



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.005.580 - SC (2016/0281569-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BAP - BERGHOFER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : ADRIÁN SÁNCHEZ ABRAHAM E OUTRO(S) - SC008030
MARLISE MARIA MAGRO E OUTRO(S) - SC011686
AGRAVADO : CONDOMÍNIO SAINT BARTH RESIDENCE
ADVOGADOS : RENATA GOMES DA SILVA BULGARELLI - SC007289
ADRIANA BUDZINSKI - SC013121

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. TERMO INICIAL DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. ENTREGA DAS CHAVES. INVALIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ACÓRDÃO RECORRIDO FIRMADO NAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS E NOS TERMOS DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. SÚMULAS Nºs 5 E 7 DO STJ. DISSENSO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos no Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. O recorrente não realizou o necessário cotejo analítico entre os julgados trazidos a confronto, restringindo-se à mera transcrição de ementas e passagens de julgados, sem evidenciar a similitude entre o casos confrontados e a disparidade nas suas conclusões, como o exigem os arts. 541, *caput*, do CPC/73 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

3. As convicções firmadas pelo acórdão estadual decorreram da análise do contexto fático delineado nos autos e dos termos da avença contratual firmada entre as partes e assim a sua revisão está obstada pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Em razão da improcedência do presente recurso e da anterior advertência em relação à incidência do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 1% sobre o valor atualizado da causa, sem a majoração dos honorários advocatícios porque eles atingiram o patamar máximo na fase de conhecimento (art. 85, § 11º, do NCPC). Fica a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º do art. 1.021, do NCPC.

5. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 28 de março de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.005.580 - SC (2016/0281569-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BAP - BERGHOFER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : ADRIÁN SÁNCHEZ ABRAHAM E OUTRO(S) - SC008030
MARLISE MARIA MAGRO E OUTRO(S) - SC011686
AGRAVADO : CONDOMÍNIO SAINT BARTH RESIDENCE
ADVOGADOS : RENATA GOMES DA SILVA BULGARELLI - SC007289
ADRIANA BUDZINSKI - SC013121

RELATÓRIO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO(Relator):

CONDOMÍNIO SAINT BARTH RESIDENCE (CONDOMÍNIO) propôs ação contra BERGHOFER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. - BAP (BERGHOFER), visando ao recebimento das taxas condominiais vencidas no período de novembro de 2006 a março de 2007, no montante de R\$ 12.598,59 (doze mil, quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta e nove centavos).

O Juízo de piso julgou procedente o pedido (e-STJ, fls. 209/211).

O Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso de apelação de BERGHOFER, com a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO RÉU. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CONDOMÍNIO. INOCORRÊNCIA.

Constata-se da análise dos autos que o condomínio é quem pode exigir a obrigação para o pagamento das taxas condominiais depois da entrega das áreas comuns do empreendimento imobiliário, não havendo que falar em ilegitimidade ativa.

PREFACIAL DE JULGAMENTO EXTRA PETITA RECHAÇADA.

Inexiste julgamento extra petita quando o Magistrado a quo reconhece a obrigatoriedade do devedor em arcar com as parcelas vencidas e vincendas durante o processo por estar em perfeita consonância do o art. 290 do CPC.

MÉRITO. PAGAMENTO DAS TAXAS CONDOMINIAIS DEVIDA. LEGITIMIDADE E OBRIGAÇÃO DA RÉ FIRMADA EM CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

Ao tempo da entrega da área comum do empreendimento imobiliário, a Ré já estava ciente de sua obrigação em arcar com as taxas condominiais, razão pela qual é legítima e obrigatória a respectiva quitação do débito reclamado, ajustado em contrato.

LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INOCORRÊNCIA. REQUISITOS DO ART. 17 CPC NÃO CONFIGURADOS. AFASTAMENTO.

Não configura litigância de má-fé a simples impugnação em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contestação contra um direito invocado na petição inicial, representando apenas exercício regular de um direito.
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (e-STJ, fl. 262).

Irresignada, BERGHOFER interpôs recurso especial (e-STJ, fls. 276/285), com fundamento no art. 105, III, c, da CF, no qual alegou que o acórdão estadual ao sustentar que a obrigação de pagamento das despesas condominiais não surge com a entrega das chaves ao promitente comprador, sendo válida a cláusula contratual que estabeleça de forma diversa, dissentiu de julgados do TJSP, quanto à aplicação dos arts. 1.332 do CC, 7º da Lei nº 4.591/65 e 3º do CPC/73, Colacionou paradigmas.

Inadmitido o apelo nobre, BERGHOFER desafiou agravo em recurso especial assim apreciado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. TERMO INICIAL DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. ENTREGA DAS CHAVES. INVALIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. DISSENSO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO (e-STJ, fl. 363).

Ainda inconformada, BERGHOFER ingressou com o presente agravo interno sustentando, em síntese, que a divergência jurisprudencial foi devidamente demonstrada, cumprindo-se os requisitos legais e regimentais exigidos.

Sem impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.005.580 - SC (2016/0281569-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BAP - BERGHOFER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : ADRIÁN SÁNCHEZ ABRAHAM E OUTRO(S) - SC008030
MARLISE MARIA MAGRO E OUTRO(S) - SC011686
AGRAVADO : CONDOMÍNIO SAINT BARTH RESIDENCE
ADVOGADOS : RENATA GOMES DA SILVA BULGARELLI - SC007289
ADRIANA BUDZINSKI - SC013121

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. TERMO INICIAL DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. ENTREGA DAS CHAVES. INVALIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ACÓRDÃO RECORRIDO FIRMADO NAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS E NOS TERMOS DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. SÚMULAS Nºs 5 E 7 DO STJ. DISSENSO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos no Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. O recorrente não realizou o necessário cotejo analítico entre os julgados trazidos a confronto, restringindo-se à mera transcrição de ementas e passagens de julgados, sem evidenciar a similitude entre o casos confrontados e a disparidade nas suas conclusões, como o exigem os arts. 541, *caput*, do CPC/73 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

3. As convicções firmadas pelo acórdão estadual decorreram da análise do contexto fático delineado nos autos e dos termos da avença contratual firmada entre as partes e assim a sua revisão está obstada pelas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

4. Em razão da improcedência do presente recurso e da anterior advertência em relação à incidência do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 1% sobre o valor atualizado da causa, sem a majoração dos honorários advocatícios porque eles atingiram o patamar máximo na fase de conhecimento (art. 85, § 11º, do NCPC). Fica a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º do art. 1.021, do NCPC.

5. Agravo interno não provido, com imposição de multa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.005.580 - SC (2016/0281569-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BAP - BERGHOFER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : ADRIÁN SÁNCHEZ ABRAHAM E OUTRO(S) - SC008030
MARLISE MARIA MAGRO E OUTRO(S) - SC011686
AGRAVADO : CONDOMÍNIO SAINT BARTH RESIDENCE
ADVOGADOS : RENATA GOMES DA SILVA BULGARELLI - SC007289
ADRIANA BUDZINSKI - SC013121

VOTO

O EXMO. SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO(Relator):

A irresignação não pode ser provida.

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do novo Código de Processo Civil, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

Como relatado, CONDOMÍNIO propôs ação contra BERGHOFER, visando ao recebimento das taxas condominiais vencidas no período de novembro de 2006 a março de 2007, no montante de R\$ 12.598,59 (doze mil, quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta e nove centavos).

A sentença de procedência do pedido foi confirmada em grau de apelação interposta por BERGHOFER que, em seguida, desafiou recurso especial.

Inadmitido o apelo nobre, BERGHOFER interpôs agravo em recurso especial que não foi provido. É contra essa decisão o presente inconformismo que, reitere-se, não comporta provimento.

Conforme assentou a decisão agravada, o dissídio jurisprudencial viabilizador do recurso não foi demonstrado (art. 105, III, c, da CF).

Para tanto, é imprescindível que, além de indicar o dispositivo legal e transcrever os julgados apontados como paradigmas, seja feito o necessário o cotejo analítico, com a demonstração da identidade das situações fáticas e da interpretação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

diversa dada ao mesmo dispositivo legal, encargo do qual BERGHOFER não logrou se desincumbir.

Observa-se na petição do apelo nobre a mera transcrição dos trechos tidos por divergentes, sem a necessária narrativa descritiva entre o caso analisado nos autos e aqueles examinados nos paradigmas colacionados, de forma a evidenciar o dissídio pretoriano invocado.

Ademais, a leitura dos fundamentos do acórdão estadual recorrido deixa claro que as convicções ali firmadas decorreram da análise do contexto fático delineado nos autos e dos termos da avença contratual firmada entre as partes.

Confira-se o excerto do acórdão recorrido:

(a) Legitimidade ativa e passiva Inicialmente, aponta a Apelante a ilegitimidade ativa, pois o condomínio Apelado fundamentou seu pleito em contrato (fis. 12/20) do qual não é parte; portanto, inviável o direito e obrigação daquele instrumento a quem não o subscreveu.

O Apelo não pode prosperar. O referido condomínio não faz parte do contrato juntado às fis. 12/20; aliás, ao tempo da celebração do referido instrumento o condomínio apelado ainda não existia.

