

Recurso Especial Cível nº 0329811-89.2021.8.19.0001

Recorrente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BOTAFOGO LONG STAY

Recorrido: JONAS DE OLIVEIRA JUNIOR

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 926/950, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição da República, interposto em face de acórdãos da Décima Sexta Câmara de Direito Privado, fls. 769/785 e fls. 905/908, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. Execução de cotas condominiais. Sentença acolhendo os embargos opostos pelo executado e condenando o exequente ao pagamento do valor indevidamente cobrado. Apelo do condomínio exequente. 1. Condomínio que contratou administradora tanto para gerir o pool hoteleiro do qual fazia parte a unidade do embargante, quanto para administrar o próprio condomínio, recebendo as cotas e gerindo sua conta, receitas e despesas. 2. Execução de cotas condominiais relativas a período em que a Atlântica administrava o condomínio e ao primeiro mês após a rescisão do contrato, deliberada em AGE. Boleto individual que só foi emitido após a rescisão, cujo pagamento está provado e incontroverso. Pagamento das cotas anteriores que era feito em conjunto por todo o pool e igualmente está provado, inclusive depositado pela administradora na conta do condomínio. 3. Comunicado emitido pelo condomínio onde se verifica que só passou a emitir boletos individuais para as unidades que integravam o pool a partir de março/2019. Inexigibilidade de apresentação de boletos individuais que sequer foram emitidos pelo condomínio. Precedentes. 4. Na realidade, o condomínio se vale do fato de que as cotas das unidades do pool não eram individuais para cobrá-las em duplicidade. Recebeu da Atlântica e pretende receber também de cada unidade, valendo-se da natureza propter rem das cotas e

acreditando que os proprietários não provariam o pagamento. 5. Má-fé do exequente demonstrada. Sentença que se mantém. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO."

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. Acórdão assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL. Execução de cotas condominiais. Sentença acolhendo os embargos opostos pelo executado e condenando o exequente ao pagamento do valor indevidamente cobrado. Apelo do condomínio exequente. 1. Condomínio que contratou administradora tanto para gerir o pool hoteleiro do qual fazia parte a unidade do embargante, quanto para administrar o próprio condomínio, recebendo as cotas e gerindo sua conta, receitas e despesas. 2. Execução de cotas condominiais relativas a período em que a Atlântica administrava o condomínio e ao primeiro mês após a rescisão do contrato, deliberada em AGE. Boleto individual que só foi emitido após a rescisão, cujo pagamento está provado e incontroverso. Pagamento das cotas anteriores que era feito em conjunto por todo o pool e igualmente está provado, inclusive depositado pela administradora na conta do condomínio. 3. Comunicado emitido pelo condomínio onde se verifica que só passou a emitir boletos individuais para as unidades que integravam o pool a partir de março/2019. Inexigibilidade de apresentação de boletos individuais que sequer foram emitidos pelo condomínio. Precedentes. 4. Na realidade, o condomínio se vale do fato de que as cotas das unidades do pool não eram individuais para cobrá-las em duplicidade. Recebeu da Atlântica e pretende receber também de cada unidade, valendo-se da natureza propter rem das cotas e acreditando que os proprietários não provariam o pagamento. 5. Má-fé do exequente demonstrada. Sentença que se mantém. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO." Embargos de Declaração opostos pela autora. 1. Acórdão que não contém vício a ensejar a

propositura do recurso. Alegada omissão que não se verifica. 2. Mero inconformismo da parte com as conclusões contidas no decisum, em verdadeira pretensão de reforma, que não dá ensejo à via estreita dos embargos declaratórios. EMBARGOS A QUE SE NEGA PROVIMENTO."

Inconformado, o recorrente sustenta a violação aos artigos 371 e 373 do Código de Processo Civil.

Decisão desta Terceira Vice-Presidência, deixando de conhecer o recurso especial, à fl. 963.

Agravo em recurso especial interposto às fls. 970/972.

Decisão desta Terceira Vice-Presidência, tornando sem efeito a decisão de fl. 963, às fls. 990/992.

Contrarrazões apresentadas às fls. 1025/1034.

É o brevíssimo relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar o acórdão que manteve a sentença, em especial na parte em que acolheu os embargos à execução, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-

probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ”.

Vejamos, para tanto, o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

“ O que se discute são as cotas anteriores a março/2019, no período em que a Atlântica ainda administrava o condomínio, e cujos pagamentos estão comprovados em bloco, nos indexadores 254/296.

O recebimento desses valores, pelo condomínio, está provado. Se acredita que os montantes não quitariam a integralidade das cotas das unidades do pool, cabe ao condomínio demandar em face da administradora – que deu quitação às unidades, em seu nome – e não em face dos condôminos, para os quais não emitia boletos individuais.

Além da quitação dada pela representante do condomínio, a execução não cumpre sequer o requisito de liquidez e certeza das cotas exequendas.

O condomínio efetivamente recebeu valores da Atlântica referentes às unidades do pool e a execução das mesmas cotas ajuizada em face do condômino, sem discriminar quanto recebeu ou sequer a existência de alguma diferença, revela evidente pretensão de enriquecimento sem causa. (...)” (fls.780/781)

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do Enunciado nº 7 da Súmula de

Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial).

Nesse caminhar, confira-se:

“AGRAVO INTERNO. CIVIL. CONDOMÍNIO. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. 1. As despesas condominiais são de natureza propter rem e, tendo constado do edital de praça a existência de ônus sobre o imóvel, é de responsabilidade do arrematante o pagamento de tais dívidas, ainda que anteriores à arrematação. Precedentes. 2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”. 3. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.864.944/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 31/8/2020, DJe de 9/9/2020.)” (grifos nossos)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AUTOR. 1. O magistrado é o destinatário final da prova, cabendo a ele a análise da utilidade e da necessidade da sua produção, podendo indeferir a produção de provas que se mostrarem inúteis ou desnecessárias à solução da lide, nos termos dos arts. 130 e 131 do CPC/73. Precedentes. 1.1. O juízo acerca da necessidade de produção de provas específicas compete soberanamente às instâncias ordinárias e o seu reexame, na estreita via do recurso especial, encontra óbice na Súmula nº 7 desta Corte. 2. Rever os fundamentos que ensejaram as conclusões do Tribunal local, no sentido de que há coisa julgada sobre a matéria afeta aos períodos de cobrança das cotas condominiais, exigiria a reapreciação do quadro fático e das provas dos

autos, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ. 3. Aplicação do óbice da Súmula 7/STJ quanto à pretensão de reconhecimento de erro no pagamento e da incompatibilidade dos valores pagos com os acordos firmados. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 955.316/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/4/2018, DJe de 25/4/2018.)

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 15 de janeiro de 2025.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente