AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2477069 - SP (2023/0373401-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	WAGNER CANHEDO AZEVEDO
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO GOMES AZEVEDO - SP213028
		LEANDRO CESAR DE JORGE - SP200651
		JOSÉ LUÍS SCARPELLI JÚNIOR - SP225735
AGRAVADO	:	JAMIR ANANIAS DE SOUZA
AGRAVADO	:	SONIA APARECIDA MELLO DE SOUZA
AGRAVADO	:	MYRCIA FERNANDA MARCONATTO
AGRAVADO	:	MYRCIELI MARCONATTO
ADVOGADO	:	MARCO ANTONIO RIBEIRO FEITOSA - SP200096

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS DE LOCAÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS QUE JÁ FORAM OBJETO DE AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA EM FACE DE TERCEIRO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. Não obstante o locatário tenha responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio, nos termos do contrato celebrado pelas partes, no caso dos autos o juiz de primeiro grau acentuou que o débito condominial já foi objeto de ação de cobrança proposta em face de terceiro.

3. A reforma do julgado demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

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 19/11/2024 a 25/11/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA44672871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/11/2024 23:02:42
Publicação no DJEN/CNJ de 06/12/2024. Código de Controle do Documento: 9a1620a5-9a75-4861-8345-fe2dc3ece7b6

Brasília, 28 de novembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA44672871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/11/2024 23:02:42
Publicação no DJEN/CNJ de 06/12/2024. Código de Controle do Documento: 9a1620a5-9a75-4861-8345-fe2dc3ece7b6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2477069 - SP (2023/0373401-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	WAGNER CANHEDO AZEVEDO
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO GOMES AZEVEDO - SP213028
		LEANDRO CESAR DE JORGE - SP200651
		JOSÉ LUÍS SCARPELLI JÚNIOR - SP225735
AGRAVADO	:	JAMIR ANANIAS DE SOUZA
AGRAVADO	:	SONIA APARECIDA MELLO DE SOUZA
AGRAVADO	:	MYRCIA FERNANDA MARCONATTO
AGRAVADO	:	MYRCIELI MARCONATTO
ADVOGADO	:	MARCO ANTONIO RIBEIRO FEITOSA - SP200096

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS DE LOCAÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS QUE JÁ FORAM OBJETO DE AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA EM FACE DE TERCEIRO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. Não obstante o locatário tenha responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio, nos termos do contrato celebrado pelas partes, no caso dos autos o juiz de primeiro grau acentuou que o débito condominial já foi objeto de ação de cobrança proposta em face de terceiro.

3. A reforma do julgado demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno provido para conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo interno** interposto por WAGNER CANHEDO AZEVEDO contra decisão da eminente Ministra Presidente do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório (Súmula 7/STJ).

O agravante sustenta que, no tópico II.1 do Agravo em Recurso Especial (e-STJ fls. 434/439), o agravante impugnou especificamente a inadmissão do Apelo Nobre pelo óbice da Súmula 7/STJ.

Documento eletrônico VDA44498309 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2024 18:18:33
Código de Controle do Documento: 502f708e-5652-45ef-aebb-71d6a7290a98

Embora devidamente intimados, os agravados não apresentaram impugnação (e-STJ, fls. 471/474).

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar, tendo em vista que todos os fundamentos da decisão de admissibilidade foram devidamente impugnados no agravo em recurso especial, inclusive quanto à incidência da Súmula 7/STJ. Reconsidera-se, portanto, a decisão de fls. 458/459 (e-STJ), passando-se a novo exame do feito.

Trata-se de agravo interposto por WAGNER CANHEDO AZEVEDO desafiando decisão que inadmitiu recurso especial, este fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 385):

> *"APELAÇÃO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. O contrato e o débito locatício estão incontroversos nos autos. Tratando-se de dívida em dinheiro, somente a prova de quitação regular elide a pretensão do autor. Responsabilidade solidária do fiador pelos encargos locatícios até a entrega das chaves.*
> *Ausência de provada exoneração da fiança.*
> *Responsabilidade do fiador que se estende até a entrega das chaves. Exoneração que deve atender às exigências previstas no art. 835 do Cód. Civil. Incidência, ademais, do art. 828, incs. I e II, do C. Civil. Situação dos autos que não revela se tratar de moratória concedida pelo credor ao locatário, tampouco se trata de hipótese para aplicação da teoria da supressio/surrectio. Sentença mantida. RECURSOS DESPROVIDOS."*

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 401/404).

Nas razões do recurso especial, o ora agravante aponta violação dos arts. 784, VIII, do CPC e 23, XII, da Lei 8.245/91. Sustenta que a sentença não apreciou o conjunto probatório colhido nos autos, pois o contrato de locação formalizado pelas partes prevê a responsabilidade do locatário (requeridos) pelo pagamento da taxa de condomínio. Assim, os encargos da locação (entre eles a taxa de condomínio do imóvel) podem e devem ser objeto de cobrança em ação de execução proposta pelo locador, independentemente do pagamento.

