



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 325.353 - RJ (2013/0127957-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : JOSÉ LAURO DA FONSECA
ADVOGADOS : ANGELO MOREIRA NUNES E OUTRO(S)
MARCUS VINÍCIUS SAMPAIO FLINTZ E OUTRO(S)
AGRAVADO : JORGINA MARÍLIA CERQUEIRA MOREIRA DE ANDRADE
ADVOGADO : EGBERTO DE SOUZA FRANCA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVA. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO REALIZAÇÃO DO COTEJO ANALÍTICO.

1. Impõe-se a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese versada no recurso especial reclama a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matérias fático-probatórias que norteiam a demanda.

2. Não se conhece de recurso especial fundado em dissídio jurisprudencial quando a parte não realiza o devido cotejo analítico a fim de demonstrar a similitude fática e jurídica entre os julgados.

3. Agravo regimental conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília (DF), 26 de agosto de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 325.353 - RJ (2013/0127957-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **JOSÉ LAURO DA FONSECA**
ADVOGADOS : **ANGELO MOREIRA NUNES E OUTRO(S)**
: **MARCUS VINÍCIUS SAMPAIO FLINTZ E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **JORGINA MARÍLIA CERQUEIRA MOREIRA DE ANDRADE**
ADVOGADO : **EGBERTO DE SOUZA FRANCA E OUTRO(S)**

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Trata-se de agravo regimental interposto por JOSÉ LAURO DA FONSECA contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial ante a incidência das Súmulas n. 182 do STJ e 284 do STF.

Sustenta a recorrente que demonstrou, de forma satisfatória, o atendimento dos requisitos necessários à admissão do recurso especial, refutando a incidência das Súmulas n. 7 do STJ e 284 do STF.

Pede a reconsideração da decisão agravada.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 325.353 - RJ (2013/0127957-6)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE PROVA. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO REALIZAÇÃO DO COTEJO ANALÍTICO.

1. Impõe-se a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ na hipótese em que o acolhimento da tese versada no recurso especial reclama a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de matérias fático-probatórias que norteiam a demanda.

2. Não se conhece de recurso especial fundado em dissídio jurisprudencial quando a parte não realiza o devido cotejo analítico a fim de demonstrar a similitude fática e jurídica entre os julgados.

3. Agravo regimental conhecido e desprovido.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA(Relator):

Tenho por superada a questão da ausência de impugnação do fundamento utilizado para a inadmissão do recurso especial.

Passo, pois, à análise do recurso especial, interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado:

"APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITO DE USO DE VAGA DE GARAGEM. PATENTE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. A cláusula da convenção do condomínio que estabelece como área comum o pavimento onde se acha a garagem do edifício não é impeditiva da cessão do direito de uso da vaga, quando esse direito é atribuído pela mesma convenção a titulares certos e determinados. o fato de ser comum a propriedade não impede que o próprio condomínio estabeleça, já na sua convenção, o direito de uso a título exclusivo por um dos condôminos. DESPROVIMENTO DO RECURSO." (e-STJ, fl. 286).

A parte recorrente aponta violação dos arts. 1.226, 1.227 e 1.339 § 2º, do Código Civil vigente e 676 do Código Civil de 1916, além de divergência jurisprudencial, argumentando que ocorreu ofensa ao princípio da prioridade já que antes da Recorrida adquirir sua unidade o direito de uso já havia sido desvinculado da matrícula desde 1995, fls. 61/61 verso.

O recurso não merece prosperar.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O Tribunal de origem, ao julgar demanda, assim entendeu:

"O recurso não merece provimento.

Como bem alinhavado na sentença vergastada, a ora apelante parece confundir direito de propriedade com direito de uso.

A convenção de condomínio - registre-se, de todo modo, não registrada junto ao cartório competente - de fato define o pavimento do subsolo, onde se encontra a garagem, como área comum (cláusula 4ª, item b, fl. 20).

Contudo, a mesma convenção, embora assentando a propriedade comum dessa área, distribui entre as unidades condominiais o direito de uso das vagas, nos seguintes termos (cláusula 3ª, fl. 19):

"O direito ao uso das 117 vagas existentes na garagem, sita no subsolo é assim atribuído: a) a cada um dos apartamentos: 504, 505, 506, 606, 607, 706, 806, 807, 906, 4005, 1006, C-02 e C-03, caberá a guarda de um carro grande; b) a cada uma das demais unidades residenciais, caberá o direito á guarda de um carro pequeno, tudo como definido na cláusula 3ª da presente."

Ora, à evidência, o que é inalienável é a propriedade comum na área dos subsolo, e não o direito de uso das vagas, já que este é atribuído individualmente a cada uma das unidades - inclusive, com diferenciação quanto às vagas maiores e às menores.

Tanto assim o é que a matrícula do imóvel, em sua prenotação originária, o descreve como "apartamento 309, com direito a uma vaga de garagem". (fl. 57)

Acresça-se a tudo isso o fato de que, quando a autora veio a adquirir o imóvel, já havia sido desmembrado o direito de uso de uma vaga de garagem e cedido pela primeira ré ao segundo, conforme fls. 55/56 e 10/12.

Assim, a apelante sabia o que estava adquirindo pois no RGI já constava que o imóvel adquirido não tinha o direito ao uso de vaga de garagem desde 1995" (e-STJ, fls. 287/288).

Desse modo, não há como conhecer do recurso especial, visto que, para aferir eventual equívoco da Corte *a quo* e, por conseguinte, concluir pela ocorrência de contrariedade aos dispositivos legais mencionados, é necessário interpretar cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, procedimentos que encontram óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ademais, também não prospera a irresignação quanto à apresentação da divergência jurisprudencial, pois é dever da parte recorrente proceder ao devido confronto analítico entre os acórdãos divergentes, demonstrando a similitude fática e jurídica entre os julgados, o que não foi atendido.

Ante o exposto, **conheço do agravo regimental e nego-lhe provimento.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0127957-6 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 325.353 / RJ**

Números Origem: 20080012287884 201324551478 2317201820088190001 334212010

EM MESA

JULGADO: 26/08/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSÉ LAURO DA FONSECA
ADVOGADOS : MARCUS VINÍCIUS SAMPAIO FLINTZ E OUTRO(S)
ANGELO MOREIRA NUNES E OUTRO(S)
AGRAVADO : JORGINA MARÍLIA CERQUEIRA MOREIRA DE ANDRADE
ADVOGADO : EGBERTO DE SOUZA FRANCA E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : JOSÉ LAURO DA FONSECA
ADVOGADOS : MARCUS VINÍCIUS SAMPAIO FLINTZ E OUTRO(S)
ANGELO MOREIRA NUNES E OUTRO(S)
AGRAVADO : JORGINA MARÍLIA CERQUEIRA MOREIRA DE ANDRADE
ADVOGADO : EGBERTO DE SOUZA FRANCA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrigli.