

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.704.498 - SP (2017/0094142-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CONDOMINIO THERMAS DE OLIMPIA RESORTS
RECORRENTE : TUTI ADMINISTRACAO HOTELEIRA SPE LTDA
ADVOGADO : MATEUS SANDRIN DE ÁVILA - SP345836
RECORRIDO : RITA DE CÁSSIA CASTRO VESTUÁRIO - MICROEMPRESA
ADVOGADO : JOSÉ ROBERTO CALHADO CANTERO - SP119389
RECORRIDO : LM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : RAFAEL AMPARO DE OLIVEIRA - GO010043
SAMIR FARIA E OUTRO(S) - GO027197

EMENTA

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 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.

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

Superior Tribunal de Justiça

taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 17 de abril de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

