



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1715053 - PE (2017/0304653-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO BOA VIAGEM MEDICAL CENTER
ADVOGADOS : FRANCISCO LOUREIRO SEVERIEN E OUTRO(S) - PE021720
LUCIANO BUSHATSKY ANDRADE DE ALENCAR - PE029284
MATHEUS FERREIRA MACEDO - PE040766
AGRAVADO : HOSPITAL ALFA S/A
AGRAVADO : NOVA BOLONHA PARTICIPACOES LTDA - ME
ADVOGADOS : ROBERTO ALGRANTI E OUTRO(S) - RJ015590
HERDENSEN NEUMANN - RJ120607
PALOMA MENDES DOS SANTOS - RJ202151
AGRAVADO : RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
ADVOGADOS : JOÃO ANDRÉ SALES RODRIGUES E OUTRO(S) - PE019186
TOMAZ DOMINGUES DE OLIVEIRA EMERENCIANO
ALCOFORADO - PE025453
ARTHUR AGUIAR DE BARROS - PE033695

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO NÃO IMITIDO NA POSSE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, *"a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02"*, motivo pelo qual *"a sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitido na posse do bem"* (REsp 1.731.735/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13.11.2018, DJe 22.11.2018).

2. Ao se examinar o recurso especial da ora agravada, não foram constatados os óbices de admissibilidade apontados pela agravante, tendo em vista: (i) a suficiência da impugnação dos fundamentos do acórdão estadual que pugnou pela responsabilidade solidária da RB Capital pelas despesas condominiais; (ii) o prequestionamento implícito dos dispositivos legais apontados como violados, não havendo que se falar em inovação recursal; e (iii) a inaplicabilidade do óbice da Súmula 7/STJ em caso de mera reavaliação do contexto fático probatório dos autos.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de agosto de 2020.

Luis Felipe Salomão

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1715053 - PE (2017/0304653-5)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO BOA VIAGEM MEDICAL CENTER
ADVOGADOS : FRANCISCO LOUREIRO SEVERIEN E OUTRO(S) - PE021720
LUCIANO BUSHATSKY ANDRADE DE ALENCAR - PE029284
MATHEUS FERREIRA MACEDO - PE040766
AGRAVADO : HOSPITAL ALFA S/A
AGRAVADO : NOVA BOLONHA PARTICIPACOES LTDA - ME
ADVOGADOS : ROBERTO ALGRANTI E OUTRO(S) - RJ015590
HERDENSEN NEUMANN - RJ120607
PALOMA MENDES DOS SANTOS - RJ202151
AGRAVADO : RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
ADVOGADOS : JOÃO ANDRÉ SALES RODRIGUES E OUTRO(S) - PE019186
TOMAZ DOMINGUES DE OLIVEIRA EMERENCIANO
ALCOFORADO - PE025453
ARTHUR AGUIAR DE BARROS - PE033695

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO NÃO IMITIDO NA POSSE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, *"a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02"*, motivo pelo qual *"a sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem"* (REsp 1.731.735/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13.11.2018, DJe 22.11.2018).

2. Ao se examinar o recurso especial da ora agravada, não foram constatados os óbices de admissibilidade apontados pela agravante, tendo em vista: (i) a suficiência da impugnação dos fundamentos do acórdão estadual que pugnou pela responsabilidade solidária da RB Capital pelas despesas condominiais; (ii) o prequestionamento implícito dos dispositivos legais apontados como violados, não havendo que se falar em inovação recursal; e (iii) a inaplicabilidade do óbice da Súmula 7/STJ em caso de mera reavaliação do contexto fático probatório dos autos.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

1. Cuida-se de agravo interno interposto por Condomínio Boa Viagem Medical Center em face de decisão monocrática de minha lavra, que deu provimento ao recurso especial da RB Capital Companhia de Securitização, a fim de reconhecer sua ilegitimidade passiva *ad causam* e julgar prejudicados pedido de tutela provisória e de agravo interno, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO NÃO IMITIDO NA POSSE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, *"a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02"*, motivo pelo qual *"a sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitido na posse do bem"* (REsp 1.731.735/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13.11.2018, DJe 22.11.2018).

2. Recurso especial provido. Tutela provisória e agravo interno julgados prejudicados.

Em suas razões, a agravante sustenta que o recurso especial não deveria ter sido conhecido por falta de dialeticidade e ausência de impugnação específica dos fundamentos do acórdão estadual. Aduz, outrossim, a falta de prequestionamento dos dispositivos apontados como violados e que a agravada teria incorrido em inovação recursal. Por fim, alega não ter sido devidamente demonstrado o dissídio pretoriano invocado e ser caso de aplicação da Súmula 7/STJ.

É o relatório.

VOTO

2. Não merece guarida o reclamo.

Ao se examinar o recurso especial da ora agravada, não foram constatados os óbices de admissibilidade apontados pela agravante, tendo em vista: (i) a suficiência da impugnação dos fundamentos do acórdão estadual que pugnou pela responsabilidade solidária da RB Capital pelas despesas condominiais; (ii) o prequestionamento implícito dos dispositivos legais apontados como violados, não havendo que se falar em inovação recursal; e (iii) a inaplicabilidade do óbice da Súmula 7/STJ em caso de mera reavaliação do contexto fático probatório dos autos.

Nesse quadro, há de ser mantida a decisão monocrática, segundo a qual, nos termos da jurisprudência desta Corte, *"a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do*

CC/02", motivo pelo qual "a sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem" (REsp 1.731.735/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13.11.2018, DJe 22.11.2018).

Consoante incontroverso nos autos, não houve, na hipótese, a consolidação da propriedade plena do imóvel em favor da agravada, afigurando-se mesmo impositiva a reforma do acórdão estadual que assentou a responsabilidade solidária da credora fiduciária não imitada na posse do bem, evidenciada a sua ilegitimidade para, à luz da causa de pedir narrada na inicial, figurar no polo passivo da ação de cobrança de taxas condominiais.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no REsp 1.715.053 / PE

Número Registro: 2017/0304653-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

346164100 00136213320118170001 136213320118170001 13621332011 0013621332011

Sessão Virtual de 04/08/2020 a 10/08/2020

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : HOSPITAL ALFA S/A

RECORRENTE : NOVA BOLONHA PARTICIPACOES LTDA - ME

ADVOGADOS : ROBERTO ALGRANTI E OUTRO(S) - RJ015590

HERDENSEN NEUMANN - RJ120607

PALOMA MENDES DOS SANTOS - RJ202151

RECORRENTE : RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

ADVOGADOS : JOÃO ANDRÉ SALES RODRIGUES E OUTRO(S) - PE019186

TOMAZ DOMINGUES DE OLIVEIRA EMERENCIANO ALCOFORADO - PE025453

ARTHUR AGUIAR DE BARROS - PE033695

RECORRIDO : OS MESMOS

RECORRIDO : CONDOMINIO DO BOA VIAGEM MEDICAL CENTER

ADVOGADOS : FRANCISCO LOUREIRO SEVERIEN E OUTRO(S) - PE021720

LUCIANO BUSHATSKY ANDRADE DE ALENCAR - PE029284

MATHEUS FERREIRA MACEDO - PE040766

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO DO BOA VIAGEM MEDICAL CENTER

ADVOGADOS : FRANCISCO LOUREIRO SEVERIEN E OUTRO(S) - PE021720

LUCIANO BUSHATSKY ANDRADE DE ALENCAR - PE029284

MATHEUS FERREIRA MACEDO - PE040766

AGRAVADO : HOSPITAL ALFA S/A

AGRAVADO : NOVA BOLONHA PARTICIPACOES LTDA - ME
ADVOGADOS : ROBERTO ALGRANTI E OUTRO(S) - RJ015590
HERDENSEN NEUMANN - RJ120607
PALOMA MENDES DOS SANTOS - RJ202151
AGRAVADO : RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
ADVOGADOS : JOÃO ANDRÉ SALES RODRIGUES E OUTRO(S) - PE019186
TOMAZ DOMINGUES DE OLIVEIRA EMERENCIANO ALCOFORADO - PE025453
ARTHUR AGUIAR DE BARROS - PE033695

TERMO

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

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de agosto de 2020