SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2159915 - PR (2024/0276165-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	7TH AVENUE LIVE & WORK
ADVOGADO	:	FELIPE REDDIN WERKA - PR042965
RECORRIDO	:	THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	:	GIOVANNA PEREIRA GUEDES DE MORAIS - PR122647 MATHEUS DEL SENT DE SOUZA - PR101704 FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ENCARGOS CONDOMINIAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE ATIVA. SUB-ROGAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial - encargos condominiais.

2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

3. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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. Precedentes.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, 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 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA45834107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/02/2025 16:37:36
Publicação no DJEN/CNJ de 27/02/2025. Código de Controle do Documento: a35e56a6-9168-43bf-aae5-542e6dd57f32

Brasília, 25 de fevereiro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA45834107 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/02/2025 16:37:36
Publicação no DJEN/CNJ de 27/02/2025. Código de Controle do Documento: a35e56a6-9168-43bf-aae5-542e6dd57f32

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2159915 - PR (2024/0276165-4)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	7TH AVENUE LIVE & WORK
ADVOGADO	:	FELIPE REDDIN WERKA - PR042965
RECORRIDO	:	THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME	:	THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS	:	GIOVANNA PEREIRA GUEDES DE MORAIS - PR122647 MATHEUS DEL SENT DE SOUZA - PR101704 FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ENCARGOS CONDOMINIAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE ATIVA. SUB-ROGAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial - encargos condominiais.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 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. Precedentes.
4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por 7TH AVENUE LIVE & WORK, fundamentado nas alíneas “a” e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/PR.

Recurso especial interposto em: 06/05/2024.

Concluso ao Gabinete em: 08/08/2024.

Documento eletrônico VDA45217385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 16/01/2025 15:00:44
Código de Controle do Documento: d8ec8ac0-cbda-4096-8bbf-9126cbdcd0e8

Ação: de execução de título executivo extrajudicial - encargos condominiais - ajuizada pela recorrente, em desfavor de THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL.

Decisão interlocutória: rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pela recorrida.

Acórdão: deu provimento ao agravo de instrumento interposto pela recorrida, para reconhecer a ilegitimidade ativa do recorrente para cobrar as cotas condominiais inadimplidas, nos termos da seguinte ementa:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO.EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. QUOTAS CONDOMINIAIS. DECISÃO QUE REJEITOU A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE APRESENTADA PELA EXECUTADA. ARGUIÇÃO DE NECESSIDADE DE SOBRESTAMENTO DO FEITO. IRDR AUTUADO SOB Nº 0067828-26.2022.8.16.0000. DETERMINAÇÃO DE SOBRESTAMENTO REVOGADA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA E DESNECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. SITUAÇÃO QUE DEMANDA SOMENTE O EXAME DE DOCUMENTOS ACOSTADOS AOS AUTOS. CONTRATO DE ANTECIPAÇÃO DE QUOTAS CONDOMINIAIS FIRMADO ENTRE O CONDOMÍNIO E EMPRESA DE COBRANÇAS. CONDOMÍNIO RECEBE ANTECIPADAMENTE OS VALORES MENSAIS DEVIDOS PELOS CONDÔMINOS, AUTORIZANDO QUE A EMPRESA ADMINISTRADORA REALIZE A COBRANÇA POSTERIOR. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO CONFIGURADA PARA EXECUÇÃO DAS TAXAS CONDOMINIAIS JÁ RECEBIDAS. DECISÃO REFORMADA PARA EXTINGUIR A EXECUÇÃO ATINENTE ÀS COTAS CONDOMINIAIS CUJO PAGAMENTO RESTOU ANTECIPADO. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO. CONDENAÇÃO DO EXEQUENTE AO PAGAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO (e-STJ fl. 61).

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 12, § 2º, 22, § 1º, "a", da Lei 4.591/64; 286, 290 e 347, I, do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que a simples utilização de empresa para cobrança de taxas condominiais não pode levar à presunção da ocorrência de cessão de crédito ou sub-rogação, o que deve ser provado. Defende a legitimidade do Condomínio para figurar no polo ativo da ação.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Documento eletrônico VDA45217385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 16/01/2025 15:00:44
Código de Controle do Documento: d8ec8ac0-cbda-4096-8bbf-9126cbdcd0e8

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos dispositivos legais indicados como violados. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, neste caso, a Súmula 282/STF.

- Da legitimidade ativa do Condomínio

O TJ/PR, ao decidir pela ilegitimidade ativa *ad causam* do Condomínio para ingressar com a demanda de cobrança de taxas condominiais no período de vigência do contrato firmado com a empresa terceirizada garantidora, contrariou a jurisprudência do STJ que estabelece 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 (AgInt no REsp 2.074.243/PR, 3ª Turma, DJe 06/09/2023; AgInt no AREsp 2.106.591/SC, 4ª Turma, DJe 24/3/2023; AgInt nos EDcl no AREsp 1.845.249/PR, 3ª Turma, DJe 25/11/2021; e AgInt no REsp 1.701.683/PR, 4ª Turma, DJe 17/6/2021).

O acórdão, portanto, merece reforma.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de reconhecer a legitimidade do condomínio recorrente para a cobrança dos débitos codominiais, determinando o retorno dos autos à origem para prosseguimento da ação de execução.

Documento eletrônico VDA45217385 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 16/01/2025 15:00:44
Código de Controle do Documento: d8ec8ac0-cbda-4096-8bbf-9126cbdcd0e8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.159.915 / PR

Número Registro: 2024/0276165-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00044517820228160001 00067777720238160000 00081460920238160000 00418825220228160000 00487628920248160000 00804110920238160000 41882522022816000 44517820228160001 487628920248160000 48762892024816000000044517820228160001 67777720238160000 804110920238160000 81460920238160000

Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : 7TH AVENUE LIVE & WORK
ADVOGADO : FELIPE REDDIN WERKA - PR042965
RECORRIDO : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : THA FENIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : FELIPE CORDELLA RIBEIRO - PR041289
MATHEUS DEL SENT DE SOUZA - PR101704
GIOVANNA PEREIRA GUEDES DE MORAIS - PR122647

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Documento eletrônico VDA45817685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 01:18:26
Código de Controle do Documento: 23fb733b-d010-40b6-bebf-e0c087e52dc4

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de fevereiro de 2025

Documento eletrônico VDA45817685 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/02/2025 01:18:26
Código de Controle do Documento: 23fb733b-d010-40b6-bebf-e0c087e52dc4