



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.422 - SP (2010/0182532-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SINTONIA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO
ADVOGADO : FERNANDO JOSÉ GARCIA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL EUROPA
ADVOGADO : REGINA CÉLIA DA SILVA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NULIDADE DE CITAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. PRECEDENTES. LEGITIMIDADE DA PROMISSÁRIA VENDEDORA. NÃO COMPROVAÇÃO DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA, BEM COMO DA ALEGADA IMISSÃO NA POSSE PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RECURSO DESPROVIDO.

1 - Nos termos da jurisprudência consolidada nesta Corte, é válida a citação realizada na pessoa de quem se apresenta como representante legal da pessoa jurídica, sem fazer nenhuma ressalva quanto à inexistência de poderes para tal. Aplicação da teoria da aparência. Precedentes.

2 - A colenda Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.345.331/RS (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão), sob o regime do art. 543-C do CPC, 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*".

3 - No caso em análise, o Tribunal de origem concluiu que o condomínio não 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.

4 - 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.

5 - Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 23 de junho de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.422 - SP (2010/0182532-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SINTONIA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO
ADVOGADO : FERNANDO JOSÉ GARCIA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL EUROPA
ADVOGADO : REGINA CÉLIA DA SILVA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por SINTONIA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA e OUTRO contra decisão monocrática desta relatoria (e-STJ, fls. 287/292) que, nos termos do art. 557, *caput*, do Código de Processo Civil, negou seguimento ao recurso especial, este interposto com anteparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, por se entender que a pretensão nele veiculada está em confronto com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça.

Inconformada, a parte ora agravante pugna pela reforma da decisão, sustentando, em síntese, que: (a) *"a 'citação' da Agravante foi realizada juntamente com a citação de outra empresa, Narchi Empreendimentos Imobiliários Ltda., no endereço situado à Rua Domingos Fernandes nº 207, no bairro da Vila Nova Conceição. Sendo que ambas foram recebidas por Sr. Vagner Marcelo, que, na ocasião, supostamente, se mostrou competente para receber, todavia, não era. Ou seja, de forma totalmente diferente do que prevê o artigo 215 e 216 do Código de Processo Civil"* (e-STJ, fl. 296); e (b) que *"a responsabilidade da promitente vendedora, que no caso é a Agravante, limita-se apenas até a alienação do imóvel, respondendo, assim, o promitente comprador, por todas as obrigações vincendas após esta transação. Demonstrada, portanto, a ilegitimidade passiva da Recorrente"* (e-STJ, fl. 298).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.422 - SP (2010/0182532-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SINTONIA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO
ADVOGADO : FERNANDO JOSÉ GARCIA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL EUROPA
ADVOGADO : REGINA CÉLIA DA SILVA E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

De saída, é importante trazer a lume que o Tribunal local, com base no acervo fático-probatório dos autos, reconheceu a higidez do ato citatório, tendo em vista que a pessoa que recebeu a citação afirmou possuir poderes para tanto, aplicando ao caso a consagrada Teoria da Aparência, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 181/182):

"O meirinho certificou ter citado as requeridas 'na pessoa que se apresentou como competente para receber a presente, Sr. Vagner Marcelo (RG nº 16.603. 686/SSP-SP) que após a leitura do r. mandado, recebeu suas cópias juntamente com as contra-fés, exarando nota de ciente no anverso do r. mandado (17/05/2005)' (fls. 49).

Em decorrência da revelia das rés a ação foi julgada procedente.

Considera-se válida a citação feita na pessoa que não suscita a falta de poderes de representação em razão da teoria da aparência, 'pela qual é juridicamente relevante a crença naquilo que parece ser, ainda quando na realidade possa não ser o que parece. A experiência mostra como às vezes é difícil identificar com precisão quem é o sujeito habilitado por estatuto ou contrato social a receber citações pela empresa; mostra ainda que a rígida exigência de citar somente tais sujeitos abre amplo espaço para as escusas e negaças do demandado que pretenda furtar-se à citação, dificultando o trabalho do oficial de justiça e retardando a tutela jurisdicional'. (in Instituições de Direito Processual Civil, Cândido Rangel Dinamarco, v. III, pág. 408).

[...]

A citação de Sintonia Empreendimentos e Construções Ltda. não é nula, tampouco foram inobservados os princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal porque pautada na teoria da aparência, logo corretamente aplicada as penas decorrentes da revelia às rés pelo d. magistrado."

Desse modo, o posicionamento do Tribunal de origem encontra amparo na orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, a qual estabelece que, *"com base na teoria da aparência, é válida a citação realizada na pessoa que se identifica como funcionário da*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*empresa, sem ressalvas, não sendo necessário que receba a citação o seu representante legal autorizado" (AgRg no AREsp 47.065/MG, Terceira Turma, Rel. Min. **SIDNEI BENETI**, DJe de 3/5/2013).*

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EXTINÇÃO. ABANDONO. INTIMAÇÃO PESSOAL. TEORIA DA APARÊNCIA. REQUERIMENTO DO RÉU. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF.

1. "Aplicação do entendimento prevalente da Corte Especial no sentido de adotar-se a Teoria da Aparência, reputando-se válida a citação da pessoa jurídica quando esta é recebida por quem se apresenta como representante legal da empresa e recebe a citação sem ressalva quanto à inexistência de poderes de representação em juízo" (AgRg nos EREsp nº 205.275/PR, Relatora Ministra Eliana Calmon, Corte Especial, DJ 28/10/2002).

(...)

*3. Agravo regimental não provido." (AgRg no AREsp 240.295/RS, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/2/2015, DJe de 6/2/2015)*

*"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CITAÇÃO. PESSOA JURÍDICA. RECEBIMENTO POR PESSOA QUE SE IDENTIFICA COMO REPRESENTANTE LEGAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. PRECEDENTES. CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DO ATO CITATÓRIO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO." (AgRg no AREsp 456.891/PR, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/9/2014, DJe de 26/9/2014)*

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. INTIMAÇÃO DE ARRESTO FEITA NA PESSOA DE UM DOS SÓCIOS. VALIDADE. TEORIA DA APARÊNCIA. PRECEDENTES. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. "Aplicação do entendimento prevalente da Corte Especial no sentido de adotar-se a Teoria da Aparência, reputando-se válida a citação da pessoa jurídica quando esta é recebida por quem se apresenta como representante legal da empresa e recebe a citação sem ressalva quanto à inexistência de poderes de representação em juízo" (AgRg nos EREsp nº 205.275/PR, Relatora Ministra Eliana Calmon, Corte Especial, DJ 28/10/2002).

2. Rever as conclusões do acórdão recorrido demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo regimental não provido." (AgRg no AREsp 331.656/MT, Rel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/11/2013, DJe de 27/11/2013)

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. NULIDADE. CITAÇÃO. PESSOA JURÍDICA. RECEBIDA POR PESSOA QUE SE IDENTIFICA COMO REPRESENTANTE LEGAL. PRETENSÃO DE MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ.

1. Este Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado no sentido da validade da citação de pessoa jurídica, quando recebida por pessoa que se identifica como sua representante legal, mas deixa de ressaltar que não possui poderes para tanto, prevalecendo, na espécie, a teoria da aparência.

2. Rever o entendimento firmado no aresto recorrido, que admitiu a pessoa que recebeu a citação como representante legal da instituição financeira, requer, necessariamente, o revolvimento de matéria fática-probatória, circunstância vedada nesta sede especial, nos termos do enunciado sumular n. 7 desta Corte Superior de Justiça.

3. Acórdão recorrido que se encontra em consonância com o entendimento consolidado nesta Corte, incidindo ao caso o óbice previsto na Súmula 83/STJ.

*4. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO." (AgRg no REsp 1.226.161/SP, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/4/2013, DJe de 15/4/2013)*

"PROCESSUAL CIVIL. CITAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA. APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA. PRECEDENTES.

1. A jurisprudência do STJ, no que concerne a citações de pessoas jurídicas, adota a teoria da aparência, segundo a qual considera-se válida a citação feita na pessoa de quem, sem nenhuma reserva, identifica-se como representante da sociedade empresária, mesmo sem ter poderes expressos de representação, e assina o documento de recebimento.

2. A tese recursal de que se tratava de funcionário terceirizado não encontra suporte nas bases fáticas traçadas soberanamente nas instâncias ordinárias, razão pela qual a reversão do julgado encontra óbice na Súmula 7/STJ.

*3. Agravo regimental não provido." (AgRg no REsp 1.224.875/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 28/6/2011, DJe de 1º/7/2011)*

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. CITAÇÃO. DEFICIÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VALOR EXORBITANTE. REDUÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. VERBETE Nº 326/STJ. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA EXTENSÃO, PROVIDO.

1. Segundo a teoria da aparência, é válida a citação realizada perante pessoa que se identifica como funcionário da empresa, sem ressalvas, não sendo necessário que receba a citação o seu representante legal.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. *Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido.*" (REsp 744.643/SC, Quarta Turma, Rel. Min. **HÉLIO QUAGLIA BARBOSA**, DJ de 12/3/2007)

Quanto ao mérito da demanda, é importante salientar que a colenda Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, no regime do art. 543-C do Código de Processo Civil, por ocasião do julgamento do REsp 1.345.331/RS, relatado pelo ilustre Ministro Luis Felipe Salomão, firmou o seguinte entendimento, *in verbis*:

"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. *Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:*

a) *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.*

b) *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.*

c) *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 concreto, recurso especial não provido."*

(REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 8/4/2015, DJe de 20/4/2015)

Na linha do que ficou decidido, em sede de recurso repetitivo, vale destacar que o Tribunal de origem, com base nos elementos probatórios constantes nos autos, concluiu que o condomínio não teve ciência inequívoca da transação, tampouco da alegada imissão na posse pelo promissário comprador (e-STJ, fl. 183), senão vejamos:

"O fato de a co requerida Sintonia Empreendimentos e Construções Ltda. estar estabelecida em outro endereço não exclui sua responsabilidade acerca dos débitos condominiais, tampouco invalida a citação porque não provou a ciência do condomínio acerca da mudança de local ou seu conhecimento do compromisso de compra e venda e consta do documento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de fls. 28 (certidão imobiliária expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Diadema - SP) como proprietárias da unidade condominial as requeridas Narchi e Sintonia, logo legítimas para responderem pelas despesas de condomínio."

Diante dessa premissa fática firmada no acórdão recorrido, a qual não pode ser alterada em sede de recurso especial por demandar o reexame de provas e ir de encontro à vedação contida na Súmula 7/STJ, não há como afastar a legitimidade passiva *ad causam* da promitente vendedora, ora agravante, para responder pelas despesas reclamadas.

É aplicável, na hipótese, portanto, a Súmula 83/STJ, que dispõe: "*Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*"

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0182532-3 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.216.422 / SP

Números Origem: 3448805 992050885412 99205088541250000

EM MESA

JULGADO: 23/06/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSE ADONIS CALLOU DE ARAUJO SA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SINTONIA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO
ADVOGADO : FERNANDO JOSÉ GARCIA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL EUROPA
ADVOGADO : REGINA CÉLIA DA SILVA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : SINTONIA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO
ADVOGADO : FERNANDO JOSÉ GARCIA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL EUROPA
ADVOGADO : REGINA CÉLIA DA SILVA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.