



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2289313 - DF (2023/0031023-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **WAGNER PINTO DA ROCHA**
ADVOGADOS : **FELIPE ROSSI DE ANDRADE - DF040445**
 ROSA MARIA SILVA DAS NEVES - DF061986
 LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587
AGRAVADO : **CONDOMINIO REDIDENCIAL PARK DO GAMA**
ADVOGADOS : **VALDIR ANTONIO DA SILVA - DF028888**
 JOSE PEREIRA DA SILVA - DF027929
INTERES. : **GALEB BAUFAKER JUNIOR**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM*. REVERSÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão suscitada pelo recorrente, qual seja, a alegação de que o condomínio não teria legitimidade ativa.

2. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. Precedentes.

3. Conforme precedentes do STJ, "o condomínio, representado pelo síndico, possui legitimidade para promover em juízo a defesa dos interesses comuns" (AgInt no AREsp n. 789.992/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 16/12/2020), de modo que acolher a tese de ilegitimidade do condomínio, em contraposição à conclusão que chegou o Tribunal de origem, baseada nas peculiaridades fáticas dos autos (a penhora teria recaído sobre as áreas comuns do condomínio), demandaria reexame do acervo fático-probatório, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

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, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 04 de setembro de 2023.

Ministro HUMBERTO MARTINS
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2289313 - DF (2023/0031023-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **WAGNER PINTO DA ROCHA**
ADVOGADOS : **FELIPE ROSSI DE ANDRADE - DF040445**
 ROSA MARIA SILVA DAS NEVES - DF061986
 LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587
AGRAVADO : **CONDOMINIO REDIDENCIAL PARK DO GAMA**
ADVOGADOS : **VALDIR ANTONIO DA SILVA - DF028888**
 JOSE PEREIRA DA SILVA - DF027929
INTERES. : **GALEB BAUFAKER JUNIOR**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM*. REVERSÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão suscitada pelo recorrente, qual seja, a alegação de que o condomínio não teria legitimidade ativa.

2. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. Precedentes.

3. Conforme precedentes do STJ, "o condomínio, representado pelo síndico, possui legitimidade para promover em juízo a defesa dos interesses comuns" (AgInt no AREsp n. 789.992/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 16/12/2020), de modo que acolher a tese de ilegitimidade do condomínio, em contraposição à conclusão que chegou o Tribunal de origem, baseada nas peculiaridades fáticas dos autos (a penhora teria recaído sobre as áreas comuns do condomínio), demandaria reexame do acervo fático-probatório, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por WAGNER PINTO DA ROCHA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento (fls. 1.671-1.675).

Extrai-se dos autos que o agravante interpôs recurso especial, com

fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 1.432-1.433):

APELAÇÕES CÍVEIS. EMBARGOS DE TERCEIROS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL. CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL. VENDA DE FRAÇÕES IDEAIS. LEGITIMIDADE ATIVA. CONSTITUIÇÃO ANTERIOR À PENHORA. FRAUDE À EXECUÇÃO. INEXISTÊNCIA. CANCELAMENTO DA RESTRIÇÃO.

1. De acordo com o que preveem o artigo 674 do Código de Processo Civil e o enunciado da súmula 84 do STJ, tem legitimidade para opor embargos de terceiros aquele que exerce posse sobre imóvel, ainda que irregular.

2. A pessoa jurídica de condomínio formado por unidades autônomas, detentora da posse direta da área comum, tem direito de defender a posse do imóvel em que se encontra constituído.

3. Não há fraude à execução quando os direitos de posse do imóvel foram cedidos antes do primeiro registro de penhora sobre o bem.

4. Deve ser desconstituída a penhora sobre o imóvel, na sua totalidade, quando comprovado que o executado no cumprimento de sentença que motivou a constrição já não detinha direitos de posse sobre o bem.

5. Os honorários advocatícios devem ser fixados, preferencialmente, conforme critérios objetivos apresentados no artigo 85, §2º, do CPC e, somente nas causas em que for inestimável ou irrisório o proveito econômico ou em que o valor da causa for muito baixo é que, deverão, excepcionalmente, ser fixados por apreciação equitativa, nos termos do 85, § 8º, do CPC (Tema 1.076 do STJ).

6. Apelação do embargado conhecida e não provida. Apelação do embargante conhecida e provida.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1.497-1.505).

Nas razões do recurso interno, a agravante aduz reitera as alegações de que ocorrera violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, bem como, no mérito, de que o condomínio carece de legitimidade "para litigar contra a constituição da penhora em nome próprio, sobre direito de todas as frações decorrentes do desmembramento" (fl. 1.698).

Pugna, por fim, pelo provimento do recurso.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 1.706-1.726).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nada a prover.

Conforme consignado na decisão agravada, não subsiste a alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão suscitada pelo recorrente, qual seja, a alegação de que o condomínio não teria legitimidade ativa.

E, a propósito do contexto recursal, destacou a origem (fls. 1.436-1.437):

Conforme relatado, discute-se a desconstituição da penhora realizada na ação de execução em que Wagner Pinto da Rocha é credor de Galeb Baufaker Junior, que recaiu sobre imóvel defendido em embargos de terceiros por Condomínio Residencial Park do Gama.

O embargado alega, em preliminar, ilegitimidade ativa, pois não teria o condomínio embargante a posse sobre toda a área do imóvel penhorado.

De acordo com o que prevê o artigo 674 do Código de Processo Civil, tem legitimidade para opor embargos de terceiros "quem, não sendo parte no processo, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato construtivo".

Ainda, de acordo com o enunciado da súmula 84 do STJ, "é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro".

No caso, o condomínio embargante foi constituído, em abril de 2005 (ID 33470268), pelos adquirentes dos direitos sobre as frações do imóvel vendidas por Galeb Baufaker Junior, nos termos dos instrumentos de compra e venda/cessão de direitos de fração ideal juntadas aos autos (ID 33470297 e seguintes).

Conforme se constata dos autos e foi bem esclarecido na sentença, em que pese a área em disputa tenha sido desmembrada em diversas unidades autônomas, a legitimidade do condomínio decorre da sua posse direta sobre as áreas comuns que o compõem e que estão abrangidas na penhora.

A faculdade de qualquer condômino, individualmente, defender a sua posse não afasta do condomínio a legitimidade para exercer o seu direito.

Rejeito, portanto, a preliminar, mantendo inalterada a sentença quanto ao ponto.

Cumprе reiterar que entendimento contrário não se confunde com omissão no julgado ou com ausência de prestação jurisdicional. A propósito, "Na forma da jurisprudência do STJ, não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. Nesse sentido: STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA

TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, relatora Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.991.299/PI, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 1º/9/2022).

No mesmo sentido, cito:

1.1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que a Corte de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões que entendeu necessárias para o deslinde da controvérsia. O simples inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional. (AgInt no AREsp n. 1.774.319/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 17/8/2022.)

2. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que "os embargos de declaração têm a finalidade simples e única de completar, aclarar ou corrigir uma decisão omissa, obscura, contraditória ou que incorra em erro material, afirmação que se depreende dos incisos do próprio art. 1.022 do CPC/2015. Portanto, só é admissível essa espécie recursal quando destinada a atacar, especificamente, um desses vícios do ato decisório, e não para que se adeque a decisão ao entendimento dos embargantes, nem para o acolhimento de pretensões que refletem mero inconformismo, e menos ainda para rediscussão de matéria já resolvida" (EDcl no AgRg no AREsp 859.232/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 31/5/2016). Nesse mesmo sentido: EDcl no AgInt no CC 178.307/PR, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, PRIMEIRA SEÇÃO, DJe 10/12/2021. (EDcl no AgInt no AREsp n. 1.732.953/RJ, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 24/2/2022.)

No mérito, reitera-se que, "segundo a jurisprudência desta Corte, o condomínio, representado pelo síndico, possui legitimidade para promover em juízo a defesa dos interesses comuns" (AgInt no AREsp n. 789.992/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 16/12/2020), de modo que acolher a tese de ilegitimidade do condomínio, em contraposição à conclusão que chegou o Tribunal de origem, baseada nas peculiaridades fáticas dos autos (a penhora teria recaído sobre as áreas comuns do condomínio), demandaria reexame do acervo fático-probatório, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

Nesse sentido, cito:

1. A conclusão a que chegou o Tribunal local - acerca da legitimidade passiva do condomínio réu e da ocorrência de responsabilidade civil pelos danos - decorreu da análise dos elementos fáticos-probatórios acostados aos autos, cuja revisão é vedada em sede de recurso especial ante o óbice da Súmula 7/STJ.

(AgInt no AREsp n. 1.936.961/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 31/3/2022.)

4. Na hipótese, o Tribunal a quo, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela legitimidade e responsabilidade do promitente-vendedor, proprietário do imóvel, pelas taxas condominiais devido à ausência de ciência inequívoca do condomínio quanto à transferência do bem. Pretensão de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.596.382/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 31/8/2021.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.289.313 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0031023-2

Número de Origem:

00626036220088070001 07280638720218070001 626036220088070001 7280638720218070001

Sessão Virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WAGNER PINTO DA ROCHA

ADVOGADOS : FELIPE ROSSI DE ANDRADE - DF040445

ROSA MARIA SILVA DAS NEVES - DF061986

LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587

AGRAVADO : CONDOMINIO REDIDENCIAL PARK DO GAMA

ADVOGADOS : JOSE PEREIRA DA SILVA - DF027929

VALDIR ANTONIO DA SILVA - DF028888

INTERES. : GALEB BAUFAKER JUNIOR

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO - NOTA
PROMISSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WAGNER PINTO DA ROCHA

ADVOGADOS : FELIPE ROSSI DE ANDRADE - DF040445

ROSA MARIA SILVA DAS NEVES - DF061986

LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587

AGRAVADO : CONDOMINIO REDIDENCIAL PARK DO GAMA

ADVOGADOS : VALDIR ANTONIO DA SILVA - DF028888

JOSE PEREIRA DA SILVA - DF027929

INTERES. : GALEB BAUFAKER JUNIOR

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 29/08/2023 a 04/09/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 05 de setembro de 2023