



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.160.247 - RS (2009/0036194-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : IVAN KRUSE E OUTRO
ADVOGADO : RAQUEL STEIN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ADONAY GENOVESE FILHO E OUTRO
ADVOGADO : ANTÔNIO MÁRIO SANT ANNA BIANCHI E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA.

1. Inviável o recurso especial cuja análise das razões impõe reexame da matéria fática da lide, nos termos da vedação imposta pelo enunciado nº 7 da Súmula do STJ.
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 e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 26 de maio de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.160.247 - RS (2009/0036194-1)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental contra decisão de lavra do Ministro Honildo Amaral de Mello Castro (desembargador do TJ/AP), que negou provimento ao agravo de instrumento por aplicar a Súmula 7 do STJ.

O recorrente impugna o referido julgado afirmando não incidir o mencionado verbete, pois o substrato fático é incontroverso.

Postula reforma da decisão.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.160.247 - RS (2009/0036194-1)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não merece prosperar, devendo ser mantida a decisão agravada por seus jurídicos fundamentos.

Com efeito, constou do acórdão recorrido o seguinte (e-STJ fls. 494/496):

Nesse sentido, mostra-se descabida a alegação de que o contrato de compra e venda do imóvel veda a alteração das unidades, pois, na verdade, da análise dos documentos de fls. 101/104, observa-se que havia a previsão, quando da venda, para o fechamento da sacada, tanto que, do documento de fl. 103, aufere-se as recomendações da arquiteta responsável pela obra, relativas ao fechamento da sacada, de que deveria ser executado em vidro temperado, cor similar vidro peitoril sacada, com ferragens cor bronze – padrão esquadrias, havendo referência de que o mesmo seria parte integrante do manual do proprietário.

Não se sustenta, outrossim, a alegação de que os apelados teriam obtido a concessão do habite-se de forma distorcida, em conluio entre a arquiteta e a construtora, não havendo provas que venham a demonstrar a veracidade de tão graves acusações. Ademais, como bem observado na sentença, a questão da concessão do habite-se se encontra superada, na medida em que, durante a tramitação da demanda, houve a concessão, conforme se aufere à fl. 244. Ainda relativamente à questão do habite-se, oportuna a transcrição de trechos do acórdão que julgou o **Agravo de Instrumento nº 70018373845**, proferido por esta Relatoria em 17 de maio de 2007, envolvendo as mesmas partes litigantes, onde restou observada a conduta duvidosa dos recorrentes relativamente à concessão do habite-se, a saber:

“Há outros elementos nos autos, outrossim, que mostram que a questão do fechamento das sacadas estava previsto no projeto original, a exemplo da fl. 134, em declaração feita pela arquiteta Heloísa Bocorny dando conta de que o fechamento da sacada do apartamento dos agravados se deu utilizando vidro temperado e perfis da mesma qualidade dos existentes no projeto original por ela elaborado, a partir de especificação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que deixou aos condôminos na hipótese de um ou mais virem a optar pelo fechamento da sacada, tudo a fim de ser mantida a uniformidade.

Logo, a questão é controvertida, exigindo maiores desdobramentos, que devem se dar no curso normal do processo.

Os documentos juntados, outrossim, às fl. 235/236 dos autos, documentos esses que fazem parte, segundo consta, do expediente administrativo que tramita junto ao Município, não têm o poder de alterar a convicção firmada nos autos de que, por enquanto, em nada agrega à obtenção do habite-se a existência de sacadas fechadas.

Destarte, é por demais duvidosa a conduta dos agravantes, ao exigir o máximo de cautela do juízo, principalmente em sede de decisões antecipatórias, em especial pela petição firmada e produzida naquele processo administrativo, quando, em postura no mínimo estranha, provoca o poder público municipal a não ser concedido o habite-se.

Portanto, com base nos argumentos expostos, mostra-se correto o decisum fustigado no sentido de suspender, por ora, o cumprimento da antecipação de tutela que determinara a retirada dos vidros.”

Efetivamente, os elementos probatórios presentes nos autos não asseguram a alegação de que o fechamento da sacada do apartamento tenha configurado alteração de fachada, tendo em vista que, quando da venda do bem, já havia previsão para o fechamento, inexistindo comprometimento da harmonia da obra nem mesmo desvalorização do imóvel, além de terem sido observados pelos apelados os procedimentos padrões estabelecidos pela arquiteta responsável pela obra. Oportuno, nesse sentido, destacar trecho do depoimento prestado por Heloísa Bocorny, arquiteta responsável pelo projeto do prédio, à fl. 311:

“O que aconteceu é que a Prefeitura de Porto Alegre hoje passou a considerar para nós arquitetos que o fechamento em vidro não é alteração de fachada. Então, para eles não diferença, qualquer um pode fechar ou não fechar, até dois metros e meio envidraça e não mais problema. No início todos tiravam o habite-se e depois fechavam, mas hoje a Prefeitura



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

diz que se quer fechar, fecha dois metros e meio, pois eles cansaram, viram que quase todos estavam fechando.”

Mesmo que não tenha ocorrido a prévia autorização de todos os condôminos para o fechamento das sacadas, não merece prosperar a pretensão quanto à necessidade de autorização de assembléia condominial por unanimidade de votos da totalidade dos condôminos, porquanto, conforme referido pelos próprios apelantes, o fechamento da sacada do apartamento se deu em momento anterior à averbação da minuta de convenção de condomínio e que poderia prever a necessidade de aprovação unânime para tal circunstância.

E mais, não se pode cogitar que o fechamento da sacada do apartamento tenha prejudicado o direito de outros condôminos, porquanto após o ajuizamento da presente demanda, houve o fechamento de outras por outros condôminos. Ainda, da análise do documento de fl. 109 constata-se a informação acerca da deliberação em assembléia geral pela maioria dos condôminos presentes quanto à aprovação de fechamento das sacadas com vidros, desde que respeitado o padrão de cor indicado pela arquiteta do prédio. E, à fl. 111, vislumbra-se a lista dos moradores favoráveis ao projeto de fechamento das sacadas das unidades, enquanto, à fl. 112, destaca-se declaração firmada pela arquiteta responsável pelo projeto do prédio, que informa que o fechamento da sacada do apartamento dos apelados se deu utilizando vidro temperado e perfis da mesma qualidade dos existentes no projeto original.

Rever tal posicionamento somente se faria possível por meio de reexame de matéria fática, vedado nos termos da Súmula 7 do STJ, irrepreensivelmente aplicada por ambos os juízos de admissibilidade.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0036194-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no**
Ag **1.160.247 / RS**

Números Origem: 10602276806 70025744392 70026966218

EM MESA

JULGADO: 26/05/2015

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IVAN KRUSE E OUTRO
ADVOGADO : RAQUEL STEIN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ADONAY GENOVESE FILHO E OUTRO
ADVOGADO : ANTÔNIO MÁRIO SANT ANNA BIANCHI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Alteração de Coisa Comum

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : IVAN KRUSE E OUTRO
ADVOGADO : RAQUEL STEIN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ADONAY GENOVESE FILHO E OUTRO
ADVOGADO : ANTÔNIO MÁRIO SANT ANNA BIANCHI 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 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 e Raul Araújo (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.