

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.825 - SP (2019/0009800-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : DIO ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA
ADVOGADO : ANTÔNIO FERNANDO ABRAHÃO E OUTRO(S) - SP028954
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO ANA LUZIA
ADVOGADO : SÉRGIO ADRIANO MAILLET PREUSS - SP078281

DECISÃO

Trata-se de agravo (art. 1.042 do NCPC) interposto por DIO ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA contra decisão que não admitiu recurso especial manejado com base nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

O apelo nobre desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 87, e-STJ):

EMBARGOS À EXECUÇÃO TÍTULO EXTRAJUDICIAL DESPESAS DE CONDOMÍNIO UNIDADE COM CARACTERÍSTICAS DISTINTAS CONVENÇÃO CONDOMINIAL RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO 1 Ainda que unidades autônomas possuam características diferentes, todas devem participar do rateio das despesas para manutenção da coisa comum, uma vez que a cobrança de tais despesas está fundada no quanto prescrito no art. 12 e seus parágrafos, da Lei nº 4.591/1964, não havendo qualquer ressalva na convenção condominial quanto à unidade recorrente;

2 O fato de a unidade em questão estar localizada no térreo e ter acesso direto à via pública não lhe dá o direito de se isentar do pagamento das taxas condominiais, pois de forma direta ou indiretamente se beneficia com os serviços prestados à coletividade.

RECURSO IMPROVIDO.

Não foram opostos embargos de declaração.

Nas razões do recurso especial (fls. 92-98, e-STJ), a insurgente apontou violação aos arts. 884 a 886 e 1.348, VII, do Código Civil, e art. 130 do CPC (atual art. 370, parágrafo único do CPC/15), além do dissídio jurisprudencial.

Sustentou, em síntese: a) possuir saída direta para a via pública, de modo que não pode concorrer para o custeio das despesas condominiais, sob pena de causar enriquecimento sem causa ao condomínio; b) cerceamento de defesa porquanto não autorizada produção de prova técnica para demonstrar a "situação fática da loja" (fl. 97, e-STJ).

Sem contrarrazões.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (fls. 123-124, e-STJ), dando ensejo na interposição do presente agravo (fls. 127-130, e-STJ).

Contraminuta sustentando o acerto do *decisum* hostilizado (fls. 133-139, e-STJ).

É o relatório.

Decido.

O inconformismo não merece prosperar.

1. No que diz respeito à violação aos arts. 884 a 886 e 1.348, VII, do Código Civil, e art. 130 do CPC/73 (atual art. 370, parágrafo único do CPC/15), o Tribunal local, com amparo nos elementos encartados nos autos, decidiu que a recorrente deve participar do rateio das despesas condominiais, seja pelas circunstâncias de fato que determinam a localização física do empreendimento, seja pela ausência de previsão de exceção na convenção condominial. Ademais, afastou a necessidade da produção de outros meios de prova por entender bem delineado o quadro fático durante a instrução processual.

Confira-se trecho do acórdão recorrido:

A tese de cerceamento se confunde, em verdade, com o próprio mérito de sua defesa, de modo que serão estes analisados em conjunto.

De acordo com os autos a apelante é uma loja situada dentro de um condomínio e nesta qualidade afirma não se beneficiar dos serviços e utilidades comuns, localizando-se em parte separada da coletividade e com acesso próprio à via pública, razão pela qual entende não ser responsável pelo pagamento das despesas de manutenção do condomínio.

O recurso interposto deve ser improvido.

Isto porque, ainda que unidades autônomas possuam características diferentes, todas devem participar do rateio das despesas para manutenção da coisa comum, uma vez que a cobrança de tais despesas está fundada no quanto prescrito no art. 12 e seus parágrafos, da Lei nº 4.591/1964. Nem todos os condôminos utilizam a estrutura comum do condomínio da mesma forma, fato que não autoriza a cobrança diferenciada de valores sob esse fundamento; seria o mesmo que cobrar um valor de condomínio mais elevado daquele que utiliza as unidades dos andares mais altos, por se utilizarem mais dos elevadores.

Absolutamente descabido.

O fato de a apelante ser uma loja com localização específica e não ter a necessidade de, por isso, utilizar do elevador, por exemplo, não a torna um estranho dentro da coletividade condominial, pois certamente se beneficia de uma série de benefícios decorrentes de sua situação de condômina, sendo evidente, por exemplo, que muitos de seus clientes se utilizem de toda a estrutura do condomínio quando visitam sua loja, dentre eles o de manobrista, tão criticado por ela.

Igualmente, o serviço de limpeza das áreas comuns, bem como portaria e segurança, muito embora afirme não lhe beneficiar diretamente, é flagrante que tais serviços a beneficiam. Assim não fosse, poderia instalar seu estabelecimento ao lado de um aterro sanitário ou algo que o valha.

Além disso, nota-se da convenção do condomínio, em seu art. 14, que são DESPESAS COMUNS a todos os condôminos as despesas de manutenção do condomínio, inexistindo regra específica para a unidade apelante. [...]

Por consequência lógica, desnecessária a produção da prova pericial pretendida, a fim de demonstrar que a unidade em questão não se utiliza das áreas comuns.

É evidente que a unidade recorrente faz parte do condomínio. O condomínio é um todo harmônico, motivo pelo qual evidente que, ainda que em menor grau, a apelante se beneficia dos serviços colocados à disposição.

Consigne-se, ainda, que o que determina a participação no rateio das despesas do condomínio não é a utilização efetiva, mas a sua potencial possibilidade. Tanto isso é verdade que, em ações de cobrança o proprietário apenas será eximido do pagamento das despesas condominiais se não lhe foram entregues as chaves. Assim, se está na posse de sua

unidade, utilizar ou não dos serviços que são colocados a sua disposição é opção.

Assim, tenho que o magistrado a quo solveu com peculiar clareza e riqueza de fundamentação a lide exposta em Juízo dando à causa a solução justa e adequada, conforme amplo precedente jurisprudencial e doutrinário, cuja segura conclusão pronunciada não merece ser reformada pelas razões do recorrente, verificando-se que nas razões recursais não há nenhum elemento novo, mas tão-somente a reiteração de questões já enfrentadas pela decisão de primeiro grau.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. decisão, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição.

Ademais, por oportuno, registre-se ser iterativa a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer que o magistrado condutor do feito é o destinatário final da prova, de modo que cabe a ele, após realizar um juízo de ponderação sobre os elementos que melhor evidenciam a verdade real dos fatos, decidir a controvérsia conforme o seu livre convencimento, sendo-lhe apenas exigida a exposição dos motivos que determinaram suas conclusões.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO. MOMENTO DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. FALHA NAS RAZÕES RECURSAIS. SÚMULA 284 DO STF. RESPONSABILIDADE CIVIL. OFENSA A HONRA OBJETIVA REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO COM APLICAÇÃO DE MULTA.

[...]

3. O princípio da persuasão racional habilita o magistrado a valer-se do seu convencimento, à luz dos fatos, provas, jurisprudência, aspectos pertinentes ao tema e da legislação que entender aplicável ao caso concreto.

4. As conclusões do acórdão estadual no sentido de que ficou caracterizada a falha na prestação do serviço e que ficaram comprovados os danos sofridos pela recorrida, encontram-se suportadas no conjunto fático-probatório dos autos, e a sua revisão, à luz da fundamentação deduzida no apelo nobre, está obstada pela Súmula nº 7 do STJ.

5. A não impugnação específica e inteligível a fundamento do acórdão recorrido, caracteriza deficiência na fundamentação recursal a atrair a aplicação da Súmula nº 284 do STF.

6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação a incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido com aplicação de multa.

(AgInt no AREsp 1256777/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 02/08/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ART. 1.022 DO CPC/2015. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PERÍCIA. INDEFERIMENTO. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL DO JUIZ.

REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

[...]

4. A legislação processual civil vigente manteve o princípio da persuasão racional do juiz, em seus artigos 370 e 371, o qual preceitua que cabe ao magistrado dirigir a instrução probatória por meio da livre análise das provas e da rejeição da produção daquelas que se mostrarem protelatórias.

[...]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1105171/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 26/06/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE SEGURO DE VIDA EM GRUPO. INVALIDEZ PERMANENTE. CARACTERIZAÇÃO DA INCAPACIDADE FUNCIONAL. AUSÊNCIA DE COBERTURA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. VIOLAÇÃO À LIBERDADE DE CONTRATAR, À BOA-FÉ, À PROBIDADE E À ESTIPULAÇÃO DE CONTRATOS ATÍPICOS. INEXISTÊNCIA. CLÁUSULAS LIMITATIVAS AO DIREITO DO CONSUMIDOR. REDAÇÃO EM DESTAQUE. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL OU DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. DESNECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

[...]

5. O princípio da persuasão racional ou do livre convencimento motivado constitui prerrogativa concedida ao juiz, para que, com fulcro nos elementos relevantes constantes nos autos, possa firmar a convicção sobre a matéria debatida. Nesse diapasão, o argumento de cerceamento de defesa, por necessidade de dilação probatória, não se sustenta, tendo em vista que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

[...]

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1123531/MA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 09/02/2018)

Neste contexto, não constitui afronta a negativa de produção da prova técnica quando verificado pela Corte local a existência de outros elementos capazes de traduzir a realidade dos fatos em discussão.

Sendo assim, forçoso concluir que para acolhimento do apelo extremo, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula n. 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

2. Por fim, a recorrente não logrou demonstrar a divergência jurisprudencial

nos moldes exigidos pelo art. 1.029, § 1º, do NCPC, e art. 255, § 1º, do RISTJ.

Isto porque a interposição de recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional reclama o cotejo analítico dos julgados confrontados a fim de restarem demonstradas a similitude fática e a adoção de teses divergentes, máxime quando não configurada a notoriedade do dissídio.

3. Do exposto, com fulcro no art. 932 do NCPC e na Súmula 568 do STJ, nego provimento ao agravo em recurso especial.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 14 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator

