



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1081755 - SP (2017/0077848-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MARIA ESTHER KOTOLAK
ADVOGADOS : GUILHERME FRAGA TOPALIAN - SP324145
ALBERTO FEITOSA DA SILVA FILHO E OUTRO(S) - SP329930
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENA
ADVOGADOS : MOACYR COLLI JUNIOR - SP034923
ELAINE GARCIA MORALES DE ANDRADE E OUTRO(S) - SP141394

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. REGULARIDADE. SÚMULA 7/STJ. COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL. VÁRIOS PROPRIETÁRIOS. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. COBRANÇA. QUALQUER UM DELES OU EM CONJUNTO. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Hipótese em que o acórdão recorrido, a partir do detido exame das provas, concluiu que a procuração foi outorgada ao condomínio pelo síndico, que, na época do ajuizamento da ação, detinha poderes para a prática desse ato.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. "Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza propter rem, ou seja, é obrigação "própria da coisa", ou, ainda, assumida "por causa da coisa". Por isso, a pessoa do devedor se individualiza exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito. Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver" (REsp n. 1.683.419/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/202) - EARESP 1.837.682/DF , Segunda Seção, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJ 1.12.2023.
4. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os

Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 06 de novembro de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1081755 - SP (2017/0077848-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MARIA ESTHER KOTOLAK
ADVOGADOS : GUILHERME FRAGA TOPALIAN - SP324145
ALBERTO FEITOSA DA SILVA FILHO E OUTRO(S) - SP329930
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENA
ADVOGADOS : MOACYR COLLI JUNIOR - SP034923
ELAINE GARCIA MORALES DE ANDRADE E OUTRO(S) - SP141394

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. REGULARIDADE. SÚMULA 7/STJ. COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL. VÁRIOS PROPRIETÁRIOS. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. COBRANÇA. QUALQUER UM DELES OU EM CONJUNTO. SÚMULA N. 83/STJ.

1. Hipótese em que o acórdão recorrido, a partir do detido exame das provas, concluiu que a procuração foi outorgada ao condomínio pelo síndico, que, na época do ajuizamento da ação, detinha poderes para a prática desse ato.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. "Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza propter rem, ou seja, é obrigação "própria da coisa", ou, ainda, assumida "por causa da coisa". Por isso, a pessoa do devedor se individualiza exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito. Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver" (REsp n. 1.683.419/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/202) - EARESP 1.837.682/DF , Segunda Seção, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJ 1.12.2023.
4. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Maria Esther Kotolak, contra

decisão mediante a qual neguei provimento ao agravo por considerar incidente a Súmula 7/STJ.

Afirma a agravante que o tema em discussão nos autos - falha na representação processual do Condomínio do Edifício Ravena, ora agravado - é exclusivamente de direito.

No mérito, insiste na alegação de violação aos arts. 103 e 114 do Código de Processo Civil de 2015 e 365 do Código Civil, sob o argumento de que não participou do acordo para pagamento das taxas condominiais em atraso, formalizado exclusivamente com o outro proprietário do imóvel.

O agravado não apresentou impugnação (fl. 451).

É o relatório.

VOTO

Conforme demonstrei na decisão agravada internamente, o acórdão recorrido, afastou a falha na representação da ora agravada, por considerar, a partir do detido exame das provas dos autos, que a procuração foi outorgada ao condomínio pelo síndico, que, na época da ajuizamento da ação, detinha poderes para a prática desse ato, nos termos das seguintes passagens do voto condutor (fl. 341):

Inicialmente, não há cogitar de falha na representação processual do embargado. A procuração foi outorgada por Carlos Augusto Scarpelli, que era síndico do condomínio à época e, portanto, a pessoa que detinha poderes para a prática desse ato (fls.

53). Posteriormente, em 01.04.1997, o advogado Dr. Pedro Garaude Júnior substabeleceu os poderes à advogada Dra. Vera Maria Garaude Paco (fl. 109), a qual, por seu turno, em 07.06.2000, os substabeleceu novamente ao advogado Dr. Moacyr Colli Júnior (fl. 18), em uma sucessão de atos regulares e legítimos.

A simples sucessão do síndico no curso da demanda, por eleição em assembleia geral ordinária (fl. 24), não invalida os atos praticados, porque repita-se era a pessoa autorizada a praticá-los à época em que se deram. O síndico não age em nome próprio, mas como representante do condomínio, que foi quem, como ente com personalidade jurídica própria, outorgou a procuração. Alterada a representação, os atos anteriores permanecem válidos, independentemente de ratificação. Seria necessário, para cassar a procuração e os subseqüentes substabelecimentos, que o condomínio, representado pela nova síndica, expressamente revogasse os mandatos, o que não ocorreu.

Reafirmo, pois, a aplicação da Súmula 7/STJ.

No mérito, verifico que o entendimento do acórdão recorrido, no sentido de que "não implica nulidade a ausência da embargante no polo passivo da demanda principal, ou o fato de não ter participado do acordo homologado na origem, pois não se trata de litisconsórcio necessário, prevalecendo o entendimento segundo o qual é prerrogativa do condomínio a opção de acionar qualquer um dos

coproprietários", encontra-se em consonância com a orientação da Segunda Seção deste Tribunal, confira-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EX-CÔNJUGES. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ FIRMADA NO MESMO SENTIDO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. SÚMULA 168/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Hipótese de em que o acórdão embargado consignou que o Tribunal de origem havia afastado a incidência da tese firmada no REsp 1.345.331/RS ante a ausência de similitude fática, porquanto o caso dos autos trata de condomínio de imóvel partilhado entre ex-cônjuges, enquanto no Recurso Especial n. 1.345.331/RS discutiu-se a obrigação condominial fundada em instrumento de promessa de compra e venda de imóvel.

2. A admissão dos embargos de divergência pressupõe a comprovação do dissídio jurisprudencial, por meio da realização de cotejo analítico entre os acórdãos confrontados, devendo a parte embargante demonstrar a identidade de situações fáticas com soluções jurídicas diversas, requisitos não demonstrados no caso concreto.

3. "Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza propter rem, ou seja, é obrigação "própria da coisa", ou, ainda, assumida "por causa da coisa". Por isso, a pessoa do devedor se individualiza exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito. Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver" (REsp n. 1.683.419/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/202). Incidência da Súmula n. 168/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EAREsp 1837682 / DF Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJ 1.12.2023).

Diante disso, tem aplicação, também, o óbice da Súmula 83/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.081.755 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2017/0077848-0

Número de Origem:

06105581819968260100

10568020720148260100

20160000324358

20160000480800

6105581819968260100

Sessão Virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA ESTHER KOTOLAK

ADVOGADOS : GUILHERME FRAGA TOPALIAN - SP324145

ALBERTO FEITOSA DA SILVA FILHO E OUTRO(S) - SP329930

AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENA

ADVOGADOS : MOACYR COLLI JUNIOR - SP034923

ELAINE GARCIA MORALES DE ANDRADE E OUTRO(S) - SP141394

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA ESTHER KOTOLAK

ADVOGADOS : GUILHERME FRAGA TOPALIAN - SP324145

ALBERTO FEITOSA DA SILVA FILHO E OUTRO(S) - SP329930

AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RAVENA

ADVOGADOS : MOACYR COLLI JUNIOR - SP034923

ELAINE GARCIA MORALES DE ANDRADE E OUTRO(S) - SP141394

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/10/2024 a 04/11/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de novembro de 2024