



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.197.014 - MG (2010/0100818-1)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : APPICE ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL E OUTRO**  
**ADVOGADO : MAGNO ANTUNES CUSTÓDIO E OUTRO(S)**  
**AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIRABEAU PIMENTEL**  
**ADVOGADO : MARIA DA ASSUNÇÃO PINTO E OUTRO(S)**

### **EMENTA**

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. USO EXCLUSIVO DE PARTE DE ÁREA COMUM. IMPOSSIBILIDADE. DETERMINAÇÃO DA ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO.

1. Ofende os arts. 3º e 24, § 1º, da Lei 4.591/64 o acórdão que autoriza a reforma e utilização privativa de área comum de condomínio (hall dos elevadores), procedimento que fora expressamente vedado por assembléia extraordinária do condomínio.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

### **ACÓRDÃO**

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília/DF, 11 de dezembro de 2012(Data do Julgamento)

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.197.014 - MG (2010/0100818-1)**

### RELATÓRIO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo regimental interposto por APPICE ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL E OUTRO, contra decisão de e-STJ fls. 540/542, com a qual dei provimento ao recurso especial, para determinar que sejam obedecidas as determinações da Assembléia condominial relativas ao uso da área comum.

Sustentam, os ora agravantes, que o recurso especial não deveria ser conhecido, pois não foram juntadas as decisões divergentes. Aduzem, ainda, que a procedência do recurso especial implica reexame do conjunto fático-probatório. Asseveram, por fim, que o tratamento dos condôminos deve ser isonômico e que os precedentes do STJ recomendam a manutenção das situações consolidadas.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.197.014 - MG (2010/0100818-1)

### VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** Não obstante os argumentos expendidos pelos agravantes, verifica-se que a tese jurídica veiculada nas razões do regimental não é capaz de modificar o posicionamento anteriormente firmado. Em assim sendo, mantém-se, na íntegra, por seus próprios fundamentos, a decisão ora agravada, nos seguintes termos:

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIRABEAU PIMENTEL, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. Nas razões do especial, alega a parte recorrente violação dos artigos 3º da Lei 4.591/64 e 1.335, II, do CC e dissídio jurisprudencial.

O acórdão, objeto de impugnação do especial, ficou assim ementado:

AÇÃO COMINATÓRIA c/c COBRANÇA - HALL DE ELEVADORES - ÁREA COMUM, MAS DE USO NATURALMENTE RESTRITO - UTILIZAÇÃO POR UM DOS CONDÔMINOS - ILICITUDE NÃO DEMONSTRADA - PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO USO DA PARTE COMUM - IMPOSSIBILIDADE. - Os condomínios edifícios caracterizam-se pela divisão em duas partes: a primeira constitui-se de unidades autônomas, que pertencem exclusivamente a cada um dos condôminos, e, assim, permitem ao respectivo titular que exerça, sobre a sua unidade, as faculdades decorrentes do direito de propriedade, desde que não descumpra os deveres que lhe são impostos em razão da própria essência do condomínio (art. 1.336 do CC/02); a segunda, por sua vez, refere-se às áreas que são comuns aos condôminos, compreendendo, portanto, o exercício do direito dominial por todos eles, simultaneamente. - Considerando-se que o uso do hall dos elevadores é, por natureza, praticamente exclusivo pelos proprietários das unidades autônomas daquele andar, é



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

possível que o proprietário de todas as unidades autônomas de um dado pavimento promova pequenas alterações no local com o intuito de aumentar ou facilitar o uso do bem. - Em se verificando que as modificações implementadas pelo condômino na área comum não impedem o uso pelos demais condôminos, não há que se falar em violação a quaisquer preceitos legais ou convencionais. - As deliberações da assembléia, conquanto de observância obrigatória para os condôminos, não podem prevalecer quando violam a lei, a convenção condominial ou os próprios direitos subjetivos dos condôminos. É o que ocorre com a decisão assemblear que, embora formalmente válida, impeça o proprietário de unidade autônoma de utilizar e fruir de áreas comuns. - As despesas para manutenção e limpeza das partes comuns do edifício já estão inseridas na taxa mensal exigida de todos os condôminos, sendo indevida a cobrança de valores extras pelo uso de área comum quando não demonstrado o correlato aumento de gastos para o condomínio. ( e-STJ fl. 480)

Sustenta, o ora recorrente, que as áreas comuns do condomínio podem ser usadas livremente pelos co-proprietários. Assevera, ainda, que tendo a assembléia proibido os recorridos de implementar obras, de forma a alterar o hall dos elevadores, devem eles restituir o local na sua forma original.

O Tribunal de origem assim consignou acerca da utilização privativa do hall dos elevadores pelos recorridos:

No caso vertente, o conjunto probatório revela que a empresa apelante promoveu alterações na área referente ao hall dos elevadores do 2º andar do edifício Mirabeau Pimentel, visando utilizar-se com exclusividade do local. Por outro lado, em Assembléia Geral Extraordinária foi expressamente vedada tal utilização pela recorrente, conforme se infere do termo de f. 44-45.(e-STJ fl. 487)

Dessa forma, o acórdão recorrido ao reforma a sentença e entender pela possibilidade de utilização privativa da área comum, sem autorização da assembléia, julgou de forma conflitante com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual "*o alcance da regra do*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*art. 3º, da Lei nº 4.591/64, que em sua parte final dispõe que as áreas de uso comum são insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino", esbarra na determinação da própria lei de que a convenção de condomínio deve estabelecer o "modo de usar as coisas e serviços comuns", art. 3º, § 3º, "c", da mencionada Lei." Confira-se o seguinte precedente:*

CIVIL. CONDOMÍNIO. É POSSÍVEL A UTILIZAÇÃO, PELOS CONDÔMINOS, EM CARÁTER EXCLUSIVO, DE PARTE DE ÁREA COMUM, QUANDO AUTORIZADOS POR ASSEMBLÉIA GERAL, NOS TERMOS DO ART. 9º, § 2º, DA LEI Nº 4.591/64. A DECISÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM, BASEADA NO CONJUNTO PROBATÓRIO, NÃO PODE SER REEXAMINADA, EM FACE DA SÚMULA 7/STJ.

1. O Tribunal "a quo" decidiu a questão com base nas provas dos autos, por isso a análise do recurso foge à mera interpretação da Lei de Condomínios, eis que a circunstância fática influi na solução do litígio. Incidência da Súmula 07/STJ.

2. O alcance da regra do art. 3º, da Lei nº 4.591/64, que em sua parte final dispõe que as áreas de uso comum são insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino", esbarra na determinação da própria lei de que a convenção de condomínio deve estabelecer o "modo de usar as coisas e serviços comuns", art. 3º, § 3º, "c", da mencionada Lei. Obedecido o quorum prescrito no art. 9º, § 2º da Lei de Condomínio, não há falar em nulidade da convenção.

3. Consoante precedentes desta Casa: "o princípio da boa-fé objetiva tempera a regra do art. 3º da Lei nº 4.591/64" e recomenda a manutenção das situações consolidadas há vários anos.(Resp' nº.s 214680/SP e 356.821/RJ, dentre outros).

Recurso especial não conhecido

(REsp 281.290/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2008, DJe 13/10/2008)

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial, para determinar que sejam obedecidas as determinações da Assembléia condominial relativas ao uso da área comum.

Assevero, ainda, que esta Corte tem entendido que é possível a demonstração do dissídio jurisprudencial, a despeito de não terem sido juntadas as



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cópias dos acórdão paradigmas, quando a parte recorrente, em se tratando de julgado do próprio STJ, apresenta os dados relativos aos julgados e ementa disponível na internet. Neste sentido:

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE REGISTRO DE PENHORA. FRAUDE. NÃO CONFIGURAÇÃO.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ERRO MATERIAL RECONHECIDO, SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

(...)

IV - O dissídio jurisprudencial restou comprovado, pois a despeito da juntada da ementa dos paradigmas, que sublinhe-se, são oriundos desta Corte, carreou-se a certidão de julgamento, bem como o espelho apresentado na Internet, do qual se extraem todos os dados relativos aos julgados, como por exemplo, classe e número recebido neste STJ, relatoria, data de julgamento e publicação no DJ. Precedentes: AgRg nos EREsp nº 845.982/RJ, Rel. Min. LUIZ FUX, Rel. p/ Acórdão Min. CASTRO MEIRA, DJe de 15.09.2008 e REsp nº 663.506/SC, Rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, DJ de 06.03.2006.

V - Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos modificativos, apenas para sanar o erro material apontado.

(EDcl nos EDcl no AgRg no REsp 1035146/PB, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/09/2008, DJe 06/10/2008)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO.

1. Nos termos da nova redação do parágrafo único do artigo 541 do CPC, admite-se a comprovação da divergência "mediante certidão, cópia autenticada ou pela citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que tiver sido publicada a decisão divergente, ou ainda pela reprodução de julgado disponível na Internet, com indicação da respectiva fonte, mencionando, em qualquer caso, as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados".

2. Malgrado não tenha sido colacionado aos autos as cópias integrais autenticadas dos arestos paradigmas, ou sequer tenha havido a indicação do repositório oficial nos quais foram publicados, o dissídio pretoriano restou demonstrado pois, além de se tratar de divergência notória, a parte embargante transcreveu



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

ementa de julgado do próprio STJ disponível na Internet, indicando a respectiva fonte.

3. Agravo regimental provido.

(AgRg nos EREsp 845.982/RJ, Rel. Ministro LUIZ FUX, Rel. p/ Acórdão Ministro CASTRO MEIRA, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 28/05/2008, DJe 15/09/2008)

Com relação aos precedentes deste Tribunal que recomendam a manutenção das situações consolidadas, anoto que estes não guardam similitude fática com os autos, pois, na hipótese, a situação não era consolidada quando da propositura da ação.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0100818-1      PROCESSO ELETRÔNICO      **AgRg no**  
**REsp 1.197.014 /**  
**MG**

Números Origem: 10024057791865006    10024057791865007    24057791865

EM MESA

JULGADO: 11/12/2012

#### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. BRASILINO PEREIRA DOS SANTOS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIRABEAU PIMENTEL  
ADVOGADO : MARIA DA ASSUNÇÃO PINTO E OUTRO(S)  
RECORRIDO : APPICE ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL E OUTRO  
ADVOGADO : MAGNO ANTUNES CUSTÓDIO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

#### **AGRAVO REGIMENTAL**

AGRAVANTE : APPICE ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL E OUTRO  
ADVOGADO : MAGNO ANTUNES CUSTÓDIO E OUTRO(S)  
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIRABEAU PIMENTEL  
ADVOGADO : MARIA DA ASSUNÇÃO PINTO E OUTRO(S)

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.