

# Superior Tribunal de Justiça

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.510.182 - RJ (2019/0148533-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : **RAMIRO DE CAMPOS PAIS**  
**ADVOGADOS** : **LUIZ RODOLPHO CARNEIRO DE CASTRO - RJ096128**  
: **RAFAEL PAIXÃO DA SILVA LIMA - RJ164062**  
**AGRAVADO** : **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO ARQUITETÔNICO DOWNTOWN**  
**ADVOGADO** : **JULIO CORDEIRO DA CUNHA - RJ119318**

## DECISÃO

Trata-se de agravo interno interposto por RAMIRO DE CAMPOS PAIS contra decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do agravo em recurso especial por considerá-lo intempestivo (fls. 1.191/1.192 e-STJ).

Inconformado, o agravante interpõe o presente recurso (fls. 1.195/1.200 e-STJ), postulando a reforma da decisão agravada, a fim de conhecer a tempestividade do seu recurso, porque devidamente comprovada.

É o relatório.

### DECIDO.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Considerando a manifestação do recorrente, faz-se imperiosa a reconsideração da decisão de fls. 1.191/1.192 e-STJ e passa-se ao exame do agravo em recurso especial interposto por RAMIRO DE CAMPOS PAIS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, verifica-se que o recurso especial (fls. 1.106/1.118 e-STJ), fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

#### **"AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE OCUPAÇÃO DE ÁREA EXTERNA.**

*Ação de cobrança, em que pretende o condomínio-autor a condenação do réu ao pagamento de valores devidos, a título de taxa de ocupação mensal de mesas e cadeiras, em espaço comum do condomínio. Inequívoca a solidariedade do réu-apelado, com relação ao pagamento da taxa de ocupação, ora em debate, eis que expressamente pactuada, por convenção entre as partes. Procedência do pedido que se impõe. Sentença reformada. Provimento do recurso"* (fl. 1.085 e-STJ).

Nas razões do recurso especial, aponta o recorrente violação dos arts. 265 e 278 do Código Civil.

# Superior Tribunal de Justiça

Aduz, em síntese, que o acórdão recorrido ampliou o instituto da solidariedade, na espécie, contrariando as cláusulas do contrato.

Salienta que toda e qualquer contratação realizada pelo devedor principal, sem a anuência do devedor solidário, somente afeta àquele.

Sustenta que, no presente caso,

*"(...) se o Tribunal reconhece que o BARRIL 8000 contratou diretamente com o Condomínio-Recorrido uma metragem maior - e qual seja ela, pouco importa para a análise deste recurso -, deve reconhecer, à luz do artigo 278 do Código Civil que essa contratação não é oponível à Recorrente, posto que este não anuiu com a(s) nova(s) pactuação(ões)" (fl. 1.118 e-STJ).*

A pretensão recursal não merece acolhida.

O tribunal local, com base nas provas dos autos, concluiu ser inequívoca a solidariedade do réu/recorrente, em relação ao pagamento da taxa de ocupação de área externa do condomínio, ora em debate, visto que expressamente pactuada por convenção entre as partes.

Eis o excerto do voto condutor na parte que interessa:

*"(...)*

*Do exame dos autos, verifica-se que o recorrido é proprietário da unidade condominial, caracterizada pela loja 105 do bloco 06, localizada no CONDOMINIO DOWNTOWN (fls. 144/153 - Index 143), tendo a mesma sido alugada pela empresa CHOPPERIA BARRA 8000 LTDA (fls. 248/255 - Index 248).*

*Cotejando-se o requerimento de fls. 170/171 (Index 143) verifica-se que o réu, ora apelado, obrigou-se solidariamente ao pagamento da cota de ocupação de área externa, nos termos da cláusula 'E' do referido documento, verbis:*

*'O proprietário desta unidade está de pleno acordo com os termos deste Requerimento, sendo devedor solidário das dívidas oriundas do uso da sobreárea, tanto que, em conjunto, firmamos o presente'.*

*De seu turno, da análise de fls. 484 e 942/946, depreende-se que, ao contrário do sustentado pelo recorrido, tais documentos não constituem aditamento à avença retro mencionada.*

*Isto porque, o documento de fls. 484 (Index 484) traz em seu bojo uma planta baixa dos imóveis do condomínio, não se vislumbrando na mesma qualquer disposição que altere as condições anteriormente firmadas pelo réu, valendo ressaltar que inexistente assinatura das partes no aludido documento.*

*Por sua vez, o contrato de fls. 942/946 (Index 942), firmado entre a Chopperia Barra 8.000 Ltda e o condomínio-autor, não trouxe em seu conteúdo qualquer alteração à avença firmada pelo réu, sendo certo que limitou-se a regulamentar a conduta da locatária, para fins de utilização da área externa.*

# Superior Tribunal de Justiça

*Diante de tal assertiva, verifica-se que nos referidos documentos inexistiu qualquer menção a reajuste ou repactuação do valor referente à taxa de ocupação externa, sendo certo que, conforme bem ressaltado pelo apelante, foram mantidas intactas as disposições estabelecidas no documento de fls. 170/171 (Index 143), com as quais o réu havia expressamente concordado.*

*Não se vislumbra, outrossim, qualquer aditamento da avença inicialmente firmada pelo apelado, valendo destacar, por oportuno, que a majoração do valor da taxa de ocupação seu deu através de reunião, realizada pelo Conselho Diretor, conforme se vê de fls. 612/617 (Index 590), em conformidade com o disposto no art. 26 da Convenção Condominial (fls. 564/565 - Index 485).*

*Insta salientar que, ao firmar o documento de fls. 170/171 (Index 143), o réu declarou estar ciente e de acordo com as normas da Convenção Condominial, reconhecendo como válida a cobrança de cotas para utilização da área externa, conforme se vê da cláusula A' do referido documento.*

*Inequívoca, portanto, a solidariedade do réu-apelado, com relação ao pagamento da taxa de ocupação, ora em debate, eis que expressamente pactuada, por convenção entre as partes.*

*Frise-se, por oportuno, que inexistiu comprovação acerca de aditamentos feitos a posteriori, sem anuência do réu, não havendo, outrossim, razão para se acatar a tese defensiva, eis que a mesma não encontra ressonância na prova dos autos" (fls. 1.086/1.087 e-STJ).*

Dessa forma, rever o entendimento do acórdão impugnado implicaria o reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, procedimento inadmissível em âmbito de recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

Ante o exposto, reconsidero a decisão agravada (fls. 1.191/1.192 e-STJ) e conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 21 de novembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator