



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 144.985 - RJ (2012/0028754-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DELTA CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : ARMANDO MICELI FILHO E OUTRO(S)
LUCIANA DA SILVA FREITAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MACAÉ PRIVILÉGE
ADVOGADO : RAFAEL GARCIA DE SENA E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. ART. 9º DA LEI 4.591/64. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. CONVICÇÃO DAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS COM BASE NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

1. A col. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as matérias que lhe foram submetidas, motivo pelo qual o acórdão recorrido não padece de omissão, contradição ou obscuridade. Não se verifica, portanto, a afronta ao art. 535 do Código de Processo Civil.

2. Não se viabiliza o recurso especial, com base na alegada violação do art. 9º da Lei 4.591/64, por falta de prequestionamento. Incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

3. Tendo o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, assentado que a posse direta do imóvel é exercida pela Construtora, é inviável a pretensão recursal que busca demonstrar o contrário, uma vez que tal providência demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que se sabe vedado em sede de recurso especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, 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, 03 de fevereiro de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 144.985 - RJ (2012/0028754-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DELTA CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : ARMANDO MICELI FILHO E OUTRO(S)
LUCIANA DA SILVA FREITAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MACAÉ PRIVILÉGE
ADVOGADO : RAFAEL GARCIA DE SENA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo regimental interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, por óbice da Súmula 83 do STJ.

Nas razões recursais, a agravante reitera as razões do recurso especial. Alega, ainda, que houve omissão por parte da decisão recorrida, que não se pronunciou sobre o art. 9º da Lei 4.591/64; requer seja declarada a violação ao art. 535, I e II, do CPC e pugna pela anulação do acórdão proferido na ação rescisória.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 144.985 - RJ (2012/0028754-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : DELTA CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : ARMANDO MICELI FILHO E OUTRO(S)
LUCIANA DA SILVA FREITAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MACAÉ PRIVILÉGE
ADVOGADO : RAFAEL GARCIA DE SENA E OUTRO(S)

VOTO

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

A irresignação não merece acolhida.

No que tange à alegação de contrariedade ao art. 9º da Lei 4.591/64, no ponto, é inviável seu debate.

Do teor analisado, inexistem elementos jurídico-discursivos no acórdão recorrido que possibilitem, na via recursal, debate envolvendo controvérsia com base na normatividade do artigo em tela.

Com efeito, o dispositivo citado encerra normatividade que não se encontra contemplada na fundamentação disposta pelo Tribunal de origem para solução da controvérsia.

Frise-se que ao STJ cabe julgar, em sede de recurso especial, conforme dicção constitucional, somente as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos Tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios.

Incide, pois, na pretensão recursal o óbice da Súmula 211 do STJ.

Quanto à legitimidade da agravante pelo pagamento das cotas condominiais, nas razões apresentadas pela agravante, verifica-se que não foram trazidos argumentos capazes de afastar as conclusões da decisão agravada.

Com efeito, não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC, tendo-se pronunciado o Tribunal de origem sobre todas as questões postas a desate.

Ainda que assim não fosse, melhor sorte não lhe socorreria, pois ficou assentado pela Corte *a quo*, a partir da interpretação dos documentos acostados aos autos, que a Construtora remanesce como proprietária dos imóveis, não tendo sido por ela demonstrado que a posse direta dos imóveis está sendo exercida pelos supostos promitentes adquirentes ou, ainda, que a alegada promessa de compra e venda tenha sido comunicada ao condomínio (e-STJ, fl. 192).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desse modo, além de a alteração das conclusões do acórdão encontrar óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, o posicionamento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência desta Corte, conforme se infere do seguinte julgado:

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Corte orienta que o adquirente do imóvel responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à sua alienação, se o negócio é do conhecimento do condomínio. De outro lado, entende ainda que os promitentes vendedores também podem ser responsabilizados pelo pagamento dos débitos perante o condomínio, diante das peculiaridades do caso, em face do caráter propter rem da obrigação.

2.- Dessa forma, consolidou-se que "a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto" (EREsp 138.389/MG, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ 13.09.99).

3.- Agravo Regimental improvido."

(AgRg no AREsp 77.075/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/4/2012, DJe de 4/5/2012)

Assim, mantém-se a decisão agravada, por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0028754-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 144.985 / RJ**

Números Origem: 201113712508 626228

EM MESA

JULGADO: 03/02/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DELTA CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : ARMANDO MICELI FILHO E OUTRO(S)
LUCIANA DA SILVA FREITAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MACAÉ PRIVILÉGE
ADVOGADO : RAFAEL GARCIA DE SENA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : DELTA CONSTRUÇÕES S/A
ADVOGADOS : ARMANDO MICELI FILHO E OUTRO(S)
LUCIANA DA SILVA FREITAS E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MACAÉ PRIVILÉGE
ADVOGADO : RAFAEL GARCIA DE SENA 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.