No que se refere à cobrança das taxas condominiais dos réus relativamente ao imóvel locado, assim dispôs o eg. Tribunal de origem (e-STJ, fl. 392):

> *"Por fim,* ***não há qualquer reproche a ser feito quanto ao capítulo do julgado que determinou ao credor a comprovação dos pagamentos das despesas condominiais****.*
> *Malgrado haja previsão em contrato quanto à obrigação do locatário pelo seu pagamento, é certo que, ao contrário do que acontece com os alugueres que são a contraprestação pela coisa locada -, as despesas condominiais têm natureza propter rem, e são de responsabilidade do proprietário, no caso, o locador. Assim,* ***trata-se de reembolso das despesas, as quais, logicamente, necessitam da prova de sua quitação, sob pena de enriquecimento indevido do locador*** *(Cód. Civil, art. 884)."*

Documento eletrônico VDA44498309 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2024 18:18:33
Código de Controle do Documento: 502f708e-5652-45ef-aebb-71d6a7290a98

Com efeito, consta da sentença de primeiro grau que o pagamento das taxas condominiais *"**é objeto de cobrança na 3ª Vara Cível local (Processo nº 1030841-52.2018.8.26.0576**), porém, em consulta realizada por este Juízo no Sistema SAJ, constatou-se que **figura no polo passivo daquela ação, na condição de devedora, a empresa Transportadora Fadel Ltda**. Desse modo, nada obstante a dívida relativa às taxas condominiais tenha origem na locação havida entre as partes, o autor somente poderá exigi-las dos réus, se comprovar o seu pagamento em liquidação de sentença"* (e-STJ, fl. 262).

Nesse contexto, não obstante a responsabilidade do locatário pelo pagamento da taxa de condomínio, a qual resulta da norma prevista no art. 23, XII, da Lei nº 8.245/91, além de expressa previsão de tal responsabilidade no contrato de locação celebrado pelas partes, consta dos autos que o débito condominial já foi objeto de cobrança proposta em face de outra devedora (Transportadora Fadel Ltda).

Assim, em razão de tal particularidade, não se sabendo se tal débito foi pago por outrem, poderia haver enriquecimento ilícito do locador. Realmente a situação demanda esclarecimento em liquidação de sentença, tal como decidiu o juiz de primeiro grau.

É inequívoco que a reforma do julgado demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

Ante o exposto, **dá-se provimento a o agravo interno** para reconsiderar a decisão de fls. 458/459 (e-STJ), a fim de **conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial**.

É como voto.

Documento eletrônico VDA44498309 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2024 18:18:33
Código de Controle do Documento: 502f708e-5652-45ef-aebb-71d6a7290a98

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.477.069 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0373401-6

Número de Origem:
10056197720218260576

Sessão Virtual de 19/11/2024 a 25/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: WAGNER CANHEDO AZEVEDO
ADVOGADOS	: PAULO ROBERTO GOMES AZEVEDO - SP213028
	LEANDRO CESAR DE JORGE - SP200651
	JOSÉ LUÍS SCARPELLI JÚNIOR - SP225735
AGRAVADO	: JAMIR ANANIAS DE SOUZA
AGRAVADO	: SONIA APARECIDA MELLO DE SOUZA
AGRAVADO	: MYRCIA FERNANDA MARCONATTO
AGRAVADO	: MYRCIELI MARCONATTO
ADVOGADO	: MARCO ANTONIO RIBEIRO FEITOSA - SP200096

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: WAGNER CANHEDO AZEVEDO
ADVOGADOS	: PAULO ROBERTO GOMES AZEVEDO - SP213028
	LEANDRO CESAR DE JORGE - SP200651
	JOSÉ LUÍS SCARPELLI JÚNIOR - SP225735
AGRAVADO	: JAMIR ANANIAS DE SOUZA

Documento eletrônico VDA44635967 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/11/2024 00:30:15
Código de Controle do Documento: d2d7ea82-0eef-4f7b-8185-342d69685691

AGRAVADO	: SONIA APARECIDA MELLO DE SOUZA
AGRAVADO	: MYRCIA FERNANDA MARCONATTO
AGRAVADO	: MYRCIELI MARCONATTO
ADVOGADO	: MARCO ANTONIO RIBEIRO FEITOSA - SP200096

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/11/2024 a 25/11/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de novembro de 2024

Documento eletrônico VDA44635967 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/11/2024 00:30:15
Código de Controle do Documento: d2d7ea82-0eef-4f7b-8185-342d69685691