



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2687011 - PR (2024/0248159-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : ELIANE MAZZUCCO GIOPPPO - PR031818
DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
LADISMARA TEIXEIRA - PR034403
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
REGINALDO NOGUEIRA GUIMARÃES JUNIOR - PR044032
ANA PAULA PAVAN - PR043828
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL MORADIAS PARITA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
DANIELE PEREIRA DE OLIVEIRA - PR071673
THAMY DOLCI NAKASHOJI - PR088037

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. ANTECIPAÇÃO DOS VALORES. TAXAS CONDOMINIAIS. EMPRESA GARANTIDORA. SUB-ROGAÇÃO. NÃO CONFIGURADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de cobrança de encargos condominiais.
2. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
3. A contratação de empresa prestadora de serviços para auxiliar na cobrança das cotas condominiais pelo Condomínio Apelado não caracteriza sub-rogação ou cessão de crédito, se não estiver expressamente convencionada.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. Agravo interno não provido.

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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de junho de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2687011 - PR (2024/0248159-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : ELIANE MAZZUCCO GIOPPPO - PR031818
DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
LADISMARA TEIXEIRA - PR034403
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
REGINALDO NOGUEIRA GUIMARÃES JUNIOR - PR044032
ANA PAULA PAVAN - PR043828
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL MORADIAS PARITA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
DANIELE PEREIRA DE OLIVEIRA - PR071673
THAMY DOLCI NAKASHOJI - PR088037

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. ANTECIPAÇÃO DOS VALORES. TAXAS CONDOMINIAIS. EMPRESA GARANTIDORA. SUB-ROGAÇÃO. NÃO CONFIGURADA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de cobrança de encargos condominiais.
2. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
3. A contratação de empresa prestadora de serviços para auxiliar na cobrança das cotas condominiais pelo Condomínio Apelado não caracteriza sub-rogação ou cessão de crédito, se não estiver expressamente convencionada.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Ação: de cobrança de encargos condominiais movida por CONDOMINIO RESIDENCIAL MORADIAS PARITA em face de COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA.

Sentença: julgou procedente para condenar a ré/ agravante ao pagamento da taxa condominial em atraso, referentes aos meses de dezembro/2003 a abril/2004, fevereiro a julho/2006 e outubro/2006 a maio/2009, bem como das cotas vincendas no curso do processo até a data do efetivo pagamento ou enquanto durar a obrigação, com aplicação de multa de 2%, acrescido de correção monetária e juros de mora.

Acórdão: deu parcial provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. ISENÇÃO PARCIAL NO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS. APLICAÇÃO DO ARTIGO 2º DA LEI ESTADUAL Nº 6.888/1977. POSSIBILIDADE. PRETENSÃO AO RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE PROVA DA SUB-ROGAÇÃO CONVENCIONAL. PRESUNÇÃO DESCABIDA. LEGITIMIDADE ATIVA PRESENTE. NATUREZA 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA COHAB PARA RESPONDER PELOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE. (e-STJ fl. 714)

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso Especial: alegou violação dos arts. 346, III, e 349, do Código Civil e 9º e 12, §4º, da Lei 4.591/1964, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta, em síntese, a ilegitimidade ativa do Condomínio agravado para a presente ação, uma vez que houve a sub-rogação dos direitos ao crédito, pois os valores das taxas condominiais foram antecipados pela empresa garantidora do crédito, com que o agravado firmou contrato. Asseverou a ilegitimidade passiva do promitente vendedor. Requereu a concessão do benefício da gratuidade de justiça.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Agravo interno: o agravante alega não violação das Súmulas 283/STF e 568/STJ. No mais, reitera as razões do recurso especial.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

1. Da existência de fundamento não impugnado

Permanece a incidência da Súmula 283/STF, tendo em vista que a parte agravante não impugnou o seguinte fundamento utilizado pelo TJ/PR (e-STJ fls. 719-721):

Ao contestar, sustentou a Apelante a ilegitimidade ativa do condomínio, considerando que os boletos que instruíram a petição inicial “ comprovam tratar-se de um contrato de cobrança garantida, caracterizador do instituto da sub-rogação na sua forma convencional (art. 986, I, do Código Civil Brasileiro de 1916, com correspondência legislativa atual no art. 347), evidenciado de modo que “pela cessão do crédito e de todos os seus consectários”, o crédito restou satisfeito pela empresa Duplique Créditos e Cobranças S/C Ltda., que se sub-rogando em todos os direitos e ações do credor primitivo, retirou deste a legitimidade para a postulação em mesa, sendo por esta razão, vedado ao condomínio pleitear em nome próprio o mesmo crédito” (mov. 1.1, p. 73).

