



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 895.807 - RJ (2016/0085928-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : **PREDIUM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**  
**ADVOGADOS** : **ROQUE Z ROBERTO VIEIRA E OUTRO(S)**  
: **BRUNO FONTENELLE E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO** : **SO REI SOCIEDADE CIVIL RESERVA ITANHANGÁ**  
**ADVOGADOS** : **JACKSOHN GROSSMAN E OUTRO(S)**  
: **CARLOS JOSÉ DE MELO FERREIRA E OUTRO(S)**

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. IMPUGNAÇÃO DE SENTENÇA. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

**1.** De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não há ofensa ao art. 535, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973, quando o Tribunal de origem se manifesta, de modo suficiente, sobre todas as questões levadas a julgamento, não sendo possível atribuir o vício de omissão ao acórdão somente porque decidira em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Precedentes.

**2.** A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 desta Corte Superior.

**3.** Agravo interno a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 15 de setembro de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AglInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 895.807 - RJ (2016/0085928-4)**

### **RELATÓRIO**

#### **O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Trata-se de agravo interno interposto por Predium Empreendimentos e Participações Ltda. contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 509-512).

O acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro foi assim ementado (e-STJ, fl. 128):

Agravo Inominado, com base no art. 557, § 1º, do CPC. Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de cotas condominiais. Decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença. Matéria decidida na sentença transitada em julgado. Preclusão. Pleito já decidido em Agravo de Instrumento anteriormente interposto. Negou-se seguimento ao recurso na forma do artigo 557, caput, do CPC. Agravo Inominado a que se nega provimento.

Nas razões recursais, sustenta a parte agravante, em síntese, que houve negativa de prestação jurisdicional. Afirma que não se aplica a Súmula n. 7/STJ no caso. Aduz que é inexistente e inválida a ata de assembleia geral supostamente realizada em 10/2/2004, que teria alterado o referido dispositivo do estatuto, autorizando a cobrança integral da taxa de rateio mesmo para os lotes não edificadas, apresentada pela parte recorrida apenas na fase de cumprimento de sentença. Isso porque não há comprovação de presença de condôminos em tal assembleia (mediante lista de presença ou qualquer outro meio) e não houve registro de tal documento junto ao cartório competente. Aponta que não se pode validar cobrança de contribuição associativa inflada e fictícia, que não tenha sido válida e comprovadamente deliberada com a observância do quórum mínimo estatutário, a saber, 2/3 dos condôminos.

Diante disso, pleiteia seja submetido o presente recurso à apreciação do Colegiado, a fim de ser provido o agravo em recurso especial.

É o relatório.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 895.807 - RJ (2016/0085928-4)**

### **VOTO**

#### **O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):**

O inconformismo não merece prosperar.

Inicialmente, com relação à suposta violação do art. 535 do Código de Processo Civil de 1973, não assiste razão à parte recorrente, tendo em vista que o Tribunal estadual expôs, fundamentadamente, as razões que levaram à conclusão do julgado. Todas as questões postas em debate foram efetivamente decididas, não havendo que se falar em omissão ou ausência de fundamentação nas decisões, nem constando do acórdão embargado os defeitos previstos nos citados dispositivos do Estatuto Processual Civil, existindo, de fato, decisão adversa à pretendida pela parte agravante.

Com efeito, nota-se que o Colegiado estadual, ao julgar os embargos declaratórios de fls. 334-336 (e-STJ), deixou registrado nas razões de decidir o seguinte:

Indica a decisão proferida na Corte Superior, a não manifestação a respeito do coeficiente devido a título de taxas condominiais, se seriam de 50% (cinquenta por cento) ou 100% (cem por cento) sobre a taxa condominial base na inicial da fase de conhecimento, assim como, afirmação se somente com apresentação da resposta à impugnação, a recorrida apresentou cópia incompleta da ata da suposta assembleia geral extraordinária que teria sido realizada em 10 de fevereiro de 2004, na qual supostamente teria sido deliberada a alteração do estatuto.

Gira o recurso apresentado em torno da possibilidade vislumbrada pela Agravante, da existência de controvérsia em relação à legitimidade da cobrança em relação à integralidade das cotas condominiais até o trânsito em julgado, eis que discute, essencialmente, a forma de rateio das cotas estabelecidas.

Ressalta-se, de início, que a alegação de que a parte Agravada apresentou cópia incompleta da ata da suposta Assembleia geral extraordinária realizada aos 10/02/2004, onde se deliberou a alteração do estatuto, parece ter procedência.

