



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 499.688 - RJ (2014/0080226-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : BENTO LISBOA 106-A EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : JESSICA ROCHA CARLOS
MARIANA ABBÊS EMERY
RICARDO DINIZ DE ANDRADE E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO QUARTIER CARIOCA I
ADVOGADO : RODRIGO LACOMBE E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO A RESPEITO DA ALIENAÇÃO. REEXAME DE PROVA.

1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ).
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 499.688 - RJ (2014/0080226-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por Bento Lisboa 106-A Empreendimento Imobiliário Ltda contra decisão mediante a qual neguei provimento a seu agravo em recurso especial, dada a ausência da alegada violação do art. 535 do Código de Processo Civil e incidência da Súmula 7 do STJ.

O agravante afirma que o acórdão recorrido é omissivo, além de que não busca o reexame de provas.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 499.688 - RJ (2014/0080226-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora): Os argumentos dos agravantes não foram suficientes para infirmar os fundamentos da decisão agravada, que adoto como razões de decidir:

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Bento Lisboa 106-A Empreendimento Imobiliário Ltda, com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal.

O acórdão recorrido, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, tem a seguinte ementa (e-STJ, fl. 246):

AGRAVO INOMINADO. DECISÃO DA RELATORA QUE NEGA SEGUIMENTO AO APELO INTERPOSTO PELO ORA RECORRENTE: "APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. CONFORME JURISPRUDÊNCIA DO STJ, É NECESSÁRIO QUE SE COMPROVE A IMISSÃO NA POSSE OU A CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO ACERCA DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL, A FIM DE QUE O PROMITENTE COMPRADOR TENHA LEGITIMIDADE PASSIVA PARA A AÇÃO DE COBRANÇA. CONTUDO, O ÔNUS PROCESSUAL CONTIDO NO ARTIGO 333, INCISO II, DO CPC NÃO RESTOU OBSERVADO NESTES AUTOS, TANTO EM RELAÇÃO À IMISSÃO NA POSSE QUANTO EM RELAÇÃO À CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO, NÃO BASTANDO, PARA TANTO, A MERA APRESENTAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA. NO QUE SE REFERE À DENUNCIAÇÃO DA LIDE, O ARTIGO 280 DO CPC IMPEDE A INTERVENÇÃO DE TERCEIROS, DEVENDO SER OBSERVADA A PREVISÃO LEGAL DO ARTIGO 275, INCISO II, ALÍNEA "B", DO CPC, QUE DETERMINA A ADOÇÃO DO RITO SUMÁRIO EM COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, SENDO MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA, O QUE INVIABILIZA, NESTE CASO, A SUA CONVERSÃO PARA O RITO SUMÁRIO. PORTANTO LEGÍTIMA SOCIEDADE A RÉ PARA A PRESENTE DEMANDA, BEM COM DEMONSTRADA A SUA RESPONSABILIDADE PARA O PAGAMENTO DAS COTAS POR CONSTAR COMO PROPRIETÁRIA DA UNIDADE EM QUESTÃO, CONSOANTE A



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DO 9º REGISTRO DE IMÓVEIS, GERANDO EFEITOS APENAS INTER PARTES A CLÁUSULA DO CONTRATO NÃO REGISTRADO QUE VERSA SOBRE A OBRIGAÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR EM ARCAR COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS, RESSALVADO O SEU DIREITO DE REGRESSO CONTRA QUEM ENTENDA RESPONSÁVEL. EMBORA HAJA CLÁUSULAS, NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E NA AVENÇA, QUE FALEM SOBRE O PAGAMENTO PELA METADE DO CUSTO DE MANUTENÇÃO CONDOMINIAL DAS UNIDADES NÃO VENDIDAS OU PROMETIDAS A VENDER, A PRESENTE COBRANÇA ABARCA O PERÍODO APÓS A REALIZAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NÃO ASSISTINDO RAZÃO QUANTO AO PEDIDO DE REDUÇÃO.

PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL E DA CORTE NACIONAL. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO.” O ARTIGO 557 DO CPC CONSAGRA A POSSIBILIDADE DE SER QUALQUER RECURSO JULGADO PELO RESPECTIVO RELATOR. ASSISTE AO RECORRENTE O DIREITO DE SUBMETTER A QUESTÃO AO COLEGIADO, COMO NO CASO. DECISÃO RATIFICADA PELA CÂMARA. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INOMINADO.

O agravante alega violação dos arts. 267, VI, 535 do Código de Processo Civil e 1245 do Código Civil. Sustenta, além de negativa de prestação jurisdicional, sua ilegitimidade passiva para a ação de cobrança de cotas condominiais.

Assim posta a questão, observo que o acórdão recorrido se manifestou de forma suficiente e motivada sobre o tema em discussão nos autos. Ademais, não está o órgão julgador obrigado a se pronunciar sobre todos os argumentos apontados pelas partes, a fim de expressar o seu convencimento. No caso em exame, o pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido. Afasto, pois, a alegada violação do art. 535 do CPC.

Quanto ao mais, o recurso não poderia ser acolhido sem reexame de prova. O agravante afirma que o condomínio teve ciência inequívoca da alienação do bem, a despeito da ausência do registro do compromisso de compra e venda. A respeito dessa premissa fática, porém, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 250):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contudo, o ônus processual previsto no artigo 333, inciso II, do CPC não restou observado nestes autos, tanto em relação à imissão na posse quanto em relação à ciência inequívoca do condomínio, não bastando, para tanto, a mera apresentação da promessa de compra e venda de fls. 94/111 que, se não levada a registro, gera efeitos apenas inter partes, não se vislumbrando a ilegitimidade da ré.

Afastar essas conclusões é inviável em recurso especial, consoante dispõe a Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.
Intimem-se.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0080226-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 499.688 / RJ**

Números Origem: 03127102520138190001 200103077270132 201424552655 3127102520138190001

EM MESA

JULGADO: 01/10/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BENTO LISBOA 106-A EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : MARIANA ABBÊS EMERY
RICARDO DINIZ DE ANDRADE E OUTRO(S)
ADVOGADA : JESSICA ROCHA CARLOS
AGRAVADO : CONDOMÍNIO QUARTIER CARIOCA I
ADVOGADO : RODRIGO LACOMBE E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : BENTO LISBOA 106-A EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : MARIANA ABBÊS EMERY
RICARDO DINIZ DE ANDRADE E OUTRO(S)
JESSICA ROCHA CARLOS
AGRAVADO : CONDOMÍNIO QUARTIER CARIOCA I
ADVOGADO : RODRIGO LACOMBE 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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.