



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.825 - SP (2019/0009800-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : DIO ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA  
**ADVOGADO** : ANTÔNIO FERNANDO ABRAHÃO E OUTRO(S) - SP028954  
**AGRAVADO** : CONDOMINIO EDIFICIO ANA LUZIA  
**ADVOGADO** : SÉRGIO ADRIANO MAILLET PREUSS - SP078281

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE.

**1.** Para desconstituir a premissa de que a recorrente deve integrar o rateio das despesas condominiais, na hipótese, faz-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é incompatível com a via especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

**2.** O Tribunal de origem, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, afastou o alegado cerceamento de defesa, consignando a desnecessidade da produção de outras provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

**3.** A falta do cotejo analítico dos acórdãos considerados dissonantes, nos moldes previstos pelos artigos 1.029, § 1º, do CPC/15 e 255 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, impede a análise do reclamo, ante a impossibilidade de avaliar se a solução encontrada pelo *decisum* recorrido e o paradigma apontado como divergente teve por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias.

**4.** Agravo interno desprovido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília (DF), 23 de abril de 2019 (Data do Julgamento)

**MINISTRO MARCO BUZZI**  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.825 - SP (2019/0009800-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : DIO ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA  
**ADVOGADO** : ANTÔNIO FERNANDO ABRAHÃO E OUTRO(S) - SP028954  
**AGRAVADO** : CONDOMINIO EDIFICIO ANA LUZIA  
**ADVOGADO** : SÉRGIO ADRIANO MAILLET PREUSS - SP078281

### RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):** Trata-se de agravo interno interposto por DIO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., em face de decisão monocrática, da lavra deste signatário (fls. 146-150, e-STJ), que negou provimento ao agravo em recurso especial.

O apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou, a seu turno, acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

EMBARGOS À EXECUÇÃO TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS DE CONDOMÍNIO UNIDADE COM CARACTERÍSTICAS DISTINTAS CONVENÇÃO CONDOMINIAL RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO  
1 Ainda que unidades autônomas possuam características diferentes, todas devem participar do rateio das despesas para manutenção da coisa comum, uma vez que a cobrança de tais despesas está fundada no quanto prescrito no art. 12 e seus parágrafos, da Lei nº 4.591/1964, não havendo qualquer ressalva na convenção condominial quanto à unidade recorrente;  
2 O fato de a unidade em questão estar localizada no térreo e ter acesso direto à via pública não lhe dá o direito de se isentar do pagamento das taxas condominiais, pois de forma direta ou indiretamente se beneficia com os serviços prestados à coletividade.  
RECURSO IMPROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial (fls. 92-98, e-STJ), a insurgente apontou violação aos arts. 884 a 886 e 1.348, VII, do Código Civil, e art. 130 do CPC/73 (atual art. 370, parágrafo único, do CPC/15), além do dissídio jurisprudencial.

Sustentou, em síntese: a) o imóvel locado possui saída direta para a via pública, de modo que não pode concorrer para o custeio das despesas condominiais, sob pena de causar enriquecimento sem causa ao condomínio; b) cerceamento de defesa porquanto não autorizada produção de prova técnica para demonstrar a "situação fática da loja" (fl. 97, e-STJ).



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Com contrarrazões (fls. 133-139, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (fls. 123-124, e-STJ), decisão contra a qual a insurgente interpôs agravo, objetivando a desobstrução do reclamo na origem.

Em decisão monocrática, este signatário negou provimento ao agravo em recurso especial em razão da incidência do óbice da Súmula 7 do STJ, bem como pela falta do cojeto analítico no ponto relativo à divergência jurisprudencial.

No presente agravo interno (fls. 152-158, e-STJ), a parte insurgente sustenta a desnecessidade do reexame do conjunto fático-probatório e que procedeu o cotejo analítico. Pleiteia, por fim, a reforma da decisão atacada.

Com impugnação (fls. 162-169, e-STJ).

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.825 - SP (2019/0009800-9)

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE.

**1.** Para desconstituir a premissa de que a recorrente deve integrar o rateio das despesas condominiais, na hipótese, faz-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é incompatível com a via especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

**2.** O Tribunal de origem, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, afastou o alegado cerceamento de defesa, consignando a desnecessidade da produção de outras provas. Incidência da Súmula 7/STJ.

**3.** A falta do cotejo analítico dos acórdãos considerados dissonantes, nos moldes previstos pelos artigos 1.029, § 1º, do CPC/15 e 255 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, impede a análise do reclamo, ante a impossibilidade de avaliar se a solução encontrada pelo *decisum* recorrido e o paradigma apontado como divergente teve por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias.

**4.** Agravo interno desprovido.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):** O agravo interno não merece acolhida, uma vez que os argumentos tecidos pelo recorrente são incapazes de ilidir os fundamentos da decisão agravada, razão pela qual deve ser mantida.

1. Consoante destacado na decisão agravada, não se aperfeiçoa a violação aos arts. 884 a 886 e 1.348, VII, do Código Civil, e art. 130 do CPC/73 (atual art. 370, parágrafo único, do CPC/15). É que o Tribunal local, com amparo nos elementos encartados nos autos, decidiu que a recorrente deve participar do rateio das despesas condominiais, seja pelas circunstâncias de fato que determinam a localização física do empreendimento, seja pela ausência de previsão de exceção na convenção condominial. Ademais, afastou a necessidade da produção de outros meios de prova por entender bem delineado o quadro fático durante a instrução processual.

Confira-se trecho do acórdão recorrido:

A tese de cerceamento se confunde, em verdade, com o próprio mérito de sua defesa, de modo que serão estes analisados em conjunto.

De acordo com os autos a apelante é uma loja situada dentro de um condomínio e nesta qualidade afirma não se beneficiar dos serviços e utilidades comuns, localizando-se em parte separada da coletividade e com acesso próprio à via pública, razão pela qual entende não ser responsável pelo pagamento das despesas de manutenção do condomínio.

O recurso interposto deve ser improvido.

Isto porque, ainda que unidades autônomas possuam características diferentes, todas devem participar do rateio das despesas para manutenção da coisa comum, uma vez que a cobrança de tais despesas está fundada no quanto prescrito no art. 12 e seus parágrafos, da Lei nº 4.591/1964. Nem todos os condôminos utilizam a estrutura comum do condomínio da mesma forma, fato que não autoriza a cobrança diferenciada de valores sob esse fundamento; seria o mesmo que cobrar um valor de condomínio mais elevado daquele que utiliza as unidades dos andares mais altos, por se utilizarem mais dos elevadores.

Absolutamente descabido.

O fato de a apelante ser uma loja com localização específica e não ter a necessidade de, por isso, utilizar do elevador, por exemplo, não a torna um estranho dentro da coletividade condominial, pois certamente se beneficia de uma série de benefícios decorrentes de sua situação de condômina, sendo evidente, por exemplo, que muitos de seus clientes se utilizem de toda a estrutura do condomínio quando visitam sua loja, dentre eles o de manobrista, tão criticado por ela.

Igualmente, o serviço de limpeza das áreas comuns, bem como portaria e segurança, muito embora afirme não lhe beneficiar diretamente, é flagrante que tais serviços a beneficiam. Assim não fosse, poderia instalar seu estabelecimento ao lado de um aterro sanitário ou algo que o



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

valha.

Além disso, nota-se da convenção do condomínio, em seu art. 14, que são DESPESAS COMUNS a todos os condôminos as despesas de manutenção do condomínio, inexistindo regra específica para a unidade apelante. [...]

Por consequência lógica, desnecessária a produção da prova pericial pretendida, a fim de demonstrar que a unidade em questão não se utiliza das áreas comuns.

É evidente que a unidade recorrente faz parte do condomínio. O condomínio é um todo harmônico, motivo pelo qual evidente que, ainda que em menor grau, a apelante se beneficia dos serviços colocados à disposição.

Consigne-se, ainda, que o que determina a participação no rateio das despesas do condomínio não é a utilização efetiva, mas a sua potencial possibilidade. Tanto isso é verdade que, em ações de cobrança o proprietário apenas será eximido do pagamento das despesas condominiais se não lhe foram entregues as chaves. Assim, se está na posse de sua unidade, utilizar ou não dos serviços que são colocados a sua disposição é opção.

Assim, tenho que o magistrado a quo solveu com peculiar clareza e riqueza de fundamentação a lide exposta em Juízo dando à causa a solução justa e adequada, conforme amplo precedente jurisprudencial e doutrinário, cuja segura conclusão pronunciada não merece ser reformada pelas razões do recorrente, verificando-se que nas razões recursais não há nenhum elemento novo, mas tão-somente a reiteração de questões já enfrentadas pela decisão de primeiro grau.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. decisão, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição.

Ademais, por oportuno, registre-se ser iterativa a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer que o magistrado condutor do feito é o destinatário final da prova, de modo que cabe a ele, após realizar um juízo de ponderação sobre os elementos que melhor evidenciam a verdade real dos fatos, decidir a controvérsia conforme o seu livre convencimento, sendo-lhe apenas exigida a exposição dos motivos que determinaram suas conclusões.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO. MOMENTO DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. FALHA NAS RAZÕES RECURSAIS. SÚMULA 284 DO STF. RESPONSABILIDADE CIVIL. OFENSA A HONRA OBJETIVA REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO COM APLICAÇÃO DE MULTA. [...]

3. O princípio da persuasão racional habilita o magistrado a valer-se do



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

seu convencimento, à luz dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto.

4. As conclusões do acórdão estadual no sentido de que ficou caracterizada a falha na prestação do serviço e que ficaram comprovados os danos sofridos pela recorrida, encontram-se suportadas no conjunto fático-probatório dos autos, e a sua revisão, à luz da fundamentação deduzida no apelo nobre, está obstada pela Súmula nº 7 do STJ.

