

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1285434 - DF
(2018/0098477-1)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : MARLENE FERREIRA DE CASTRO
ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540
ALINE MENEZES DIAS - DF029261
SABRINA CARDOSO BERNARDO - DF034199
DIEGO GUEDES DA SILVA - DF051349
AGRAVADO : ASSOCIACAO ALPHAVILLE BRASILIA RESIDENCIAL
I
ADVOGADOS : JACQUES MAURICIO FERREIRA VELOSO DE MELO
- DF013558
LORENNIA MOREIRA DE BRITO E OUTRO(S) -
DF038508

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTADA. DESPESA CONDOMINIAL. TITULAR ATUAL DO IMÓVEL. PRECEDENTES. STJ. COISA JULGADA. AFASTADA. IMÓVEIS DIVERSOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. RAZÕES QUE SE MANTÉM. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 16 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Paulo de Tarso Sanseverino
Relator

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.285.434 - DF
(2018/0098477-1)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : MARLENE FERREIRA DE CASTRO
ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540
ADVOGADOS : ALINE MENEZES DIAS - DF029261
SABRINA CARDOSO BERNARDO - DF034199
DIEGO GUEDES DA SILVA - DF051349
AGRAVADO : ASSOCIACAO ALPHAVILLE BRASILIA RESIDENCIAL I
ADVOGADO : JACQUES MAURICIO FERREIRA VELOSO DE MELO -
DF013558
ADVOGADA : LORENNA MOREIRA DE BRITO E OUTRO(S) - DF038508

RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Trata-se de agravo interno interposto por MARLENE FERREIRA DE CASTRO contra decisão que conheceu o agravo para negar provimento ao recurso especial, assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTADA. DESPESA CONDOMINIAL. TITULAR ATUAL DO IMÓVEL. PRECEDENTES. STJ. COISA JULGADA. AFASTADA. IMÓVEIS DIVERSOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. POSSIBILIDADE, NOS TERMOS DO ARTIGO 85, § 11, DO CPC/15. AGRADO CONHECIDO PARA, DESDE LOGO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL, NA PARTE CONHECIDA. (e-STJ, fl. 437)

Nas suas razões, a agravante sustenta que não se trata de mero reexame de prova e questões fáticas, pois a matéria é estritamente de direito, de modo que não é cabível a aplicação da Súmula 7/STJ.

Defende que não é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, pois nunca foi proprietária do imóvel.

Pleiteia o provimento do agravo interno.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

PTVS38

AREsp 1285434 Petição : 789580/2019

2018/0098477-1

Página 2 de 7

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.285.434 - DF
(2018/0098477-1)**

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : MARLENE FERREIRA DE CASTRO
ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540
ADVOGADOS : ALINE MENEZES DIAS - DF029261
SABRINA CARDOSO BERNARDO - DF034199
DIEGO GUEDES DA SILVA - DF051349
AGRAVADO : ASSOCIACAO ALPHAVILLE BRASILIA RESIDENCIAL I
ADVOGADO : JACQUES MAURICIO FERREIRA VELOSO DE MELO -
DF013558
ADVOGADA : LORENNA MOREIRA DE BRITO E OUTRO(S) - DF038508

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTADA. DESPESA CONDOMINIAL. TITULAR ATUAL DO IMÓVEL. PRECEDENTES. STJ. COISA JULGADA. AFASTADA. IMÓVEIS DIVERSOS. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. RAZÕES QUE SE MANTÉM. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, o agravo interno não merece prosperar.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Convém esclarecer que o Tribunal de origem, em contraponto à argumentação da parte agravante, concluiu pela impossibilidade do reconhecimento da coisa julgada, pois o contrato rescindido naquela demanda não se refere ao imóvel aqui discutido, não estando acobertada pelo manto da coisa julgada.

Portanto, impende reforçar a assertiva de que o debate acerca da existência de coisa julgada a não acobertar a matéria não prescinde do reexame de provas, esbarrando o recurso especial no óbice da Súmula 7/STJ.

Assim, insta citar os seguintes precedentes desta Corte Superior referentes a essa temática:

PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 467, 468, 472 E 474 DO CPC. SÚMULA 211/STJ. ALEGADA OFENSA À COISA JULGADA. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. O Superior Tribunal de Justiça entende ser inviável o conhecimento do Recurso Especial quando os artigos tidos por violados não foram apreciados pelo Tribunal a quo, a despeito da oposição de Embargos de Declaração, haja vista a ausência do requisito do prequestionamento. Incide, na espécie, a Súmula 211/STJ

2. Hipótese em que o Tribunal de origem consignou "que o fundamento da sentença acerca da coisa julgada não se sustenta. Aqui se discute a cobrança de diferença relativa aos juros dos títulos. Naquela ação anteriormente ajuizada (fls. 47/56), era discutida a diferença de correção monetária. Daí por que inexistente identidade de causa de pedir e pedido" (fl. 1.057, e-STJ).

3. Desse modo, o acolhimento da pretensão recursal, no tocante à aferição de violação de coisa julgada, com a consequente revisão do decisum impugnado, demanda reexame do contexto fático-probatório, o que é vedado em Recurso Especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Agravo Regimental não provido.

(AgRg no AREsp 663.004/RS, Segunda Turma, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 21/05/2015 - grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. AJUIZAMENTO DE DEMANDA ANTERIOR COM IDÊNTICAS PARTES, PEDIDO E CAUSA DE PEDIR. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO. COISA JULGADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem, ao reconhecer a tese de ofensa à coisa julgada, valeu-se da análise dos elementos contidos no processo. Alterar esse entendimento esbarraria no óbice da aludida súmula.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 418.796/MG, Quarta Turma, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe 15/10/2014 - grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. SERVIDOR PÚBLICO ESTADUAL. INDENIZAÇÃO DE FÉRIAS. COISA JULGADA. REVOLVIMENTO DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. "A modificação da conclusão do julgado do Tribunal de origem - que entendeu configurada a litispendência e coisa julgada - exige a análise minuciosa dos elementos configuradores da litispendência entre ações (identidade de partes, de causa de pedir e do pedido), o que demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, uma vez que o conteúdo dos provimentos judiciais ordinários não nos permitem conhecer todas as características dessas ações. Incidência da Súmula 7/STJ." (REsp 1347280/SC, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/12/2013, DJe 07/02/2014).

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 493.853/PR, Segunda Turma, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, DJe 02/06/2014 - grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO

REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PENSÃO DE EX-VEREADOR. ALEGAÇÃO DE

OFENSA À COISA JULGADA. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ.

1. Decidindo a Corte de origem serem diversas as causas de pedir entre a presente ação e outra anteriormente intentada, não é possível rever tal premissa em sede de recurso especial, por demandar o reexame de matéria fática. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1.304.719/SP, **Segunda Turma**, Rel. Ministra **Eliana Calmon**, DJe 05/08/2013 - grifou-se)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. INEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA MATERIAL CONSTATADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AÇÕES COM CAUSAS DE PEDIR DIVERSAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS.

IMPOSSIBILIDADE.

I - Tendo o Tribunal de origem, à luz dos fatos e provas apresentados, decidido pela inexistência de coisa julgada material, porquanto são ações com causas de pedir diversas, infirmar tal posicionamento encontra óbice na Súmula 7/STJ.

II - Agravo improvido.

(AgRg no Ag 812.077/RJ, **Terceira Turma**, Rel. Ministro **Sidnei Beneti**, DJe 30/09/2008 - grifou-se)

Além disso, é assente nesta Corte que, em razão da natureza *propter rem* dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva.

Assim, a mera alegação da agravante de que não é proprietária do imóvel não pode ser revista por esta Corte Superior, ao considerar o que dispõe o Tribunal de origem:

Restou incontroverso que as partes entabularam, em 26/8/2010, contrato de promessa de compra e venda do denominado lote F-09, Alphaville Residencial I (f. 35-53). Há de se perquirir a responsabilidade da ré/apelante em pagar as taxas condominiais do referido imóvel, relativas ao período compreendido entre 10/3/2012 a 10/12/2015. As cotas condominiais inserem-se entre as obrigações híbridas, ambulatorias ou "propter rem" (próprias da coisa), ou seja, recaem sobre determinado indivíduo pelo simples

Superior Tribunal de Justiça

*vínculo que o liga à coisa. As referidas obrigações transferem-se entre os indivíduos a partir da translação do vínculo de titularidade, e acompanham sempre a "res". Em assim sendo, incumbe ao seu proprietário ou compromissário o dever de Superior Tribunal de Justiça satisfazê-las. No dizer de Carlos Roberto Gonçalves, "obrigação propter rem é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa". **No caso dos autos, tem-se como devida a cobrança dos referidos encargos, na medida em que se observa que a apelante era a proprietária da unidade imobiliária no período em questão.** (e-STJ, fls. 319/320 - grifou-se)*

Assim, verificado que a agravante era proprietária da unidade imobiliária no período em discussão nos autos. Portanto, a questão posta pela agravante é essencialmente fática, motivo pelo qual cabível o seu julgamento monocrático, com base na aplicação da Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.285.434 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0098477-1

Número de Origem:

20150111457993AGS 01457998020158070001 1457998020158070001 00429174020158070001 20150111457993

Sessão Virtual de 10/03/2020 a 16/03/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARLENE FERREIRA DE CASTRO

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540

ALINE MENEZES DIAS - DF029261

SABRINA CARDOSO BERNARDO - DF034199

DIEGO GUEDES DA SILVA - DF051349

AGRAVADO : ASSOCIACAO ALPHAVILLE BRASILIA RESIDENCIAL I

ADVOGADOS : JACQUES MAURICIO FERREIRA VELOSO DE MELO - DF013558

LORENNIA MOREIRA DE BRITO E OUTRO(S) - DF038508

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARLENE FERREIRA DE CASTRO

ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390

SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540

ALINE MENEZES DIAS - DF029261

SABRINA CARDOSO BERNARDO - DF034199

DIEGO GUEDES DA SILVA - DF051349

AGRAVADO : ASSOCIACAO ALPHAVILLE BRASILIA RESIDENCIAL I

ADVOGADOS : JACQUES MAURICIO FERREIRA VELOSO DE MELO - DF013558

LORENNIA MOREIRA DE BRITO E OUTRO(S) - DF038508

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 16 de março de 2020