

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1627399 - DF
(2019/0353587-9)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : JOAO JEOVA DE BESSA DELMONDES
ADVOGADO : LEONARDO CONTE AZEVEDO DE SOUZA -
DF031195
AGRAVADO : CONDOMINIO DA CHACARA 172 COLONIA
AGRICOLA VICENTE PIRES
ADVOGADO : RAFAELA BRITO SILVA - DF044738

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO ANTERIOR, NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO RÉU.

1. Para derruir as conclusões do acórdão recorrido, seria necessário rediscutir matéria fática e analisar o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio, o que é vedado neste Corte pelas Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

2. Agrado interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 29 de junho de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Marco Buzzi
Relator

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.627.399 - DF
(2019/0353587-9)**

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : JOAO JEOVA DE BESSA DELMONDES
ADVOGADO : LEONARDO CONTE AZEVEDO DE SOUZA - DF031195
AGRAVADO : CONDOMINIO DA CHACARA 172 COLONIA AGRICOLA
VICENTE PIRES
ADVOGADO : RAFAELA BRITO SILVA - DF044738

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Trata-se de agravo interno, interposto por JOAO JEOVA DE BESSA DELMONDES, em face de decisão da lavra deste signatário, que, após reconsiderar *decisum* anterior, negou provimento ao agravo em recurso especial.

O apelo nobre, a seu turno, com fulcro nas alíneas a e c do permissivo constitucional, foi manejado contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado:

AÇÃO DEMOLITÓRIA E COBRANÇA DE MULTA. CONDOMÍNIO. MURO IRREGULAR. INFRINGÊNCIA ÀS NORMAS CONDOMINIAIS. DIREITO DE PROPRIEDADE. RELATIVIZAÇÃO. DEVER DE OBEDIÊNCIA AO REGIMENTO INTERNO E À CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. DESISTÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. HOMOLOGAÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. Inexiste qualquer desproporcionalidade ou ausência de razoabilidade na pretensão da administração do condomínio de obrigar condômino a demolir muro construído irregularmente em seu lote, ainda que na parte interna, tendo em vista a expressa determinação contida na Convenção do Condomínio que veda a subdivisão dos lotes.

2. O direito de propriedade não é absoluto, cabendo ao condômino o respeito e a obediência às normas condominiais regularmente aprovadas em assembleia.

3. Aquele que deu causa ao ajuizamento da ação deve arcar com os ônus sucumbenciais, em razão do princípio da causalidade.

4. Nas ações com pedido exclusivo de obrigação de fazer não é pertinente a fixação de honorários de sucumbência com base no valor aleatório da causa, que não guarda nenhuma relação com a condenação, nem tem expressão própria de proveito econômico. Deve-se afastar esse critério quando ele viabilizar a condenação sucumbencial irrisória ou exorbitante da parte contrária.

5. Recurso do réu não provido. Recurso do autor provido.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Superior Tribunal de Justiça

Nas razões do recurso especial, a recorrente apontou violação dos artigos 1228 do Código Civil e 17 da Declaração Universal dos Direitos Humanos. Sustenta, em síntese, que "a construção do muro não gerou qualquer alteração na finalidade do imóvel, muito menos caracterizar a subdivisão para comercialização. [...] Dessa forma, tal imposição feita pelo RECORRIDO / Condomínio fere diretamente o direito de propriedade do RECORRENTE, na medida que não está infringindo qualquer regra estabelecida na convenção, [...]".

Contrarrazões às fls. 351/359, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o apelo nobre foi inadmitido, razão pela qual foi manejado o agravo de fls. 364/372, e-STJ.

Em decisão monocrática, a Presidência desta Corte negou provimento ao reclamo ante a ausência de dialeticidade do agravo.

Irresignada, a recorrente manejou agravo interno, no qual lançou argumentos a fim de combater o retrocitado óbice.

Ante as razões expedidas no presente agravo interno, reconsiderarei a decisão monocrática anteriormente proferida às fls. 398/399, e-STJ, e, de plano, neguei provimento ao reclamo ante a incidência das Súmulas 5 e 7 desta Casa.

Irresignada, o insurgente manejou o presente agravo interno (fl.435/442, e-STJ), no qual busca combater os retrocitados óbices.

Impugnação às fls. 444/452, e-STJ.

É o relatório.

**AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.627.399 - DF
(2019/0353587-9)**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO ANTERIOR, NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DO RÉU.

1. Para derruir as conclusões do acórdão recorrido, seria necessário rediscutir matéria fática e analisar o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio, o que é vedado neste Corte pelas Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo insurgente são incapazes de infirmar a decisão impugnada, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

1. Com efeito, quanto à regularidade do muro construído pela ora agravante, as instâncias ordinárias expressamente asseveraram, *in verbis*:

19. Segundo o apelante, o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio não vedam, de forma expressa, a construção de muro, cerca viva ou outro tipo de barreira física entre as edificações no interior de um mesmo lote.

20. Esclarece que a metragem de seu lote é de 920m² e que a construção do muro não implicou alterações estruturais.

21. O art. 15 do Regimento Interno do condomínio prevê (ID nº 7249393, pág. 5) que:

“Art. 15º - A área privativa, denominada unidade autônoma (lote) residencial destina-se exclusivamente à residência do condômino, sendo no máximo, permitida a construção de duas moradias, conforme previsto no art. 26, parágrafo 3º, da Convenção da Chácara 172. Não sendo, portanto, permitido comércio em sua área, exceto nos lotes 1-A, 1-B, 2, 3 e 4.” 22. Na sequência, o art. 26, §3º da Convenção de Condomínio estabelece, expressamente, que “a partir da assinatura desta Convenção fica proibida a subdivisão de lotes internos, inferior a 800m², sendo no moradias.” (ID nº 7249392, pág. 7). máximo, permitido a construção de duas

23. Conforme destacado na sentença impugnada:

“[...]”.

A adução do réu de que não há previsão expressa quanto à vedação de construção de muro no interior do imóvel é destituída de qualquer fundamento.

Como declinado, o parágrafo 3º do artigo 26 é exposto em determinar a proibição de subdivisão do lote, o que, por óbvio, inclui a impossibilidade de construção de muro no interior do imóvel, sobretudo, quando este é destinado para dividir o lote, como na espécie.

Também não encontra guarida a alegação do demandado de que a pretensão autoral limita seu direito de propriedade. Isso porque, tal direito, assim como todos os demais, não é absoluto, devendo se compatibilizar com as regras sociais e administrativas aplicáveis. [...]”.

24. Quanto aos prejuízos decorrentes do descumprimento da convenção do condomínio, a sentença acrescentou que:

“A divisão realizada pelo demandado, em que pese seja no interior do imóvel, acarreta prejuízo indireto aos interesses dos demais condôminos, haja a criação de lote com área diversa do originalmente previsto.”.

25. Como o condomínio em questão ainda é irregular, é evidente que o descumprimento das normas condominiais pode trazer prejuízos aos

processos de regularização e prejudicar todos os moradores/possuidores/proprietários.

26. Com relação aos lotes vizinhos, que supostamente não sofreram limitações nas subdivisões realizadas, o autor esclareceu que essas alterações foram realizadas antes da aprovação da Convenção e do Regimento Interno, motivo pelo qual foram admitidas. O réu, por sua vez, não produziu provas que contrariassem essa afirmação.

27. Nesse ponto, a sentença afastou as alegações do réu de forma clara e fundamentada:

“Por fim, aduz o demandado que seu vizinho de fundo teria realizado a divisão de seu lote.

O réu deixou de informar o número do lote de seu vizinho, tendo apenas anexado fotos sem especificar, por meio de legendas, a qual deles se referia, ônus que lhe cabia, na forma do art. 373, II, do CPC.

Conquanto não haja tal informação, tenho que o lote a que se refere o réu é o destacado em verde e amarelo na fotografia de ID n. 19191527.

Partindo de tal premissa e cotejando os demais elementos de prova, notadamente a convenção condominial, não há qualquer irregularidade, uma vez que o imóvel n. 01 encontra-se dividido desde o início do condomínio, tanto que sua descrição no artigo 3º já consta a metragem reduzida (ID n. 15292891, pg. 02), ao passo que a vedação prevista na convenção somente é aplicável a partir da assinatura daquela.

Outrossim, acaso houvesse alguma irregularidade, tal circunstância não seria suficiente para afastar a obrigação do réu em cumprir com seu dever e observar as regras da convenção do condomínio, cujo teor são vinculantes.”. [grifo na transcrição].

28. Não se vislumbra qualquer desproporcionalidade ou ausência de razoabilidade na pretensão do condomínio de obrigar o réu a demolir o muro construído irregularmente em seu lote. No mesmo sentido, é o seguinte precedente deste Tribunal:

[...]

29. Pelo exposto, o recurso do réu não merece provimento.

Sendo assim, para derruir as conclusões do acórdão recorrido, seria necessário rediscutir matéria fática e analisar o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio, o que é vedado neste Corte, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial, por ambas as alíneas do dispositivo constitucional.

Nessa linha:

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. EDIFICAÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. DEMOLIÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE PAGAR INDENIZAÇÃO PECUNIÁRIA. CUMULAÇÃO. REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO E FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 284 DO STF E 211 DO STJ. APLICAÇÃO.

[...]

7. A revisão do entendimento sufragado na origem, para determinar a demolição integral da construção e admitir a imposição cumulada das

sanções pelo dano ambiental não depende de simples análise do critério de valoração da prova, mas do reexame dos elementos de convicção postos no processo, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

Precedentes.

[...]

(AgInt no REsp 1703367/SC, Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 02/12/2019, DJe 06/12/2019)

AGRAVO INTERNO. INDENIZAÇÃO. CONSTRUÇÃO DE MURO DE ARRIMO. AVARIAS EM IMÓVEL VIZINHO. VENDA. LUCROS CESSANTES. FATO NOVO. CPC/2015, ART. 493. NÃO CONFIGURAÇÃO. APURAÇÃO DO VALOR. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DANOS MORAIS. VALOR DA INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ.

1. O valor da indenização por danos morais só pode ser alterado na instância especial quando manifestamente ínfimo ou exagerado, o que não se verifica na hipótese dos autos.

2. Não cabe, em recurso especial, examinar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 850.277/MS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 11/09/2018)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. NÃO VERIFICADA. AUSÊNCIA DE CONCORDÂNCIA DOS CO-PROPRIETÁRIOS QUANTO À CONSTRUÇÃO DE MURO QUE CERCA A PROPRIEDADE DE USO COMUM E RESTRIÇÃO DE ACESSO AO LOCAL AFIRMADOS PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DO JULGADO. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

[...]

2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, no que concerne à autorização dos condôminos para realização de obras pelo condomínio e à impossibilidade de acesso à área comum, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 833.967/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 19/09/2016)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PRECEITO COMINATÓRIO. DIREITO DE VIZINHANÇA. ALTERAÇÃO DE FACHADA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO CONTRARIADO. SÚMULA Nº 284 DO STF. NEGATIVA DE APRECIÇÃO DE PEDIDO E DA PRODUÇÃO UNILATERAL DE PROVA PELA PARTE CONTRÁRIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DAS MATÉRIAS. SÚMULA Nº 282 DO STF. PRODUÇÃO DE PROVA. INDEFERIMENTO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. PREJUÍZO À DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA.

SÚMULA Nº 7 DO STJ.

INSTALAÇÃO DE APARELHOS DE AR CONDICIONADO NA FACHADA DO PRÉDIO. DENEGAÇÃO. EXAME DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO ACERVO PROBATÓRIO CONTIDO NOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO, EM PARTE, SEM ALTERAÇÃO NO RESULTADO DO JULGAMENTO.

[...]

5. O Tribunal de origem destacou que a convenção de condomínio não autoriza a instalação de aparelhos de ar condicionado na fachada do prédio. Dessarte, para modificar o julgado, na via especial, e acolher o pleito do condômino, seria necessário revisitar o substrato fático da demanda, procedimento obstado pelas Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ.

6. Não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos e não na interpretação da lei. Isso porque as Súmulas nºs 5 e 7, ambas do STJ, também se aplicam aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional.

[...]

(AgInt no AREsp 1009663/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/09/2018, DJe 06/09/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. UTILIZAÇÃO DIVERSA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, mediante o exame dos elementos informativos da demanda, concluiu que o agravante modificou a destinação de sua unidade de forma ilegítima ao deixar de observar a destinação dada à área na convenção do condomínio.

2. Infirmar as conclusões do julgado demandaria a análise da convenção condominial e o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra vedação nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 742.043/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018)

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AgInt no AREsp 1.627.399 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0353587-9

Número de Origem:

07035059620188070020 7035059620188070020

Sessão Virtual de 23/06/2020 a 29/06/2020

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO JEOVA DE BESSA DELMONDES

ADVOGADO : LEONARDO CONTE AZEVEDO DE SOUZA - DF031195

AGRAVADO : CONDOMINIO DA CHACARA 172 COLONIA AGRICOLA VICENTE PIRES

ADVOGADO : RAFAELA BRITO SILVA - DF044738

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DIREITOS
/ DEVERES DO CONDÔMINO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOAO JEOVA DE BESSA DELMONDES

ADVOGADO : LEONARDO CONTE AZEVEDO DE SOUZA - DF031195

AGRAVADO : CONDOMINIO DA CHACARA 172 COLONIA AGRICOLA VICENTE PIRES

ADVOGADO : RAFAELA BRITO SILVA - DF044738

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 29 de junho de 2020

