



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 937.630 - SP (2016/0160378-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : 5 IRMAOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : MÁRIO CASIMIRO DOS SANTOS - SP072069
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL
ADVOGADOS : ANA LUCIA MOURE SIMAO CURY E OUTRO(S) - SP088721
PATRÍCIA MARIA COELHO PAVAN - SP175515
INTERES. : INES LEDRA PERROTA

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. LEGITIMAÇÃO PASSIVA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. No tocante à prescrição, a recorrente não indicou os dispositivos legais eventualmente violados pelo acórdão recorrido, deixando de observar, portanto, a técnica própria de interposição do recurso especial (Súmula 284/STF).
2. A conclusão do Tribunal de origem, acerca da inclusão da ora agravante no polo passivo da ação, decorreu do exame das provas produzidas nos autos, de modo que não pode ser revista em sede de recurso especial, em face do óbice da Súmula 7/STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 17 de agosto de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 937.630 - SP (2016/0160378-6)

AGRAVANTE : 5 IRMAOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : MÁRIO CASIMIRO DOS SANTOS - SP072069
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL
ADVOGADOS : ANA LUCIA MOURE SIMAO E OUTRO(S) - SP088721
PATRÍCIA MARIA COELHO PAVAN - SP175515
INTERES. : INES LEDRA PERROTA

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. Cuida-se de agravo interno interposto por 5 IRMÃOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, tendo em vista a incidência da Súmula 7/STJ, no que se refere à questão da legitimidade passiva da recorrente e em face da aplicação da Súmula 284/STF no tocante à prescrição.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante sustenta que a questão é puramente de direito. Afirma que indicou como violado o art. 219 do CPC/73 e 206, § 5º, do CC, no que tange à prescrição. Reitera suas razões de mérito.

Pede a reforma da decisão.

Manifestação do agravo às fls. 781-797.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 937.630 - SP (2016/0160378-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : 5 IRMAOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : MÁRIO CASIMIRO DOS SANTOS - SP072069
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL
ADVOGADOS : ANA LUCIA MOURE SIMAO E OUTRO(S) - SP088721
PATRÍCIA MARIA COELHO PAVAN - SP175515
INTERES. : INES LEDRA PERROTA

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. LEGITIMAÇÃO PASSIVA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. No tocante à prescrição, a recorrente não indicou os dispositivos legais eventualmente violados pelo acórdão recorrido, deixando de observar, portanto, a técnica própria de interposição do recurso especial (Súmula 284/STF).
2. A conclusão do Tribunal de origem, acerca da inclusão da ora agravante no polo passivo da ação, decorreu do exame das provas produzidas nos autos, de modo que não pode ser revista em sede de recurso especial, em face do óbice da Súmula 7/STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. A parte agravante não se conforma com a decisão de fls. 756-758 que negou provimento ao agravo manejado contra a inadmissão de seu recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE APELAÇÃO. COBRANÇA PROMOVIDA PELO AUTOR EM FACE DA PROPRIETÁRIA QUE CONSTAVA NA MATRÍCULA DA UNIDADE CONDOMINIAL. SUCESSIVAS TRANSFERÊNCIAS QUE O CONDOMÍNIO TEVE CONHECIMENTO DEPOIS DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. TRANSAÇÃO REALIZADA ENTRE OS ADQUIRENTES QUE NÃO PODE PREJUDICAR A MASSA CONDOMINIAL. PROSSEGUIMENTO DA AÇÃO CONTRA A PROMISSÁRIA COMPRADORA QUE PASSOU A SER A NOVA TITULAR DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA AVERBADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. DÍVIDA PROPTER REM. DÉBITO DE RESPONSABILIDADE DA RÉ. LEGITIMIDADE PASSIVA RECONHECIDA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. A responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é daquele que tem a posse do imóvel e se beneficia dos serviços prestados pelo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condomínio. Na hipótese vertente, sucessivas transferências ocorreram sobre a unidade imobiliária que o condomínio-autor só teve conhecimento depois do ajuizamento da ação. A ré ao adquirir o imóvel dos antigos proprietários, tornou-se a titular sobre os direitos sobre a coisa, responsabilizando-se por todos os débitos, inclusive, os pretéritos, independente dos ajustes realizados entre o comprador e vendedor na aquisição, não pode prejudicar a massa condominial.

APELAÇÃO. DESPESAS PE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. PRESCRIÇÃO. INCIDÊNCIA DO ART. 206, § 5º, I, DO CC. POSICIONAMENTO REVISTO PARA GUARDAR PLENA CONFORMIDADE COM DECISÃO PROFERIDA PELO C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). PRESCRIÇÃO NÃO VERIFICADA. RECONHECIMENTO DO DIREITO DO AUTOR AO RECEBIMENTO DAS PRESTAÇÕES VENCIDAS A PARTIR DO ANO JULHO DE 2004. RECURSO IMPROVIDO. 1. Segundo a orientação que se pacificou na jurisprudência do C. STJ, o prazo prescricional para a cobrança das despesas de condomínio é de cinco anos, em conformidade com a norma do art 206, § 5º, I, do CC, computado a partir do vencimento de cada prestação. Diante desse posicionamento, a que adere esta Câmara, não há como acolher o pedido formulado pela ré-recorrente. 2. No caso, aplicando-se a regra prevista no art 2.028 do CC/2002, quando o autor ajuizou a presente ação (26/07/2004), já na vigência do novo "Codex", havia transcorrido menos da metade do prazo fixado na lei anterior, ou seja, incide por inteiro o prazo da lei nova (cinco anos) que, no entanto, só começou a correr depois da entrada em vigor do Código Civil, isto é, em 12/01/2003. Dessa forma, o prazo para ajuizamento da ação se esgotou em janeiro de 2008, e tendo a ação sido proposta em 26/07/2004, não há o que se falar em prescrição porque foi protocolada dentro do prazo legal.

Além disso, se a empresa-ré foi citada em 30/10/2012, aplica-se o § 1º do 219 do CPC, retroagindo o efeito material da interrupção da prescrição à data da propositura da ação.

Nas razões do recurso especial, apontou a parte ofensa aos arts. 41 e 264 do CPC/73. Sustentou que a alienação do imóvel se deu antes da propositura da ação, de modo que o recorrido agiu com desídia por não ter requerido, antes da citação, a substituição do polo passivo pela recorrente. Asseverou não ser possível substituição voluntária das partes fora dos casos expressos em lei. Buscou a declaração de nulidade da inclusão da recorrente no polo passivo da lide e, subsidiariamente, que seja reconhecida a interrupção da prescrição com a citação realizada em 06/08/2012, declarando-se prescrita a cobrança das cotas condominiais.

3. Conforme afirmado na decisão ora agravada, o inconformismo não prospera.

3.1. No tocante à prescrição, a recorrente não indicou os dispositivos legais eventualmente violados pelo acórdão recorrido, deixando de observar, portanto, a técnica própria de interposição do recurso especial. A alegação genérica, sem a particularização dos dispositivos eventualmente violados pelo aresto recorrido, implica deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento do STJ. Aplicação da Súmula 284/STF.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3.2. Acerca da inclusão da ora agravante no polo passivo da ação, cumpre destacar o seguinte trecho do acórdão recorrido:

O condomínio-autor promoveu, acertadamente, ação de cobrança de despesas condominiais referente ao período descrito na petição inicial em face de INES LEDRA PERROTA porque constava como proprietária, conforme matrícula de fls. 170/173.

Posteriormente, por força de escritura pública de compromisso de compra e venda, não registrada, lavrada em 25/04/1989, a unidade condominial foi transferida aos promitentes compradores JOAQUIM PINHEIRO LIMA (substituído, depois, por seu Espólio), JOANITA ROSÁRIO GONZALEZ PINHEIRO, JOAQUIM PINHEIRO LIMA JUNIOR e MÁRCIO HENRIQUE PINHEIRO LIMA (fls. 299/300).

Sucessivamente, em virtude de contrato particular de cessão e transferência de direitos de compromisso de compra e venda quitado, datado de 24/07/1999, Joaquim Pinheiro Lima Junior e Márcio Henrique Pinheiro Lima, relativamente à participação que detinham na fração de 24% sobre o imóvel, independente de registro, fizeram a respectiva transmissão a Joaquim Pinheiro Lima e Joanita Rosário Gonzalez Pinheiro.

Em 30/12/1999, Joaquim Pinheiro, Lima e Joanita Rosário Gonzalez Pinheiro repassaram o imóvel à empresa "5 Irmãos Empreendimentos Imobiliários Ltda.", por força de novo contrato de compra e venda também não registrado.

Malgrado as alegações de que o condomínio-autor tivesse ciência das sucessivas alienações não comprovadas nesse processo, fato é que todas elas só foram conhecidas realmente no curso desta demanda (fls. 313/317). E, para corroborar tal assertiva, autor não nega ter tomado conhecimento das cessões realizadas apenas em 03/10/2011, ou seja, depois do ajuizamento da demanda (fl.306). De todo modo, anterior a essa data, o que prevaleceu foi a escritura pública de fls. 170/173.

Considerada, então, a transação realizada entre Joaquim Pinheiro Lima, Joanita Rosário Gonzales Pinheiro e a empresa 5 Irmãos Empreendimentos Imobiliários Ltda, ficou acordado que a partir de 31/12/1999 a adquirente se responsabilizaria pelos débitos condominiais (fl. 298).

Embora os débitos iniciais descritos pelo condomínio-autor sejam anteriores ao ajuste mencionado, é fato que as partes assim dispuseram de forma que, tal acordo, não pode prejudicar a massa condominial.

Importante esclarecer que excluída da lide a antiga proprietária (INÊS), a ação prosseguiu apenas com relação ao corréu JOAQUIM PINHEIRO LIMA JUNIOR, que apresentou contestação, mas, depois, celebrou transação homologada por sentença em que efetuou o pagamento da cota inadimplida em 03/11/1999 (fls. 269/271 , 279/290, 321/326, 328/329 e 338). O autor, nessa ocasião, deu ampla, total, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais reclamar ou exigir deste corréu.

Por conseguinte, no bojo da referida transação , o douto Juiz acolheu o pedido de inclusão da empresa 5 Irmãos Empreendimentos Imobiliários Ltda." para ocupar o polo passivo da presente demanda, determinando-se a sua imediata citação (fls. 328/329, 347 e 350).

Diante desta peculiaridade, não há qualquer ilegalidade na inclusão da referida empresa no polo passivo da ação.

Trata-se de verdadeira sucessão processual ocorrida na fase de conhecimento, em razão da modificação da titularidade do direito material



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

afirmado em Juízo.

Dado o caráter propter rem do débito, o mesmo deve seguir a coisa.

(...)

Reconhecida, assim, a responsabilidade da nova adquirente ou titular de direito real sobre a coisa, inegável a legitimação passiva e obrigação da empresa-ré "5 Irmãos Empreendimentos Imobiliários Ltda.". (fls. 649-654)

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, ataindo o óbice da Súmula 7 do STJ.

Merece destaque, sobre o tema, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) *se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da Súmula 7-STJ*".

Cumpre ainda destacar que, conforme precedentes desta Corte, "a errônea valoração da prova que enseja a incursão desta Corte na questão é a de direito, ou seja, quando decorre de má aplicação de regra ou princípio no campo probatório e não que se colham novas conclusões sobre os elementos informativos do processo" (AgRg no AREsp 424.941/MS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe de 07/06/2016).

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0160378-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt nos EDcl no AREsp 937.630 / SP**

Números Origem: 00024903520048260590 24903520048260590

PAUTA: 17/08/2017

JULGADO: 17/08/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTONIO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : 5 IRMAOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : MÁRIO CASIMIRO DOS SANTOS - SP072069
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL
ADVOGADOS : ANA LUCIA MOURE SIMAO CURY E OUTRO(S) - SP088721
PATRÍCIA MARIA COELHO PAVAN - SP175515
INTERES. : INES LEDRA PERROTA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : 5 IRMAOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : MÁRIO CASIMIRO DOS SANTOS - SP072069
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL
ADVOGADOS : ANA LUCIA MOURE SIMAO CURY E OUTRO(S) - SP088721
PATRÍCIA MARIA COELHO PAVAN - SP175515
INTERES. : INES LEDRA PERROTA

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, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.