de Justiça incumbido constitucionalmente da missão de zelar pela correta e uniforme aplicação do direito federal, não pode contentar-se com interpretações simplesmente razoáveis de outros Tribunais.

Ademais, a interpretação perpetrada é questão de mérito do recurso especial.

Ora, no caso sub oculis, o recurso gira exclusivamente em torno da questão da interpretação dos arts. [1.334](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645953/artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [§ 2º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645663/par%C3%A1grafo-2-artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), e [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [I](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645370/inciso-i-do-artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) que, no entendimento dos recorrentes, foi contrariado pelo Egrégio Tribunal a quo.

2. Por dissídio jurisprudencial

Não é só.

Como visto, na decisão recorrida, de acordo com o mandamento insculpido no art. [105](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10685354/artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), [III](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684673/inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988), [c](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10684545/alinea-c-do-inciso-iii-do-artigo-105-da-constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-de-1988) da [Constituição Federal](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/188546065/constitui%C3%A7%C3%A3o-federal-constitui%C3%A7%C3%A3o-da-republica-federativa-do-brasil-1988), além da flagrante contrariedade a Lei Federal, observa-se inquestionável dissídio jurisprudencial devidamente provado mediante citação do repositório oficial, com número das páginas, – documento 2) além de percuciente demonstração analítica das semelhanças com a transcrição dos acórdãos na parte útil, acorde com o disposto no art. [1.029](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10621377/artigo-1029-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973), [§ 1º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10621322/par%C3%A1grafo-1-artigo-1029-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973), do [Código de Processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73).

Ademais, há remansosa jurisprudência do próprio Colendo Superior Tribunal de Justiça, visceralmente contrária à decisão recorrida e, por via de consequência, acorde com o pedido deste recurso nobre.

3. Prequestionamento

Resta inequívoco que a Recorrente prequestionou a questão da contrariedade do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02), arts. [1.334](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645953/artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), [§ 2º](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645663/par%C3%A1grafo-2-artigo-1334-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002), e [1.336](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10645429/artigo-1336-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) no item “19” da inicial e “16” da contestação.[6]

Com efeito, a decisão atacada, enfrentando a questão, asseverou:

“Como proprietário que é (a recorrente), continua responsável por todos os ônus do seu imóvel, até a efetiva transferência dele, que se opera com o registro do título aquisitivo junto à matrícula do imóvel.”

Referindo-se às despesas e à legitimidade, interpretando os citados dispositivos de lei federal, asseverou o acórdão recorrido que as despesas de condomínio competem àquele que, exclusivamente, figure na matrícula, vez que:

... Autorizam cobrança por decorrerem de obrigação propter rem.

4. Questão de direito – inexistência de simples reexame de provas.

“Não se pode confundir ‘reexame de prova’ com ‘questão de fato’, pois o reexame de prova é uma espécie do gênero questão de fato. Essa constatação leva a conclusão de que os fatos, quando não decorrem do reexame da prova, podem ser analisados pelas Cortes Superiores.

Por exemplo: o nascimento com vida é um fato, cuja consequência jurídica é a aquisição da personalidade civil. Existem fatos que constituem o nascimento (p. Ex., a expulsão do feto do útero, a saída do corpo da criança fora do corpo da mãe) e a vida (p. Ex., a ingestão de ar nos pulmões, a modificação do sangue, a ossificação de alguns pontos do esqueleto), e ambos requerem provas. Julgar se esses fatos estão provados é uma questão de fato, enquanto julgar se esses fatos deram origem à personalidade civil é uma questão de direito”.**[7]**

Não se trata de, por exemplo, reexaminar a prova, como ocorreria na verificação de quem é a culpa em acidente de trânsito, analisando boletim de ocorrência, depoimento de testemunhas e laudo, ainda que isso seja fundamental para saber se as regras dos arts. [186](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10718759/artigo-186-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) e [927](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10677854/artigo-927-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002) do [Código Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/111983995/c%C3%B3digo-civil-lei-10406-02) foram bem aplicadas. Por outro lado, se a culpa resta afirmada diante das provas dos autos e, ainda assim, não se condena o culpado pelo acidente, resta evidente que a qualificação jurídica dos fatos resulta em questão de direito, apta a ser analisada pela Corte Superior.

Logo, o questionamento sobre “o que” ou “como” as coisas ocorreram representa uma “questão de fato”.

Por outro lado, a indagação sobre as consequências jurídicas do fato ocorrido é uma “questão de direito”.

Essa constatação leva à conclusão de que a premissa do controle das decisões judiciais, por meio de recurso de estrito direito, é a situação fática tal como considerada existente pelas instâncias ordinárias, o que não afasta a possibilidade de se qualificar juridicamente de outra forma os fatos já provados: essa é exatamente a função constitucional das Cortes Superiores.

De acordo com José Carlos Barbosa Moreira,

“em geral se considera ‘de direito’ a questão relativa à qualificação jurídica do (s) fato (s), de modo que o Tribunal, embora não lhe seja lícito repelir como inverídica a versão dos acontecimentos aceita pelo juízo inferior, sem dúvida pode qualificá-la como total liberdade, eventualmente de maneira diversa daquela que o fizera o órgão ‘a quo’, em ordem a extrair deles consequências jurídicas também diferentes”.[8]

Nesse sentido:

Superior Tribunal de Justiça. “EB (REsp) – Processual civil – Recurso especial – fato – prova do fato – O recurso especial, por sua natureza, analisa o fato. Não há direito sem fato. Não confundir a hipótese de prova do fato – no sentido de resolver o conjunto probatório, fazer a respectiva avaliação. A interpretação da Súmula 7 do STJ reclama essa diretriz” (REsp 88.107-SP – 6ª Turma – Rel. Ministro Vicente Cernicchiaro – j. 15.10.1996 – DJU 25.08.1997, p. 39.409).

Aliás, “donde están los processos de puro derecho? En mi vida judicial apenas tropece com ellos. La vida esta formada por hechos; se discute sobre hechos; y de ellos nasce el derecho: ‘ex facto oriuntur ius’. El puro derecho, desconectado de los hechos, no existe. El derecho que se aplica al hecho, el hecho que se subsume em el derecho, son, no fenômenos recíprocos, sino el mismo fenômeno”.**[9]**

Assim, deduz-se o

**V – PEDIDO**

Pede-se e espera-se que essa Eg. Presidência conheça e admita este recurso e remeta os autos ao Superior Tribunal de Justiça para recebimento, processamento e acolhimento, reformada a decisão recorrida, cumpridas as necessárias formalidades legais, como medida de inteira justiça.

Aclarando o pedido de reforma da decisão, requer-se o provimento do presente Recurso Especial e o consequente reconhecimento da ilegitimidade de parte dos recorrentes, promitentes vendedores, extinguindo-se o processo nos termos dos arts. [485](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10686517/artigo-485-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973), VI, c/c o art. [337](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10703696/artigo-337-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973), XI, do [CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73), invertendo-se os ônus de sucumbência.

Vejamos, agora, o

VI – Pedido de efeito suspensivo

Nos termos do § 5º do art. [1.029](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10621377/artigo-1029-da-lei-n-5869-de-11-de-janeiro-de-1973) do [Código de processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73):

“§ 5º O pedido de concessão de efeito suspensivo a recurso extraordinário ou a recurso especial poderá ser formulado por requerimento dirigido:

I – ao tribunal superior respectivo, no período compreendido entre a interposição do recurso e sua distribuição, ficando o relator designado para seu exame prevento para julgá-lo;

II – ao relator, se já distribuído o recurso;

III – ao presidente ou vice-presidente do tribunal local, no caso de o recurso ter sido sobrestado, nos termos do art. 1.037.“

Posta assim a questão, tendo em vista a iminência de início da execução, o que pode gerar prejuízos de difícil reparação, requer-se de Vossa Excelência a concessão de efeito suspensivo ao presente recurso, suspendendo o processo até ulterior decisão no bojo da vertente irresignação.

VII – Requerimentos finais ao Tribunal de origem

Requer-se a intimação do recorrido, para que responda, querendo, no prazo de 15 dias, após esta manifestação de inconformismo ser recebida e protocolizada na secretaria deste Tribunal ([CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73), art. [1.030](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/10621162/artigo-1030-da-lei-n-5869-de-11-de-setembro-de-1997)); findo esse prazo com ou sem contrarrazões, sejam remetidos incontinenti ao Superior Tribunal de Justiça, cumpridas as necessárias formalidades legais, para provimento, como medida de inteira justiça.

Nestes termos,

pede e espera deferimento.

... (Município – UF), ... (dia) de ... (mês) de ... (ano).

**ADVOGADO**

OAB n° .... - UF