

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.427.143 - SP (2019/0005712-6)**

**RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE : MITCHELL TRANJAN**  
**AGRAVANTE : PATRICK TRANJAN**  
**AGRAVANTE : ALLEC TRANJAN**  
**AGRAVANTE : PATRICIA LIRA DE ALMEIDA TRANJAN**  
**ADVOGADOS : FERNANDA RENNARD BISELLI - SP330252**  
**ROBERTO CATALANO BOTELHO FERRAZ - SP067627**  
**AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO MIRAGE**  
**ADVOGADO : PAULO AUGUSTO LIMA MACHADO - SP216242**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo (art. 1.042 do CPC/15), interposto por MITCHELL TRANJAN, PATRICK TRANJAN, ALLEC TRANJAN e PATRÍCIA LIRA DE ALMEIDA TRANJAN, em face de decisão que não admitiu recurso especial (fls. 173-178, e-STJ).

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 124-127, e-STJ):

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS DE CONDOMÍNIO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE DÍVIDA EM RAZÃO DE DEPÓSITO EFETUADO PELOS AGRAVANTES A A.G.O.

REALIZADA EM 25/05/2017 APROVOU DESÁGIO DE 20% SOBRE A DÍVIDA RELATIVA À UNIDADE DEVEDORA SOMENTE EM CASO DE CESSÃO À TERCEIRO DEPÓSITO REALIZADO QUE TEM O EFEITO DE ABATIMENTO DA DÍVIDA MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ INCABÍVEL DECISÃO PARCIALMENTE REFORMADA.

Opostos embargos de declaração (fls. 132-136, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 137-140, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 143-150, e-STJ), os recorrentes apontam violação aos artigos 1022, 79 e 80 do CPC/2015 e 884 do CC/2002.

Sustentam, em síntese, que: a) o deságio de 20% concedido à dívida condominial era aplicável a qualquer pessoa, inclusive aos próprios proprietários, ora recorrentes; b) a exigência do valor integral da dívida aos insurgentes constitui litigância de má-fé e permite enriquecimento sem causa do condomínio; e c) o acórdão é omissor ao não reconhecer tais questões.

Não foram apresentadas contrarrazões (fls. 167, e-STJ).

Em juízo de admissibilidade (fls. 168-169, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, sob os fundamentos de que: a) o acórdão recorrido apreciou todas as questões necessárias à solução da lide; b) não há interesse recursal em relação à apontada ofensa aos artigos 79 e 80, II, do CPC/2015; e c) aplicar-se-iam ao caso os enunciados nº 5 e 7 da Súmula do STJ.

Irresignados, aduzem os agravantes, em suma, que o reclamo merece trânsito, uma vez que: a) o acórdão recorrido incorreu em erro material, uma vez que o recurso pretende a aplicação da penalidade de litigância de má-fé à ora recorrida; b) o exame pretensão não demanda reanálise da matéria de fato; c) o aresto impugnado é omissos em relação às teses recursais suscitadas no apelo nobre.

É o relatório.

Decido.

O inconformismo não merece prosperar.

1. Inicialmente, pontua-se que, consoante a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional.

Salienta-se, ademais, que o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que, em sua decisão, discorra sobre todas as questões fundamentais para a correta solução da controvérsia.

No caso em tela, verifica-se que o Tribunal de origem expressamente reputou lícita a disposição assemblear de aplicação de deságio na dívida condominial tão somente caso esta fosse cedida a terceiros, adotada com o objetivo de tornar tal negócio mais atrativo.

Tem-se, portanto, que, ao assentar tal posicionamento, a Corte local refutou implicitamente a aludida existência de má-fé ou enriquecimento sem causa em tal prática.

Nota-se, em verdade, que as alegações vertidas pelos insurgentes não denotam omissões, contradições ou obscuridades do aresto impugnado, mas tão somente traduzem seu inconformismo em relação ao acolhimento da tese jurídica defendida pela parte adversa.

Assim, não há se falar em violação ao art. 1022 do CPC/2015 na espécie, uma vez que a Corte local, de modo satisfativo e sólido, apreciou todos os pontos necessários para o julgamento do caso.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 489, § 1º, DO CPC/2015 E AO ART. 93, IX, DA CF/88. DECISÃO MONOCRÁTICA - ORA AGRAVADA - DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO ESTADUAL QUE EXAMINOU OS PONTOS ESSENCIAIS AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 139, I, E 373, II, DO CPC/2015 E ART. 324 DO CÓDIGO CIVIL. PRETENSÃO DE REDISCUTIR MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Os vícios a que se refere o art. 1.022 do CPC/2015 - art. 535 do CPC/73 - são aqueles que recaem sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi, e não sobre os argumentos utilizados pelas partes, de modo que não há falar em omissão simplesmente pelo fato de as alegações deduzidas não terem sido acolhidas pelo órgão julgador. Na espécie, deve ser rejeitada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, pois não existem vícios no v. acórdão estadual, que examinou os pontos essenciais ao desate da lide.

(...)

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1015125/AC, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 24/04/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DECORRENTE DE ACORDO JUDICIAL INADIMPLIDO. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADAS. 2. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. 3. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 20, §§ 3º E 4º, DO CPC/1973. CRITÉRIO DE EQUIDADE. REVISÃO OBSTADA PELA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

**1. Não ficou caracterizada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional**

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1254843/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 01/06/2018)

**2.** De igual modo, não merece guarida a apontada ofensa aos artigos 79 e 80 do CPC/2015 e 884 do CC/2002.

No ponto, defendem os insurgentes que o deságio de 20% na dívida em tela fora concedido indistintamente, inclusive aos próprios proprietários. Assim, a exigência do valor integral quando do pagamento efetuado pelos ora recorrentes constituiria conduta eivada de má-fé, que geraria enriquecimento sem causa do recorrido.

Verifica-se, todavia, que o Tribunal local, à luz dos elementos de prova que instruem os autos, assentou que o desconto concedido em assembleia geral ordinária somente seria aplicado caso o débito fosse cedido a terceiros.

No ponto, relevante a transcrição do seguinte trecho do aresto impugnado (fls. 126-127, e-STJ):

Constou da ata da assembleia geral ordinária de 25/05/2017: “Discussão e aprovação da cessão dos créditos, com deságio, das cotas condominiais em aberto da unidade 171, nos autos da ação de cobrança ora em trâmite (...). Com a palavra a representante da administradora informou aos presentes que o condomínio recebeu a oferta para negociação da dívida da unidade inadimplente, a qual caso o condomínio possua interesse terá o deságio de 20% sobre o valor a receber do saldo devedor. Após ampla discussão e esclarecimento, foi aprovado pela unanimidade dos presentes a negociação da dívida com deságio de 20% sobre o valor da dívida, sendo estipulado o prazo de 60 dias para esta negociação, a qual poderá ser negociada pelo Corpo diretivo.” (fls. 25/26).

Consta troca de mensagens entre a agravante Patrícia e o patrono do condomínio exequente, nas quais este último informou que a dívida relativa às cotas condominiais em aberto seria de R\$ 556.985,29, para junho de 2017 (fls. 28).

Em 11/07/2017, os agravantes fizeram o depósito da quantia de R\$ 445.588,24 (fls. 37). A quitação do débito exequendo foi rejeitada pelo condomínio (fls. 55/63). Há mensagem virtual da síndica do condomínio parabenizando os agravantes pelo depósito, não havendo qualquer declaração relativa a quitação (fls. 64).

Há razão na alegação do condomínio agravado, porquanto a AGO aprovou a aplicação de deságio de 20% somente em caso de cessão do crédito para terceiros, justamente para tornar o negócio mais atrativo. Não houve deliberação assemblear para admissão de pagamento, pelo próprio condômino inadimplente, com aplicação do deságio mencionado. O depósito efetuado pelos agravantes, portanto, tem o efeito de abater a dívida exequenda, e não de quitá-la completamente.

Nesse contexto, tem-se que o provimento do pleito recursal demandaria que a premissa acima disposta fosse derruída. Para tanto, todavia, revelar-se-ia necessária a reanálise de matéria fático-probatória, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 07/STJ. Precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA. SÚMULA N. 7/STJ. DESPESAS CONDOMINIAIS. RATEIO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(...)

**2. O acórdão estadual ao manter a r. sentença que julgou procedente a ação de cobrança de despesas formulada pelo recorrido, amparou-se nas provas trazidas pelo recorrido com amparo nas atas das assembléias realizadas pelo Condomínio. A revisão dos fundamentos do acórdão recorrido demanda necessariamente no reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula 7/STJ) e impede o conhecimento do recurso por ambas alíneas.**

(...)

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 495.660/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 21/11/2014)

PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE REEXAME CONTRATUAL E PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

**1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).**

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1231543/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 06/12/2018)

Logo, inviável a admissão do apelo em relação à presente questão.

**3. Ante o exposto, com fulcro no art. 932 do CPC/2015 c/c Súmula 568/STJ, nego provimento ao agravo.**

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 18 de fevereiro de 2019.

**MINISTRO MARCO BUZZI**

Relator

