

Recurso Especial Cível nº 0023651-79.2021.8.19.0209

Recorrente: FAMILY CLUB CONDOMÍNIO

Recorrido: SPE CHL XII INCORPORAÇÕES LTDA

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 379/414, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c” da Constituição da República, interposto em face de acórdão da Décima Sétima Câmara de Direito Privado, fls. 345/351 e 369/376, assim ementados:

“Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS.

I. Caso em exame 1. *Trata-se de execução de título extrajudicial fundada em débitos condominiais.* 2. *O processo foi extinto sem análise de mérito, tendo a sentença indeferido a petição inicial, uma vez que a parte autora não juntou documento necessário à liquidez do título extrajudicial, com a estipulação do valor da cota condominial.* II.

Questão em discussão 3. *Cinge-se a controvérsia recursal à análise acerca da possibilidade de conversão da presente execução para ação de cobrança, após havido o indeferimento da petição inicial.*

III. Razões de decidir 4. *Do teor as Atas das Assembleias juntadas pelo apelante não é possível extrair o valor nominal da cota condominial referente à*

unidade do apelado do período cobrado, não contendo indicação do montante inadimplido, o que conduziu, com acerto, ao indeferimento da petição inicial ante a ausência de título executivo extrajudicial. 5. Incabível o acolhimento do pleito recursal, para que seja recebida a emenda à inicial anexada ao recurso, contendo a conversão de rito para Ação de Cobrança. Isso porque, o juízo a quo, por duas vezes, determinou que o exequente procedesse à emenda ou complementação da inicial, tendo cumprido o disposto no artigo 320 c/c 321 do CPC. O autor, por seu turno, somente em sede recursal formulou o pedido de conversão da execução em ação de cobrança, tratando-se de matéria inovadora, que não foi requerida de modo subsidiário na inicial da execução ou em petição posterior, sendo deduzida apenas após a prolação de sentença. IV. Dispositivo 6. Recurso desprovido.”

“Ementa: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXTINÇÃO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. INDEFERIMENTO DA INICIAL.

I. Caso em exame 1. Embargos opostos pela parte autora, com finalidade infringente, alegando que o acórdão apresenta contradição com as provas dos autos, em relação ao valor da cota condominial, aduzindo que terá um grande prejuízo com a extinção

do feito sem resolução do mérito, uma vez que todas as cotas condominiais estarão prescritas.

II. Questão em discussão

2. A

controvérsia recursal consiste em analisar se houve vício no julgado, ensejador do acolhimento dos embargos de declaração.

III. Razões de decidir

3. O acórdão enfrentou todas as questões devolvidas à instância revisional e relevantes ao deslinde da controvérsia, culminando por concluir que obrou com acerto o magistrado sentenciante, tendo em vista que no caso em apreço faz-se necessário que conste em ata de assembleia a aprovação do valor consolidado da dívida do condômino, de maneira a não gerar dúvidas em torno de sua certeza e liquidez, constituindo-se, a partir daí, em instrumento hábil para a constituição de título executivo extrajudicial, tendo em vista que “a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível” (art. 783 do CPC).

Desta forma,

diferentemente do alegado pela embargante, a mera existência de indicação nominal do valor da cota condominial para o ano de 2016, sem aprovação do valor consolidado da dívida do condômino em ata de assembléia contemporânea ao débito objeto da execução, não autoriza a constituição do título executivo extrajudicial. Em acréscimo, consignou-se que o autor somente em sede recursal formulou o pedido de conversão da execução em ação de cobrança, tratando-se de matéria inovadora, que não foi

requerida de modo subsidiário na inicial da execução ou em petição posterior, sendo deduzida apenas após a prolação de sentença. 6. Argumentos expendidos pelo embargante que visam à correção de possíveis erros no julgamento, sendo o meio processual utilizado inadequado para esta finalidade se ausentes os vícios de omissão, contrariedade e obscuridade, ainda que o erro estivesse configurado. Eventual error in judicando que deve ser impugnado pela via própria. IV. Dispositivo 7. Recurso desprovido."

