



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 189.870 - DF (2012/0121779-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : RÔMULO MENDONÇA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : BRUNA CAVALCANTE LAMOUNIER FERREIRA
WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA CHÁCARA 122
ADVOGADO : VELSUITE ALVES LAMOUNIER

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ENCARGOS CONDOMINIAIS. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. *QUORUM* OBSERVADO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de temas que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.
2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília-DF, 19 de fevereiro de 2013 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 189.870 - DF (2012/0121779-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **RÔMULO MENDONÇA DE OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **BRUNA CAVALCANTE LAMOUNIER FERREIRA**
: **WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA CHÁCARA 122**
ADVOGADO : **VELSUITE ALVES LAMOUNIER**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 249/253) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

O agravante, em suas razões, aduz que a matéria discutida é estritamente de direito (ofensa aos arts. 1.333 do CC/2002 e 1º, § 2º, da Lei n. 4.591/1964), o que afasta a incidência da Súmula n. 7/STJ.

Ao final, requer a reconsideração da decisão monocrática ou sua apreciação pelo Colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 189.870 - DF (2012/0121779-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : RÔMULO MENDONÇA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : BRUNA CAVALCANTE LAMOUNIER FERREIRA
WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA CHÁCARA 122
ADVOGADO : VELSUTE ALVES LAMOUNIER

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ENCARGOS CONDOMINIAIS. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. *QUORUM* OBSERVADO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de temas que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7/STJ.
2. Agrado regimental a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 189.870 - DF (2012/0121779-8)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : RÔMULO MENDONÇA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : BRUNA CAVALCANTE LAMOUNIER FERREIRA
WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA CHÁCARA 122
ADVOGADO : VELSUTE ALVES LAMOUNIER

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): O agravo regimental não comporta provimento.

O agravante não trouxe nenhum argumento novo capaz de afastar os termos da decisão agravada, razão pela qual merece ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 245/246):

"Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC, art. 544) contra decisão que inadmitiu o recurso especial em virtude da incidência da Súmula n. 7/STJ (e-STJ fls. 218/223).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 155):

"AÇÃO DE COBRANÇA. ENCARGOS CONDOMINIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO IRREGULAR. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA. PAGAMENTO. OBRIGATORIEDADE.

I - A associação de moradores constituída para administrar o condomínio irregular tem legitimidade para cobrar os encargos condominiais fixados em Assembléias, sob pena de enriquecimento sem causa daquele que tem à disposição os serviços prestados.

II - Apelação improvida".

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 169/174).

Nas razões do recurso especial, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da CF, o recorrente aponta ofensa aos arts. 1.332 e 1.333 do CC/2002 e 9º, § 2º, da Lei n. 4.591/1964. Sustenta, em síntese, que não foi respeitado o entendimento de que a assembleia, que constitui o condomínio, deve ser assinada por 2/3 (dois terços) das frações ideais, pois as proporções de cada proprietário devem ser observadas, não podendo ser levado em conta apenas o número de proprietários.

No agravo (e-STJ fls. 226/235), afirma-se a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

A recorrida não apresentou contraminuta (e-STJ fl. 239).

É o relatório.

Decido.

Correta a decisão de inadmissibilidade do recurso especial.

Da leitura das razões do apelo especial, observa-se que o recorrente pretende o reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Sobre a matéria em debate, assim se manifestou o Tribunal de origem (e-STJ fls. 171/172):

"A Lei 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, estabelece no art. 9º, que:

"Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio."

Nesse sentido, o documento de fl. 07 representa a lista de presença dos moradores da Chácara 122 na assembléia geral extraordinária de 12/06/08 que aprovou o Estatuto da Associação, elegeu a administração bem como aprovou taxas diversas. Tal documento discriminou a unidade, o respectivo proprietário e a presença/ausência naquela assembléia.

São vinte e oito unidades ou frações ideais. Assim, dessas vinte e oito, é necessária, em tese, a presença de dezoito proprietários para compor o quórum mínimo de 2/3 exigidos por lei. Todavia, essa conta só é legítima se cada unidade possuir um proprietário diferente. Neste condomínio, alguns proprietários são donos de mais de uma unidade ou fração ideal.

Por exemplo, a Igreja Evangélica de Deus é proprietária de duas unidades, Rômulo Mendonça de Oliveira é proprietário de quatro unidades e GHF é proprietário de cinco unidades, o que obriga a adaptação da contagem de forma proporcional.

Assim, são vinte os proprietários, porque três possuem mais de uma unidade ou fração ideal, e 2/3 daquele número é igual a 13. De acordo com a lista de presença, treze proprietários compareceram à assembléia. Em conclusão, foi observada a exigência legal do quórum mínimo e o julgado não padece de quaisquer dos vícios elencados no art. 535 e incisos do CPC".

Dissentir das conclusões do acórdão recorrido - o qual, com base nos elementos de prova, concluiu pela validade da Convenção, visto que observado o *quorum* mínimo - é inviável na via especial, haja vista o óbice da Súmula n. 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo, nos termos do art. 544, § 4º, II, "a", do CPC.

Publique-se e intimem-se".

É inegável a incidência da Súmula n. 7/STJ no caso. O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu que, embora apenas treze condôminos tivessem assinado a lista de presença na assembleia geral da agravada, alguns deles são proprietários de mais de uma fração ideal, circunstância que implicaria o atendimento *quorum* mínimo de 2/3 (dois terços) para a deliberação questionada. Alterar esse entendimento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável em recurso especial.

Assim, não prosperam as alegações apresentadas no regimental, incapazes



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Em face do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0121779-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 189.870 / DF**

Números Origem: 127000620098070007 1270052009 20090710127005

EM MESA

JULGADO: 19/02/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **EDILSON ALVES DE FRANÇA**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RÔMULO MENDONÇA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA CHÁCARA 122
ADVOGADO : VELSUTE ALVES LAMOUNIER

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : RÔMULO MENDONÇA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S)
 BRUNA CAVALCANTE LAMOUNIER FERREIRA
AGRAVADO : ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA CHÁCARA 122
ADVOGADO : VELSUTE ALVES LAMOUNIER

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.