Entretanto, o direito pleiteado pelo requerente é inequívoco, pois embora derivado de contrato do qual este não faz parte, a questão suscitada foi convencionada pelas partes que subscreveram referido instrumento, sendo uma delas a Apelante, que nesse momento tenta eximir-se da responsabilidade outrora assumida. A propósito, da cláusula contratual que é fundamento ao pleito, não se extrai interpretação diferente (fi. 17):

[...]

Verifica-se que na celebração do contrato, a Apelante ciente que, com a entrega das áreas comuns do imóvel em questão, estaria obrigada a arcar com os valores descritos na cláusula supracitada.

[...]

Portanto, a Apelante se comprometeu de arcar com as despesas condominiais a partir da entrega das áreas comuns do condomínio e, de fato buscou no pleito, respaldando a legitimidade ativa do condomínio Apelado, pois, a este foi outorgado o direito de exigir a obrigação convencionada.

[...]

Insurge-se a Apelante contra a decisão singular que reconheceu sua legitimidade passiva à cobrança de taxas condominiais vencidas e vincendas, porque tornou-se condômina em momento posterior ao determinado na decisão a quo; assim, não estaria obrigada a arcar com as referidas taxas condominiais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No entanto, como já salientado, a cláusula décima sexta do contrato subscrito pela Apelante, juntado às fls. 12/20, deixou claro que as taxas condominiais seriam devidas partir da entrega das áreas comuns do condomínio e não após a entrega do empreendimento imobiliário). Assim, com a entrega das áreas comuns (28-11-2006, fi. 37), o condomínio já estava constituído, conforme convenção às fls. 21/34, de 20-6-2006, e do registro geral do condomínio (fls. 35 e 36); portanto, fragilizando a alegada ilegitimidade passiva da Apelante.

(...)

Ademais, há nos autos documentação assinada pela Apelante que prova a entrega das áreas comuns do condomínio, comprovando a sua constituição, como a relação de condomínio e condômino, com a obrigação de arcar com as despesas condominiais, conforme entendimento desta Corte de Justiça

(...)

Assim, a convenção do condomínio (fls. 21/34) e o registro geral do condomínio no Cartório de Imóveis (fls. 35 e 36), são provas de que ao tempo da entrega das áreas comuns do condomínio, este já estava constituído, revelando equivocada a alegação do Apelante de que não era condômino antes de 19.3.2007; aliás, a entrega do imóvel com "habite-se" e alvará não foi condição estabelecida entre as partes para início do pagamento das taxas condominiais.

Portanto, fica demonstrada a obrigação do Apelado em arcar com as taxas condominiais a partir da data de entrega das áreas comuns do condomínio (expressa no termo de fi. 37).

Ou seja, além de não terem sido cumpridas as exigências técnicas exigidas à demonstração do dissídio jurisprudencial, o exame da insurgência recursal encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Como salientou a decisão de inadmissibilidade do apelo nobre, o *reclamo não reúne condições de ascender pela alínea "o" do permissivo constitucional, por esbarrar no conteúdo das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, porque no caso concreto, a Câmara julgadora afastou as teses de ilegitimidade ativa e passiva ad causam e considerou devidas as taxas condominiais com respaldo no conteúdo fático-probatório da demanda e em cláusulas contratuais (e-STJ, fls. 333/334).*

Assim, considerando anterior advertência quanto à incidência das normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa e honorários, e verificada a improcedência do presente agravo interno, condeno BERGHOFER ao pagamento da multa de 1% sobre o valor atualizado da causa, sem a majoração dos honorários advocatícios porque eles atingiram o patamar máximo na fase de conhecimento (art. 85, § 11º, do NCPC).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por fim, nos termos do art. 1.021, § 5º, do NCPC, a interposição de qualquer outro recurso fica condicionada ao depósito prévio das respectivas quantias.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno, com aplicação de multa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0281569-9 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.005.580 /
SC

Números Origem: 00147328420168240000 01248126120078240023 023071248121 1248126120078240023
20140716182 20140716182000100

PAUTA: 28/03/2017

JULGADO: 28/03/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BAP - BERGHOFFER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : ADRIÁN SÁNCHEZ ABRAHAM E OUTRO(S) - SC008030
MARLISE MARIA MAGRO E OUTRO(S) - SC011686
AGRAVADO : CONDOMÍNIO SAINT BARTH RESIDENCE
ADVOGADOS : RENATA GOMES DA SILVA BULGARELLI - SC007289
ADRIANA BUDZINSKI - SC013121

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BAP - BERGHOFFER ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : ADRIÁN SÁNCHEZ ABRAHAM E OUTRO(S) - SC008030
MARLISE MARIA MAGRO E OUTRO(S) - SC011686
AGRAVADO : CONDOMÍNIO SAINT BARTH RESIDENCE
ADVOGADOS : RENATA GOMES DA SILVA BULGARELLI - SC007289
ADRIANA BUDZINSKI - SC013121

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, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.