5. A não impugnação específica e inteligível a fundamento do acórdão recorrido, caracteriza deficiência na fundamentação recursal a atrair a aplicação da Súmula nº 284 do STF.

6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido com aplicação de multa.

(AgInt no AREsp 1256777/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 02/08/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PERÍCIA. INDEFERIMENTO. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL DO JUIZ. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

[...]

4. A legislação processual civil vigente manteve o princípio da persuasão racional do juiz, em seus artigos 370 e 371, o qual preceitua que cabe ao magistrado dirigir a instrução probatória por meio da livre análise das provas e da rejeição da produção daquelas que se mostrarem protelatórias.

[...]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1105171/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 26/06/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE SEGURO DE VIDA EM GRUPO. INVALIDEZ PERMANENTE. CARACTERIZAÇÃO DA INCAPACIDADE FUNCIONAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. VIOLAÇÃO À LIBERDADE DE CONTRATAR, À BOA-FÉ, À PROIBIDADE E À ESTIPULAÇÃO DE CONTRATOS ATÍPICOS. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULAS LIMITATIVAS AO DIREITO DO CONSUMIDOR. REDAÇÃO EM DESTAQUE. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL OU DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. DESNECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

[...]

5. O princípio da persuasão racional ou do livre convencimento motivado constitui prerrogativa concedida ao juiz, para que, com fulcro nos elementos relevantes constantes nos autos, possa firmar a convicção sobre a matéria debatida. Nesse diapasão, o argumento de cerceamento de defesa, por necessidade de dilação probatória, não se sustenta, tendo em vista que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

[...]

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1123531/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 09/02/2018)

Neste contexto, não constitui cerceamento de defesa a negativa de produção da prova técnica quando verificado pela Corte local a existência de outros elementos capazes de traduzir a realidade dos fatos em discussão.

Sendo assim, forçoso concluir que para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula n. 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

**2.** Nas razões do agravo interno, sustenta a agravante que há similitude clara entre as ementas dos julgados transcritos nas razões do apelo nobre.

Todavia, a falta do cotejo analítico dos acórdãos considerados dissonantes, nos moldes previstos pelo art. 1.029, § 1º, do CPC/15, e art. 255 do RISTJ impede a análise do reclamo, ante a impossibilidade de avaliar se a solução encontrada pelo *decisum* recorrido e os paradigmas apontados como divergentes teve por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias.

Vê-se, portanto, que a exigência de cotejo analítico não é mera formalidade, mas sim requisito essencial para que se comprove a divergência jurídica em hipóteses de **mesmo substrato fático**. Ou seja, deve ser demonstrada a similitude fática e as teses jurídicas opostas.

No caso, o insurgente não logrou êxito em demonstrar a ocorrência do dissídio, porquanto limitou-se a apontar, nas razões do agravo interno, que bastava "a *boa vontade de ler as ementas*" (fl. 157, e-STJ) para aquilatar a divergência jurisprudencial.

Nesse sentido:





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - SEGURO HABITACIONAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE RECONSIDEROU DELIBERAÇÃO ANTERIOR E, DE PLANO, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA DOS AUTORES.

1. A falta do cotejo analítico dos acórdãos considerados dissonantes, nos moldes previstos pelos artigos 1.029, § 1º do NCPC e 255 do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, assim como a ausência de indicação dos dispositivos de lei, objetos de interpretação divergente, impedem a análise do reclamo, ante a impossibilidade de avaliar se a solução encontrada pelo decisum recorrido e os paradigmas apontados como divergentes tiveram por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias.

2. Agravo interno desprovido.

(**AgInt no AgInt no REsp 1619719/RS**, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2018, DJe 13/11/2018)

Vejam-se, ainda, os seguintes precedentes: **AgInt no AREsp 1282116/MS**, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 21/11/2018; **AgInt no AREsp 1320054/MG**, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/11/2018, DJe 22/11/2018; **AgInt no AREsp 1317980/ES**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 14/11/2018; **AgInt no REsp 1661504/SP**, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 09/10/2018, DJe 15/10/2018.

É de rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo em recurso especial.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0009800-9

AgInt no  
AREsp 1.429.825 /  
SP

Números Origem: 11110562220170100 11208575920178260100

PAUTA: 23/04/2019

JULGADO: 23/04/2019

#### Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

#### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DIO ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA  
ADVOGADO : ANTÔNIO FERNANDO ABRAHÃO E OUTRO(S) - SP028954  
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO ANA LUZIA  
ADVOGADO : SÉRGIO ADRIANO MAILLET PREUSS - SP078281

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

#### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DIO ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA  
ADVOGADO : ANTÔNIO FERNANDO ABRAHÃO E OUTRO(S) - SP028954  
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO ANA LUZIA  
ADVOGADO : SÉRGIO ADRIANO MAILLET PREUSS - SP078281

#### 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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.