A sentença, para rejeitar a tese de ilegitimidade ativa do condomínio, fundamentou:

“(…) não procede a preliminar de ilegitimidade ativa, ao argumento de que houve sub-rogação dos créditos devidos ao condomínio à empresa administradora de quando mencionada empresa presta serviços especializados de cobrança extrajudicial dos condôminos.

[...]

Ainda que efetivamente se tenha antecipado os créditos condominiais pela empresa contratada, tal atitude revela simples prestação de serviço ao condomínio, em nada interferindo na legitimidade deste para cobrar judicialmente os condôminos inadimplentes.

Por certo que a sub-rogação pode ser legal ou convencional, de acordo com o artigo 347 do Código Civil. Este instituto, entretanto, não se presume. Para a aplicação exige-se previsão no ordenamento jurídico ou manifestação expressa das partes contratantes. O Código Civil dispõe quanto à sub-rogação convencional:

Art. 347. A sub-rogação é convencional: I - quando o credor recebe o pagamento de terceiro e expressamente lhe transfere todos os seus direitos; II - quando terceira pessoa empresta ao devedor a quantia precisa para solver a dívida, sob a condição expressa de ficar o mutuante sub-rogado nos direitos do credor satisfeito.

Dessa forma, a contratação, pelo condomínio, de uma empresa prestadora de serviços para auxiliar na cobrança das cotas condominiais não caracteriza sub-rogação ou cessão de crédito, se não expressamente convencionado.

Isso porque a contratação de empresa prestadora de serviços para auxiliar na cobrança das cotas condominiais pelo Condomínio Apelado não caracteriza sub-rogação ou cessão de crédito, se não estiver expressamente convencionada. Isto porque, a função da empresa de cobrança de taxas condominiais nada mais é do que prestar serviço de cobrança e assessoria, não resultando em transferência de crédito pelo Condomínio, que continua titular desse direito.

Deste modo, o fato de constar nos boletos de cobrança a indicação da empresa de cobrança, por si só, não caracteriza a sub-rogação ou cessão dos direitos creditórios à empresa Duplique Créditos e Cobranças S/C Ltda., sendo imprescindível a comprovação de que houve eventualmente a expressa subrogação contratual do crédito condominial, o que não ocorreu.

É importante ressaltar que a aplicação da Súmula 283/STF está condicionada ao conteúdo tanto do acórdão recorrido quanto da impugnação apresentada pela parte agravante. Ademais, não é cabível recurso especial quando a questão discutida no acórdão não foi devidamente confrontada.

Portanto, se a parte agravante não contestou o fundamento adotado pelo Tribunal, fica impedida de interpor recurso especial, uma vez que não preenche os requisitos estabelecidos pelo artigo 105, III, "a" da Constituição Federal, o que resulta na aplicação e manutenção da Súmula 283/STF.

Nesse sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 2.379.396/SP, 4ª Turma, DJe de 18/4/2024; e, AgInt nos EDcl no AREsp 2.438.568/SP, 3ª Turma, DJe de 11/4/2024.

2. Da Súmula 568 do STJ

Nas razões do agravo interno, o agravante defende a ilegitimidade ativa do Condomínio para a cobrança dos valores em razão da operação, de pleno direito, da subrogação (e-STJ fl. 1169) e colaciona os seguintes julgados: (TJPR - 10ª C.Cível - AC 757977-3 - Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Rel.: Domingos José Perfetto - Por maioria - J. 09.06.2011); (TJPR - 10ª C. Cível - AC 731.994-4 - Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Rel.: Luiz Lopes - J. 03.03.2011).

No entanto, a decisão agravada consignou que o decidido pelo Tribunal local está de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que inexistindo convenção expressa do direito de sub-rogação ou cessão de crédito, a antecipação dos valores referentes às taxas condominiais à empresa garantidora não afasta a legitimidade do condomínio para a cobrança do débito em atraso.

Para isso trouxe os seguintes precedentes: REsp n. 2.159.915/PR, 3ª Turma, DJEN de 27/2/2025; AgInt no REsp n. 2.074.243/PR, 3ª Turma, DJe de 6/9/2023; AgInt no AREsp n. 2.124.153/GO, 4ª Turma, DJe de 17/3/2023.

Ressalta-se que a aplicação da Súmula 568/STJ somente é devidamente impugnada quando a parte agravante demonstra, de forma fundamentada, que o entendimento esposado na decisão agravada não se aplica à hipótese em concreto ou, ainda, que é ultrapassado, o que se dá mediante a colação de arestos mais recentes do que aqueles mencionados na decisão hostilizada. Isso, contudo, não ocorreu na espécie.

Assim, deve ser mantida a aplicação da Súmula 568/STJ.

3. Da existência de fundamento não impugnado

Permanece a incidência da Súmula 283/STF, tendo em vista que a parte agravante não impugnou o seguinte fundamento utilizado pelo TJ/PR (e-STJ fls. 723-725):

Melhor sorte não logra a Apelante ao pedir que se reconheça sua ilegitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais considerando que “ no período em que o débito foi gerado o imóvel estava sendo ocupado por terceiros

Isso porque a dívida condominial possui natureza *propter rem*, ou seja, trata-se de obrigação oriunda de direito real que acompanha o bem e não seu proprietário ou possuidor, de modo que a responsabilidade pelo pagamento recai sobre aquele que detém a titularidade do imóvel.

[...]

É importante observar, no caso, que o imóvel foi retomado pela Apelante, conforme mov. 1.1, p. 8, e é incontroversa a imissão na posse.

[...]

Irretocável, assim, a sentença ao concluir que “as despesas condominiais são inegavelmente obrigações de natureza ‘*propter rem*’, ou seja, tais obrigações têm origem na conservação da própria coisa e por isto, agregam-se a ”. ela, sujeitando o proprietário do bem imóvel a responder pelo seu pagamento.

É importante ressaltar que a aplicação da Súmula 283/STF está condicionada ao conteúdo tanto do acórdão recorrido quanto da impugnação apresentada pela parte agravante. Ademais, não é cabível recurso especial quando a questão discutida no acórdão não foi devidamente confrontada.

Portanto, se a parte agravante não contestou o fundamento adotado pelo Tribunal, fica impedida de interpor recurso especial, uma vez que não preenche os requisitos estabelecidos pelo artigo 105, III, "a" da Constituição Federal, o que resulta na aplicação e manutenção da Súmula 283/STF.

Nesse sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 2.379.396/SP, 4ª Turma, DJe de 18/4/2024; e, AgInt nos EDcl no AREsp 2.438.568/SP, 3ª Turma, DJe de 11/4/2024.

4. Da divergência jurisprudencial

Nota-se que o recurso especial, fundamentado na alínea "c" do permissivo constitucional, apenas traz jurisprudência que a agravante entende divergir do acórdão recorrido, sem, contudo, demonstrar a existência de similitude fática ou ainda, realizar o necessário cotejo analítico.

Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.687.011 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0248159-6

Número de Origem:

00046667420248160004 00095689520098160004 46667420248160004 95689520098160004

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : ELIANE MAZZUCCO GIOPPO - PR031818

DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

LADISMARA TEIXEIRA - PR034403

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780

FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

REGINALDO NOGUEIRA GUIMARÃES JUNIOR - PR044032

ANA PAULA PAVAN - PR043828

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL MORADIAS PARITA

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560

ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381

DANIELE PEREIRA DE OLIVEIRA - PR071673

THAMY DOLCI NAKASHOJI - PR088037

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : ELIANE MAZZUCCO GIOPPO - PR031818

DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

LADISMARA TEIXEIRA - PR034403

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780

FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

REGINALDO NOGUEIRA GUIMARÃES JUNIOR - PR044032

ANA PAULA PAVAN - PR043828

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL MORADIAS PARITA

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560

ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381

DANIELE PEREIRA DE OLIVEIRA - PR071673

THAMY DOLCI NAKASHOJI - PR088037

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de junho de 2025