Tal afirmação tem razão no fato de que, embora a Agravante não tenha trazido aos autos do Agravo de Instrumento a cópia integral do processo de cognição, consta decisão proferida pelo magistrado nos autos do processo de execução (índice 00062), nos seguintes termos: "(...)Decido. Chamo o feito à ordem. A presente impugnação tem por fundo excesso de execução. Contudo, para dirimir a controvérsia se faz necessária a juntada aos autos da Convenção do Condomínio e das Assembleias que decidiram acerca da forma de cálculo das cotas condominiais a partir das cotas em atraso (10/01/2004). Nestes autos



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

somente serão decididas as questões inerentes ao quantum debeatur. Determinei o desentranhamento de fls.629/661 dos autos principais para serem juntadas neste. Contudo, trata-se do Estatuto Social da Autora, tão somente. Entendo necessária a juntada pelo Autor das Assembleias conforme acima determinado. Assino o prazo de 10 dias. Sem prejuízo, deve o Autor se manifestar, em 10 dias, também sobre os documentos acima mencionados. Esclareço que a avaliação dos imóveis penhorados, é tema do Feito principal devendo lá ser decidido. Decorridos, voltem para decisão”.

Sobre a outra questão, as taxas condominiais são mesmo devidas no coeficiente de 100% (cem por cento) sobre a taxa condominial base na inicial da fase de conhecimento.

Aqui se faz necessário esclarecimento, afastando de vez qualquer eventual alegação de aparente contradição, que na verdade não existe.

Com efeito, conforme a certidão do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, datada de 16 de maio de 2014 (índice 00029), não consta arquivada e averbada nenhuma ata da AGE realizada em 10/02/2004. Entretanto, dos documentos acostados a seguir (índice 00030) a fls. 22/24, a ata da assembleia geral ordinária, realizada no dia 03 de maio de 2005, cujo item c, restou assim redigido:

“C) Revisão do critério de divisão de cotas:

No item ‘c’, o Sr. SERGIO RODRIGUEZ (F.J. EMPREENDIMENTOS LTDA), informou que na Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 10/02/2014, concedeu o prazo de um ano para rateio de todas as cotas da Associação e que fosse colocado em votação uma nova forma de rateio. O plenário ponderou que ainda não tem muitos moradores na Associação o que dificulta calcular uma nova forma de rateio. Face ao exposto, a assembleia, decidiu, por unanimidade, manter a atual forma de rateio por mais um ano”.

Ora, se o representante da Agravante assinou a lista de presença da referida assembleia, e a mesma ratificou a decisão tomada na assembleia anterior, não há como dizer que ignorava a forma de cobrança lá estabelecida, ainda mais porque o representante da F. J. Empreendimentos Ltda. informou restar estabelecido na Assembleia ora questionada, o rateio de todas as cotas da Associação. Aliás, consta desde a inicial do processo de conhecimento, que o sócio majoritário da Agravante fora eleito pela assembleia realizada aos 16/03/2004, para o conselho fiscal da Associação, enquanto a sentença só restou proferida aos 07 de agosto de 2006.

Por outro enfoque, desde a sentença proferida no processo de conhecimento resultou esclarecido haver nos autos, discriminação pormenorizada dos débitos da ré Agravante, entendendo o magistrado, inexistir excesso ou irregularidade na cobrança apresentada, enquanto a ora Agravante, apresentou contestação absolutamente genérica, deixando de informar qual cláusula abusiva caracterizaria os excessos de cobrança.

Dessa maneira, depreende-se que o Tribunal de origem julgou a lide com base no substrato fático-probatório dos autos, cujo reexame é vedado em âmbito de



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

recurso especial, ante o óbice do enunciado n. 7 da Súmula deste Tribunal.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0085928-4

AgInt no  
AREsp 895.807 / RJ

Números Origem: 00391612720148190000 201525164018

PAUTA: 15/09/2016

JULGADO: 15/09/2016

#### Relator

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

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **CARLOS ALBERTO CARVALHO VILHENA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

#### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PREDIUM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : ROQUE Z ROBERTO VIEIRA E OUTRO(S) - RJ071572  
BRUNO FONTENELLE E OUTRO(S) - RJ177833  
AGRAVADO : SO REI SOCIEDADE CIVIL RESERVA ITANHANGÁ  
ADVOGADOS : JACKSOHN GROSSMAN E OUTRO(S) - RJ014962  
CARLOS JOSÉ DE MELO FERREIRA E OUTRO(S) - RJ119473

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

#### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PREDIUM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : ROQUE Z ROBERTO VIEIRA E OUTRO(S) - RJ071572  
BRUNO FONTENELLE E OUTRO(S) - RJ177833  
AGRAVADO : SO REI SOCIEDADE CIVIL RESERVA ITANHANGÁ  
ADVOGADOS : JACKSOHN GROSSMAN E OUTRO(S) - RJ014962  
CARLOS JOSÉ DE MELO FERREIRA E OUTRO(S) - RJ119473

#### 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 Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.