

RECURSO ESPECIAL Nº 1.787.441 - PR (2018/0335581-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO IX DO CONJUNTO MORADIAS VILAS NOVAS**
ADVOGADO : **RAQUEL ABDO EL ASSAD - PR034361**
RECORRIDO : **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**
ADVOGADOS : **DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660**
: **CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. 1. ILEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM* DO CONDOMÍNIO RECONHECIDA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. OCORRÊNCIA DE SUB-ROGAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS. CONCLUSÃO AMPARADA NO CONTRATO CELEBRADO ENTRE O CONDOMÍNIO E A EMPRESA GARANTIDORA. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. INTERPRETAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. PREVALÊNCIA DA INTENÇÃO DOS CONTRATANTES. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO NAS RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 283/STF. 3. RECURSO NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por Condomínio IX do Conjunto Moradias Vilas Novas contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Compulsando os autos, verifica-se que a ação de cobrança de taxas condominiais proposta pelo ora recorrente em desfavor de Companhia de Habitação Popular de Curitiba foi extinta, sem resolução do mérito, porquanto reconhecida a ilegitimidade ativa *ad causam*.

Inconformado, o condomínio interpôs apelação, a qual foi desprovida pela Nona Câmara Cível da Corte de origem, nos termos do acórdão recorrido assim ementado (e-STJ, fl. 331):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CONTRATO DE ANTECIPAÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS COM EMPRESA ESPECIALIZADA. CONDOMÍNIO QUE RECEBE OS VALORES CORRESPONDENTES À DÍVIDA CONDOMINIAL. SUB-ROGAÇÃO CONVENCIONAL CARACTERIZADA.

ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. ART. 85, § 1^o, DO NCPC. HONORÁRIOS RECURSAIS. CABIMENTO. O condomínio não possui legitimidade ativa para cobrança de dívida condominial que foi objeto de sub-rogação em decorrência da relação contratual estabelecida entre o condomínio e terceiro. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

Nas razões do recurso especial, interposto com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional, o recorrente aponta a existência de violação aos arts. 305, 347 e 421 do Código Civil.

Defende, em síntese, ser parte ativa legítima para requerer em juízo o pagamento das despesas condominiais em atraso e devidas pela ora recorrida, uma vez que o contrato celebrado com a empresa garantidora do pagamento de tais débitos não importou em sub-rogação legal ou convencional nem pagamento por terceiro não interessado, além de terem incorrido as instâncias ordinárias em violação à liberdade de contratar, ao desconsiderarem a validade do instrumento contratual pactuado entre as partes.

Contrarrazões às fls. 388-401 (e-STJ).

Admitido o apelo extremo na origem, os autos ascenderam a esta Corte.

Brevemente relatado, decido.

Na hipótese em apreço, a Corte *a quo*, sopesando o acervo fático-probatório dos presentes autos, notadamente o contrato celebrado entre o condomínio e a empresa garantidora do pagamento das taxas condominiais, manteve a sentença que reconheceu a ilegitimidade ativa do ora recorrente para ajuizar a ação de cobrança desses débitos, por entender que houve a sub-rogação dos direitos creditórios ou mesmo o pagamento por terceiro não interessado.

É o que se depreende dos seguintes excertos do aresto combatido (e-STJ, fls. 343-347, sem grifo no original):

Consigne-se que a despeito de o condomínio sustentar a ocorrência de sub-rogação de direito ou cessão de crédito com base na cláusula 4^a do supracitado contrato, a análise minuciosa deste pacto não permite chegar a esta mesma conclusão, eis que os contratantes pactuaram que a empresa Duplique realizaria a antecipação das

taxas condominiais e, por outro lado, o condomínio ficou impedido de dar quitação à dívida de condôminos, realizar cobranças e, portanto, receber pagamentos, bem como fornecer à empresa antecipadora os documentos necessários à eventual ajuizamento de ação contra o condômino inadimplente. Veja-se:

"5ª - Constituem obrigações do CONDOMÍNIO, cujo inadimplemento poderá dar causa à rescisão do presente contrato: (...)

b) Não efetuar diretamente a cobrança de qualquer taxa de condomínio que esteja em cobrança na DUPLIQUE, antes, durante e após o vencimento; (...)

e) Não dar quitação ou qualquer declaração de quitação a condômino que esteja em atraso, mesmo que o CONDOMÍNIO já tenha recebido o valor das taxas por antecipação da DUPLIQUE, salvo se a DUPLIQUE declarar por escrito que não há mais débito pendente do condômino;

f) Fornecer à DUPLIQUE, ou seu Departamento Jurídico, em tempo hábil, os documentos e rol de testemunhas que necessitar para promover a defesa dos interesses do CONDOMÍNIO ou ajuizar ação contra o condômino;" (seq. 30.2).

Assim, denota-se a existência de pactuação expressa acerca do adiantamento das referidas taxas que importou em sub-rogação, em especial porque a contratação em questão importou na transferência dos direitos creditórios à empresa antecipadora, inclusive no tocante aos acessórios decorrentes do eventual inadimplemento pelo condômino.

2ª - A DUPLIQUE obriga-se a garantir ao CONDOMÍNIO, até o limite de 12 (doze) taxas atrasadas, a cobrança integral das taxas de condomínio, efetuando o adiantamento total dos valores a serem recebidos, independente do pagamento pelos condôminos. (...)

Párag. 2º- Os adiantamentos ao condomínio serão efetuados pelo valor líquido das taxas, sem multa ou qualquer acréscimo (...).

Art. 4º. (...) a sub-rogação somente ocorrerá nas seguintes hipóteses:

- a) pagamento das taxas de condomínio pelos condôminos
- b) rescisão do presente contrato, por justa causa sub-roga todos os direitos. (...)

Neste ponto, vale lembrar que o art. 112 do Código Civil prevê que na interpretação do negócio jurídico deve prevalecer a intenção dos contratantes:

"Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem."

Assim sendo, infere-se do conjunto probatório carreado aos autos que o CONDOMÍNIO apelante e a empresa antecipadora de expressamente avençaram a transferência de todos os direitos creditórios a esta, máxime o Condomínio não poder receber dos inadimplentes, tampouco dar-lhes quitação e receber os

acessórios decorrentes da inadimplência (correção monetária, juros moratórios e multa).

Vai daí que as cláusulas contratuais demonstram a existência da sub-rogação dos direitos creditórios, isso porque no contrato celebrado pelo Condomínio com a empresa antecipadora (Seq. 30.2) esta se obrigou a efetuar o adiantamento do débito condominial independentemente de pagamento pelo condômino, ao passo em que ao condomínio autor foi vedado de praticar atos que decorressem da titularidade da dívida em questão, de modo a caracterizar a ilegitimidade ativa do condomínio para postular a cobrança das taxas condominiais postuladas nesta ação.

[...]

Acrescente-se, *ad argumentandum*, que ainda que não houvesse a caracterização da sub-rogação, ainda assim o condomínio não deteria legitimidade ativa na hipótese ante a ocorrência de pagamento por terceiro não interessado, conforme inteligência do art. 305 do Código Civil:

"Art. 305. O terceiro não interessado, que paga a dívida em seu próprio nome, tem direito a reembolsar-se do que pagar; mas não se sub-roga nos direitos do credor".

[...]

Aliás, C. Câmara Cível tem reiteradamente se manifestado no sentido de que o condomínio não detém legitimidade ativa para propor ação de cobrança em hipóteses semelhantes à dos autos:

[...]

Assim, não há como modificar a conclusão exarada no aresto impugnado (em relação ao reconhecimento da ilegitimidade ativa do condomínio para o ajuizamento da ação de cobrança, haja vista a ocorrência de sub-rogação), sem que se proceda ao revolvimento do acervo de fatos e provas do presente processo, sobretudo do contrato celebrado entre o recorrente e a empresa garantidora, o que atrai os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Outrossim, verifica-se que o fundamento adotado pela Corte local para reconhecer a ocorrência de sub-rogação e, conseqüentemente, a ilegitimidade ativa do condomínio - interpretando o negócio jurídico para fazer prevalecer a vontade dos contratantes, nos termos do disposto no art. 112 do CC - não foi impugnado nas razões do recurso especial, a incidir, desse modo, a vedação da Súmula 283/STF.

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em R\$ 100,00 (cem reais) em favor dos advogados da parte recorrida.

Publique-se.

Brasília (DF), 1º de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

