



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.179.816 - SP (2010/0027644-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ANACLETO FRANCISCO DALL'IGNA
ADVOGADO : PAULO VICENTE RAMALHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO TWIN TOWERS CENTER
ADVOGADO : ANDRÉA POSTAL PIRES E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.

1. Não sendo caso de dissídio notório, a divergência deverá ser comprovada na forma exigida pelos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, devendo ser feito o cotejo analítico, que não se satisfaz com mera transcrições de ementas dos acórdãos indicados como paradigmas, deixando sem evidência a similitude fática entre os casos confrontados e a divergência jurídica de interpretações, mormente quando a tese utilizada pelo insurgente (ausência de imissão na posse do imóvel) não foi tomada como premissa no julgamento realizado pela Corte de origem.

2. Incidência da súmula 7/STJ. Corte de origem que com amparo nos elementos de convicção dos autos, entendeu não provado o fato modificativo/extintivo do direito do autor, restando hígida a comprovação de posse do imóvel pelo demandado. Impossibilidade de reenfrentamento do acervo fático e probatório dos autos.

3. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 28 de agosto de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.179.816 - SP (2010/0027644-9)

AGRAVANTE : ANACLETO FRANCISCO DALL'IGNA
ADVOGADO : PAULO VICENTE RAMALHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO TWIN TOWERS CENTER
ADVOGADO : ANDRÉA POSTAL PIRES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo regimental, interposto por Anacleto Francisco Dall'Igna, em face da decisão de fls. 436-437, da lavra deste signatário, que negou seguimento ao recurso especial, apresentado com fundamento na alíneas "c" do permissivo constitucional, que desafiava acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cuja ementa foi lavrada nos seguintes termos (fls. 318):

COBRANÇA - DESPESAS DE CONDOMÍNIO - CONDOMÍNIO IRREGULAR - AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL - ENCARGOS CONDOMINIAIS - PREVISÃO EM ASSEMBLÉIA GERAL - PAGAMENTO DEVIDO. "O condômino, mesmo na ausência de Convenção Condominial levada a efeito no registro imobiliário, deve concorrer para as despesas realizadas no interesse comum, se não pela Lei nº 4591/64 ao menos à vista da norma geral do artigo 1315 do Código Civil em vigor".

Nas razões do apelo extremo (fls. 339/359), o insurgente apontou violação ao art. 333 do CPC, bem como divergência jurisprudencial. Sustentou, em síntese, a sua ilegitimidade passiva *ad causam*, "uma vez que não ficou definitivamente provada a sua imissão na posse do imóvel".

Contrarrazões apresentadas às fls. 399/408.

Em decisão monocrática (fls. 436-437), este signatário negou seguimento ao recurso em razão da ausência de demonstração do dissenso jurisprudencial e incidência do enunciado da súmula 7 desta Corte.

Irresignado, apresenta agravo regimental (fls. 440-446), aduzindo:

- a) que nunca teve a posse do imóvel;
- b) existir jurisprudência pacífica desta Corte no sentido de que o promitente comprador somente se torna responsável pelo pagamento das cotas condominiais após a sua imissão na posse do imóvel;
- c) que o dissídio jurisprudencial restou devidamente demonstrado nos exatos termos do que preceitua o artigo 541, parágrafo único, do CPC;



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

d) desnecessidade de reexame de matéria fático probatória, porquanto é fato incontroverso doas autos que o agravante nunca foi imitado na posse do imóvel.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.179.816 - SP (2010/0027644-9)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.

1. Não sendo caso de dissídio notório, a divergência deverá ser comprovada na forma exigida pelos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, devendo ser feito o cotejo analítico, que não se satisfaz com mera transcrições de ementas dos acórdãos indicados como paradigmas, deixando sem evidência a similitude fática entre os casos confrontados e a divergência jurídica de interpretações, mormente quando a tese utilizada pelo insurgente (ausência de imissão na posse do imóvel) não foi tomada como premissa no julgamento realizado pela Corte de origem.

2. Incidência da súmula 7/STJ. Corte de origem que com amparo nos elementos de convicção dos autos, entendeu não provado o fato modificativo/extintivo do direito do autor, restando hígida a comprovação de posse do imóvel pelo demandado. Impossibilidade de reenfrentamento do acervo fático e probatório dos autos.

3. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa.

VOTO

O SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos despendidos pelo agravante mostram-se incapazes de derruir a fundamentação do decisum objurgado, que deve ser mantido na íntegra pro seus próprios fundamentos.

1. Irrefutável que o dissenso jurisprudencial não restou devidamente demonstrado, pois a tese do insurgente relativa à existência de fato incontroverso (ausência de imissão na posse do imóvel) não foi tomada como premissa no julgamento realizado pela Corte de origem, sendo necessário, portanto, para a efetiva comprovação do dissenso, que os acórdãos paradigmáticos guardassem similitude de bases fáticas com o caso em questão, o que na hipótese não ocorreu.

Assim, não sendo caso de dissídio notório, a divergência deverá ser comprovada na forma exigida pelos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, devendo ser feito o cotejo analítico, que não se satisfaz com mera



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

transcrições de ementas dos acórdãos indicados como paradigmas, deixando sem evidência a similitude fática entre os casos confrontados e a divergência jurídica de interpretações.

2. Outrossim, insofismável a incidência do enunciado da súmula 7/STJ, uma vez que a Corte de origem, com amparo nos elementos de convicção dos autos, entendeu não provado o fato modificativo/extintivo do direito do autor, restando hígida a "comprovação de posse de imóvel pelo compromissário comprador e inequívoco conhecimento da transação por parte do condomínio".

Para derruir a fundamentação, seria imprescindível o reenfrentamento do acervo fático e probatório, providência sabidamente vedada a esta Corte face ao óbice contido no enunciado da súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. RATEIO DAS COTAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÕES DOS RECORRENTES QUE IMPÕEM O REEXAME REFLEXO DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ.

1. A revisão do julgado esbarra no reexame de matéria fática da demanda, obstado pela Súmula 7 do STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1189465/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2012, DJe 28/03/2012)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. TRANSCRIÇÃO DE EMENTAS. INSUFICIÊNCIA. NULIDADE PROCESSUAL. OCORRÊNCIA DE FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283 DO STF. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI. SÚMULA 284 DO STF. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 05 E 07 DO STJ.

1. Não sendo caso de dissídio notório, a divergência deverá ser comprovada na forma exigida pelos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, devendo ser feito o cotejo analítico, que não se satisfaz com mera transcrições de ementas dos acórdãos indicados como paradigmas, deixando sem evidência a similitude fática entre os casos confrontados e a divergência jurídica de interpretações.[...]

4. Consignado pelo acórdão recorrido, com base no acervo probatório dos autos, se cuidar de um condomínio de fato, onde a aquisição do lote já obrigava o comprador pelas despesas da área comum, chegar a conclusão diversa, no sentido de existência de somente uma associação de moradores, demandaria o reexame de provas e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 05 e 07 do STJ.

5. O proprietário de lote deve contribuir para o custeio do condomínio, ainda que ele seja irregular, sob pena de ocorrer o enriquecimento ilícito.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

[...] Elidir tais fundamentos, envolveria o exame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice nos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ" (REsp 302.538/SP, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 18.08.2008).

7. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 976.740/RJ, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 03/09/2009, DJe 29/10/2009)

3. Do exposto, nego provimento ao agravo regimental e aplico ao agravante multa de 1% sobre o valor da causa (R\$ 4.886,27, em 30/11/2004) ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao recolhimento do respectivo valor, nos termos do art. 557, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0027644-9 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.179.816 / SP

Números Origem: 103207203 103207215 10320722 103207227 200444119
200801327122 4411904 441192004

EM MESA

JULGADO: 28/08/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANACLETO FRANCISCO DALL'IGNA
ADVOGADO : PAULO VICENTE RAMALHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO TWIN TOWERS CENTER
ADVOGADO : ANDRÉA POSTAL PIRES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ANACLETO FRANCISCO DALL'IGNA
ADVOGADO : PAULO VICENTE RAMALHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO TWIN TOWERS CENTER
ADVOGADO : ANDRÉA POSTAL PIRES 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 Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, com aplicação de multa, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.