Inconformada, a recorrente sustenta a violação aos artigos 1.336 do Código Civil e 784, X e 1022, I e II 489, IV todos do Código de Processo Civil. Alega a existência de dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões incabíveis, conforme fls. 416.

É o brevíssimo relatório.

Trata-se de execução de título extrajudicial. A sentença extinguiu o feito por indeferimento da petição inicial. O Acórdão negou provimento ao recurso, mantendo-se a sentença na íntegra.

O exame das razões recursais revela que o recorrente, ao defender que os documentos acostados aos autos constituem em si mesmo, uma demonstração irrefutável da exigibilidade do título executivo, 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 a

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*".

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, em face do óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito. Nesse sentido:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA 284/STF. INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. COMODATO VERBAL. IMÓVEL. COMPROVAÇÃO DO ESBULHO. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DOS COMODATÓRIOS. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DOS MESMOS ACERCA DO INTUITO DE REAVER O IMÓVEL.

- 1. Ação de reintegração de posse.*
- 2. Ação ajuizada em 02/07/2014. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/06/2021. Julgamento: CPC/2015.*
- 3. O propósito recursal é definir se, para fins de comprovação do esbulho, hábil a dar ensejo à proteção possessória em favor*

do espólio e do herdeiro beneficiário, é necessária a notificação prévia do(s) comodatário(s) ou se a ausência desta notificação pode ser suprida pela inequívoca ciência dos mesmos acerca do intuito daqueles em reaver o imóvel.

4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.

5. O recurso especial não pode ser conhecido quando a indicação expressa do dispositivo legal está ausente.

6. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.

7. Nos termos do art. 561 do CPC/2015, para fins de deferimento da tutela possessória, incumbe ao autor da ação provar i) a sua posse;

ii) a turbção ou o esbulho praticado pelo réu; iii) a data da turbção ou do esbulho; e iv) a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

8. Nos contratos de comodato firmados por prazo determinado, mostra-se desnecessária a promoção de notificação prévia - seja extrajudicial ou judicial - do comodatário, pois, logicamente, a mora constituir-se-á de pleno direito na data em que não devolvida a coisa emprestada, conforme estipulado contratualmente. Ao revés, tem-se como essencial a prévia notificação para rescindir o contrato verbal de comodato, quando firmado por prazo indeterminado, pois, somente após o término do prazo previsto na notificação premonitória, a posse exercida pelo

comodatário, anteriormente tida como justa, tornar-se-á injusta, de modo a configurar o esbulho possessório.

9. No caso concreto, todavia, a despeito de o comodato ter-se dado por tempo indeterminado e de não ter havido a prévia notificação dos comodatários, não se pode conceber que os mesmos detinham a posse legítima do bem. Isso porque o próprio ajuizamento de ação cautelar inominada por parte do espólio - que se deu anteriormente à propositura da própria ação possessória - já demonstrava esse intuito, mostrando-se a notificação premonitória uma mera formalidade, inócua aos fins propriamente pretendidos.

10. Verificada a ciência inequívoca dos recorridos para que providenciassem a devolução do imóvel cuja posse detinham em função de comodato verbal com a falecida proprietária, configurado está o esbulho possessório, hábil a justificar a procedência da lide.

11. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.947.697/SC, relatora Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 28/9/2021, DJe de 1/10/2021.)"

Por fim, a análise do **dissídio jurisprudencial** fica prejudicada em razão da aplicação da **Súmula nº 7 do STJ**, uma vez que as conclusões díspares não ocorreram em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto. Neste sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO

NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E/OU INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. **SÚMULA 5 e 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.**

1. Ação de rescisão contratual.
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. O reexame de fatos e provas e/ou interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial é inadmissível.
4. **A incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.**
5. Agravo interno não provido.
(AgInt nos EDcl no REsp 1840943/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 18/12/2019)"

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. **SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.**

1. Ação de compensação por danos morais.

2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, apesar da interposição dos embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

5. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1554533/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2019, DJe 18/12/2019)."

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

Intime-se.

Rio de Janeiro, 19 de maio de 2025.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente