

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1387490 - RJ (2018/0281169-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : GAFISA SPE-87 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS AMORIM - RJ092392
JOÃO FELIPPE VARELLA RIBEIRO - RJ133263
FELIPE AMORIM MUJALLI - RJ159847
ANTONIO MELLO OURIVIO AMORIM E OUTRO(S) -
RJ172825
AGRAVADO : CONDOMINIO GOLDEN RESIDENCE
ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE E OUTRO(S)
- RJ139963
ALLAN MARCOS MACHADO FERREIRA - RJ167237
CLARA MOUTINHO PONTES LIMA - RJ171477

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 3. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não se configura a ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, como lhe foi apresentada. Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução.

2. Reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal quanto à ilegitimidade passiva, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno improvido.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 27 de Maio de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Gafisa S.A. e Gafisa SPE-87 Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 622):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. **1.** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. **2.** LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. **3.** AGRADO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Nas razões recursais, as agravantes sustentam a inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Alegam omissão quanto à preliminar de ausência de interesse de agir, que foi rejeitada sob a falsa premissa de que o condomínio não lograria nenhum benefício direto com o ajuizamento da ação.

Aduzem a ilegitimidade passiva da agravante Gafisa S.A. para responder a demanda, bem como que foi cobrada uma taxa de decoração por preço fechado e que, tendo sido contratada uma prestação de serviço, e não administração de bens de terceiro, não caberia a prestação de contas.

Por fim, pontuam a impossibilidade de se rediscutir cláusulas contratuais em ação de prestação de contas.

Pleiteiam a reconsideração da decisão monocrática ou sua reforma pela Turma julgadora.

Sem impugnação (e-STJ, fl. 643).

É o relatório.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.387.490 - RJ (2018/0281169-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : GAFISA S/A
AGRAVANTE : GAFISA SPE-87 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS AMORIM - RJ092392
JOÃO FELIPPE VARELLA RIBEIRO - RJ133263
FELIPE AMORIM MUJALLI - RJ159847
ANTONIO MELLO OURIVIO AMORIM E OUTRO(S) - RJ172825
AGRAVADO : CONDOMINIO GOLDEN RESIDENCE
ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE E OUTRO(S) - RJ139963
ALLAN MARCOS MACHADO FERREIRA - RJ167237
CLARA MOUTINHO PONTES LIMA - RJ171477

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. **1.** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. **2.** LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. **3.** AGRADO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não se configura a ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, como lhe foi apresentada. Não é o órgão julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa da tese que apresentaram. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução.

2. Reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal quanto à ilegitimidade passiva, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno improvido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Os argumentos trazidos pelas partes insurgentes não são capazes de modificar as conclusões da decisão agravada.

Assinala-se que o acórdão recorrido expressamente enfrentou todas as questões suscitadas pelas recorrentes, notadamente quanto à ausência de interesse de agir, à ilegitimidade ativa do Condomínio e à ilegitimidade passiva da Gafisa S.A., conforme se colhe dos excertos transcritos da decisão recorrida (e-STJ, fls. 478-484):

Analisando detidamente o caso, entendo que não merece acolhida a irresignação da parte ré. Isto porque, no que se refere à alegação de que a presente demanda teria sido ajuizada pelo síndico sem a devida autorização da assembleia condominial, convém salientar o entendimento constante no Superior Tribunal de Justiça, o qual afirma ser irrelevante a referida autorização nos casos em que estejam em análise direitos comuns dos condôminos, o que é exatamente o caso dos autos, haja vista que as despesas com taxa de decoração (que motivaram o ajuizamento desta demanda) referem-se à área comum do condomínio, havendo, portanto, interesse da coletividade em saber a exata aplicação dos valores pagos.

(...)

Quanto às preliminares de ilegitimidade ativa (pelo fato de o condomínio autor estar supostamente pleiteando, em nome próprio, direito alheio) e de falta de interesse de agir (pois o condomínio não lograria nenhum benefício direto com o ajuizamento desta ação, mas apenas aos condôminos), entendo, ainda uma vez ser descabida a alegação. Isto porque, o condomínio sendo um ente formal, representa os interesses comuns dos proprietários das unidades imobiliárias que o formam, possuindo ele interesse jurídico em aferir se os valores recolhidos para a construção de determinada área que o compõe, de fato, foram integralmente utilizados. Sob este aspecto, o ajuizamento da presente demanda revela-se imprescindível a tal fim, haja vista a recusa da parte ré em cumprir tal pedido de forma voluntária. Logo, entendo estar presente tanto a necessidade quanto à adequação, não havendo, pois, que se falar em extinção do feito por carência da ação. Neste sentido, convém transcrever a seguinte ementa, colhida no sítio eletrônico deste Tribunal.

(...)

No que se refere à preliminar de ilegitimidade passiva da primeira ré, entendo, novamente, que deve ser mantida a sentença vergastada. Isto porque, a primeira demandada (Gafisa S/A) integra o mesmo grupo econômico e apresenta-se ao consumidor como uma única sociedade, de nome “Gafisa”. Logo, entendo estar correta a aplicação da Teoria da Aparência na espécie, não sendo possível afastar a responsabilidade da primeira ré, devendo a referida sociedade responder solidariamente.

(...)

No mérito, a parte ré afirma que a presente ação seria descabida, haja

vista que o contrato entabulado com os condôminos teria previsto uma obrigação “a preço fechado”, não havendo administração de bens de terceiros, motivo pelo qual seria descabida a presente ação de prestação de contas. Entendo, todavia, que tal argumentação não socorre às rés. Isto porque, a partir do momento em que vincularam o pagamento de determinado preço à construção de áreas comuns do edifício, separando-o do preço do imóvel adquirido pelos consumidores, as demandadas, em razão do princípio da boa-fé objetiva, assumiram a obrigação de aplicar integralmente os referidos valores ao propósito previsto. Por tais razões, entendo que andou bem o magistrado de piso ao determinar a prestação de contas, não havendo, pois, que se falar em reforma da sentença vergastada.

Na decisão dos embargos de declaração, a Corte de origem deixou assente que (e-STJ, fls. 502-508):

Quanto à alegação de carência da ação por ausência de interesse de agir e de legitimidade ad causam, entendo que não merece acolhida o ponto. Isso porque, o condomínio detém interesse jurídico em aferir se os valores cobrados a seus condôminos foram, de fato, utilizados para o propósito exigido, não havendo que se falar em carência da ação em razão deste fato e nem em razão de não ter havido autorização assemblear, eis que não compete à parte ré definir o que seria ato capaz de extrapolar o âmbito normal da administração do síndico, sendo perfeitamente aplicável ao caso a ementa transcrita no acórdão.

No que se refere à ilegitimidade passiva ad causam, convém salientar que o artigo 28, § 2º, do CDC, não impede que a ré seja incluída no polo passivo desta demanda, mas apenas que eventual subsidiária não seja considerada responsável solidária. No caso em tela, todavia, constatou-se que a ré que alega ser ilegítima, apresenta-se ao consumidor, juntamente com sua litisconsorte, como uma única pessoa jurídica (grupo econômico), fato que, no entender deste órgão fracionário, legitimou a manutenção de sua responsabilização solidária, tal como já fixado pelo magistrado a quo.

Quanto à alegação de que o acórdão vergastado teria partido de premissa equivocada, eis que presumiu que o objeto contratado consistiria em construção de partes comuns, quando, na verdade, o serviço foi de mera decoração, entendo, ainda uma vez, que não merece acolhida o ponto. Isso porque, em diversas partes do julgado há menção à taxa de decoração, inclusive na própria ementa, devendo a palavra “construção” ser interpretada de modo a abarcar o processo de idealização e implementação do projeto de decoração e não como obra pura e simples.

Ademais, reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal quanto à ilegitimidade passiva, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.387.490 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0281169-3

Número de Origem:
201824503394 00209462420158190208

Sessão Virtual de 21/05/2019 a 27/05/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

AGRAVANTE : GAFISA SPE-87 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS AMORIM - RJ092392

JOÃO FELIPPE VARELLA RIBEIRO - RJ133263

FELIPE AMORIM MUJALLI - RJ159847

ANTONIO MELLO OURIVIO AMORIM E OUTRO(S) - RJ172825

AGRAVADO : CONDOMINIO GOLDEN RESIDENCE

ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE E OUTRO(S) - RJ139963

ALLAN MARCOS MACHADO FERREIRA - RJ167237

CLARA MOUTINHO PONTES LIMA - RJ171477

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GAFISA S/A

AGRAVANTE : GAFISA SPE-87 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS AMORIM - RJ092392

JOÃO FELIPPE VARELLA RIBEIRO - RJ133263

FELIPE AMORIM MUJALLI - RJ159847

ANTONIO MELLO OURIVIO AMORIM E OUTRO(S) - RJ172825

AGRAVADO : CONDOMINIO GOLDEN RESIDENCE

ADVOGADOS : RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE E OUTRO(S) - RJ139963

ALLAN MARCOS MACHADO FERREIRA - RJ167237

CLARA MOUTINHO PONTES LIMA - RJ171477

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 28 de Maio de 2019