



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.312.956 - PR (2012/0047213-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB CT
ADVOGADOS : EDUARDO GARCIA BRANCO E OUTRO(S)
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MORADIAS ATENAS I - CONDOMÍNIO X
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)
INTERES. : MARLENE DA SILVA PANSOLIN

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. SUB-ROGAÇÃO DO CRÉDITO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR. COMPROVAÇÃO DE POSSE EFETIVA DO ADQUIRENTE OU DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. SÚMULA N. 7 DO STJ E 284 DO STF.

1. Não tendo havido prova documental acerca da existência da cessão de crédito ou da sub-rogação das cotas condominiais inadimplidas, a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado demandariam reexame de toda a relação contratual estabelecida e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. "O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação" (Recurso Especial repetitivo n. 1.345.331/RS).

3. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 24 de maio de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.312.956 - PR (2012/0047213-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB CT
ADVOGADOS : EDUARDO GARCIA BRANCO E OUTRO(S)
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MORADIAS ATENAS I - CONDOMÍNIO X
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)
INTERES. : MARLENE DA SILVA PANSOLIN

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – COHAB CT contra decisão que não conheceu do recurso especial pelas razões seguintes:

a) incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ no que se refere à alegada ofensa aos arts. 347 e 349 do CC; e

b) aplicação das Súmulas n. 284 do STF e 7 do STJ no tocante à suscitada violação dos arts. 4º, 9º, 12, § 4º, e 20 da Lei n. 4.591/64.

Em suas razões, alega a agravante que ficou incontroverso nos autos que o contrato em questão diz respeito à sub-rogação em todos os direitos, ações, privilégios e garantias do condomínio e que os valores cobrados nesta ação necessariamente não serão pagos ao recorrido, e sim à empresa, pois assim foi estabelecido entre as partes, não sendo necessário reexame de provas.

Pondera a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ também no que se refere à alegação de que seria parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda para pagamento das taxas condominiais, pois o imóvel do qual se origina a dívida condominial foi adquirido pelo mutuário por meio de contrato de compra e venda, mas, durante o período de cobrança, quem usufruiu do imóvel foi a promitente compradora.

Pleiteia a reforma do *decisum*.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONDOMÍNIO MORADIAS ATENAS I - CONDOMÍNIO X não apresentou impugnação ao agravo regimental conforme certidão à fl. 311 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.312.956 - PR (2012/0047213-1)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. SUB-ROGAÇÃO DO CRÉDITO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR. COMPROVAÇÃO DE POSSE EFETIVA DO ADQUIRENTE OU DE CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. SÚMULA N. 7 DO STJ E 284 DO STF.

1. Não tendo havido prova documental acerca da existência da cessão de crédito ou da sub-rogação das cotas condominiais inadimplidas, a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado demandariam reexame de toda a relação contratual estabelecida e a incursão no conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. "O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação" (Recurso Especial repetitivo n. 1.345.331/RS).

3. Agravo regimental desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA (Relator):

De início, impõe-se ressaltar que o presente recurso foi interposto com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Alega a agravante que não seria necessário reexame de provas por ser incontroverso que se trata de contrato de cobrança garantida, caracterizador do instituto de sub-rogação, impondo-se, assim, o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva. Pondera que, à época das taxas ora cobradas, o imóvel estava na posse do recorrido.

Conforme asseverado na decisão agravada, o Tribunal de origem concluiu ser improcedente a preliminar de ilegitimidade ativa em decorrência da ausência de convenção de sub-rogação ou cessão de crédito.

Portanto, a revisão do entendimento do Tribunal *a quo* nos termos requeridos pela parte demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório dos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

autos, o que é inviável em recurso especial, ante o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, no que concerne à alegada ofensa aos arts. 4º, 9º, 12, § 4º, 20 da Lei n. 4.591/64, o recurso não merece prosperar.

Na espécie, a Corte estadual concluiu ser a recorrente parte legítima para responder pelos débitos do condomínio em atraso, e não a promitente compradora porquanto não houve o registro da compra e venda.

Não obstante a conclusão do Tribunal de origem divergir do entendimento do Superior Tribunal de Justiça firmado no julgamento do Recurso Especial n. 973.827/RS (relator Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 20.4.2015), processado nos termos do art. 543-C do CPC, que decidiu que "o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação", não há, no acórdão recorrido, menção ao período de posse exercido pela promitente compradora, tampouco sobre a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação entre as partes de modo a configurar a responsabilidade daquela pelo pagamento das quotas condominiais no período do inadimplemento.

Assim, a verificação de tal circunstância fática, que não está vinculada a nenhum dispositivo legal tido por violado, é inviável em recurso especial, ante o óbice das Súmulas n. 284 do STF e 7 do STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo regimental.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0047213-1

**AgRg no
REsp 1.312.956 / PR**

Números Origem: 3116907 311692007 7229356 722935600 722935601

PAUTA: 24/05/2016

JULGADO: 24/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB CT
ADVOGADOS	: EDUARDO GARCIA BRANCO E OUTRO(S) CLEVERSON TUOTO BENTHIEN E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO MORADIAS ATENAS I - CONDOMÍNIO X
ADVOGADO	: LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)
INTERES.	: MARLENE DA SILVA PANSOLIN

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB CT
ADVOGADOS	: EDUARDO GARCIA BRANCO E OUTRO(S) CLEVERSON TUOTO BENTHIEN E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO MORADIAS ATENAS I - CONDOMÍNIO X
ADVOGADO	: LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E OUTRO(S)
INTERES.	: MARLENE DA SILVA PANSOLIN

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.