



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.660.196 - PB (2016/0136207-4)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : WALDEMAR COSTA ARANHA
ADVOGADOS : DANIEL SEBADELHE ARANHA - PB014139
CARLOS EMÍLIO FARIAS DA FRANÇA - PB014140
AGRAVADO : EDIVALDO ALVES DA SILVA
AGRAVADO : HUMBERTO BANDEIRA
AGRAVADO : ROBERTO RODRIGUES DE ARAÚJO
AGRAVADO : VALMONT TOSCANO VARANDAS
ADVOGADOS : ÉMERSON DE ALMEIDA FERNANDES E OUTRO(S) -
PB012529
RENATA MONTEIRO FERNANDES MAIA E OUTRO(S) -
PB020974

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (CPC/73). AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONSTRUÇÃO DE ÁREA DE LAZER NO PAVIMENTO DA COBERTURA DE CONDOMÍNIO. DETERMINAÇÃO DO JUÍZO DE RETIFICAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PERDA DO OBJETO UMA VEZ QUE A SENTENÇA FOI DECLARADA EXTRA PETITA. SENTENÇA REDUZIDA AOS LIMITES DO PEDIDO FORMULADO NA INICIAL, A TEOR DA JURISPRUDÊNCIA DESTES SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DOS PRINCÍPIOS DA CELERIDADE E DA ECONOMIA PROCESSUAL. RECURSO QUE NÃO REFUTA OS FUNDAMENTOS POSTOS. SÚMULA 283/STF. ANALOGIA. ACERVO PROBATÓRIO AFASTA A ALEGAÇÃO DE QUE A ÁREA DA COBERTURA DO IMÓVEL CORRESPONDE À ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO DO RECORRENTE. REVOLVIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ AGRAVO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 27 de fevereiro de 2018. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.660.196 - PB (2016/0136207-4)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : WALDEMAR COSTA ARANHA
ADVOGADOS : DANIEL SEBADELHE ARANHA - PB014139
CARLOS EMÍLIO FARIAS DA FRANÇA - PB014140
AGRAVADO : EDIVALDO ALVES DA SILVA
AGRAVADO : HUMBERTO BANDEIRA
AGRAVADO : ROBERTO RODRIGUES DE ARAÚJO
AGRAVADO : VALMONT TOSCANO VARANDAS
ADVOGADOS : ÉMERSON DE ALMEIDA FERNANDES E OUTRO(S) -
PB012529
RENATA MONTEIRO FERNANDES MAIA E OUTRO(S) -
PB020974

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por WALDEMAR COSTA ARANHA em face de decisão monocrática, cuja ementa restou consignada nos seguintes termos:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL (CPC/73). AÇÃO DEMOLITÓRIA. CONSTRUÇÃO DE ÁREA DE LAZER NO PAVIMENTO DA COBERTURA DE CONDOMÍNIO. SENTENÇA QUE DETERMINA A RETIFICAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. TRIBUNAL LOCAL ASSENTOU QUE A SENTENÇA EXTRA PETITA NÃO DEVE SER INTEGRALMENTE ANULADA, MAS APENAS REDUZIDA AOS LIMITES DO PEDIDO FORMULADO NA INICIAL, A TEOR DA JURISPRUDÊNCIA DESTES SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DOS PRINCÍPIOS DA CELERIDADE E DA ECONOMIA PROCESSUAL. RECURSO QUE NÃO REFUTA OS FUNDAMENTOS POSTOS. SÚMULA 283/STF. ANALOGIA. ACERVO PROBATÓRIO QUE AFASTA A ALEGAÇÃO DE QUE A ÁREA DA COBERTURA DO IMÓVEL CORRESPONDA À ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO DO RECORRENTE. REVOLVIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. " (e-STJ fl. 865).

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (e-STJ fls.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

890/893)

Em suas razões de agravo, o agravante aduz, inicialmente, que não há se falar na incidência da Sumula 283/STF ao caso, porquanto:

"O Agravante, em sede de RESP, ao contrário do teor da decisão Agravada, não discutiu a respeito da possível nulidade integral da Sentença de 1º Grau, mas, tão somente, a respeito da incompatibilidade do acórdão recorrido, na medida em que mantém a propriedade da cobertura do apartamento 801, em nome do Agravante (propriedade), e determina a demolição de benfeitorias em área que é privativa (área de lazer na cobertura – assim descrita na certidão de registro de imóveis), e não condominial. Tal fato diz respeito, justamente, à afronta ao parágrafo 2º, do art. 1.245, do CC, e ao art. 252, da LRP" (e-STJ fl. 899).

Alega que a sentença guerreada é *extra petita* "tão somente no tocante a exclusão, no registro do imóvel, da área de lazer na cobertura", destacando que "o magistrado, prolator da Sentença de 1º Grau, já havia reconhecido que a propriedade da área de cobertura, objeto do litúgio, é de propriedade do agravante, contudo, entendeu que se tratava de um erro material da escritura", assim, o Tribunal de Justiça da Paraíba "reformou essa parte específica da sentença (*"extra petita"*), anulando-a, acertadamente" (e-STJ fl. 900).

Defende que, "na medida em que o TJPB anulou a sentença, apenas e tão somente, nessa parte '*extra petita*', também passou a reconhecer que a área é, de fato (posse) e de direito (Registro de Imóveis), de propriedade do agravante", destacando que esse é o ponto de discussão central do recurso especial, ponderando que "o recurso especial apresentado não debateu a nulidade total da sentença, mas sim, a violação do parágrafo 2º do art. 1.245, do Código Civil, que não foi apreciado quando do julgamento, monocrático, do RESP" (e-STJ fl. 901).

Assim, a tese recursal é a de que "a área só poderá ser tida como condominial se houver a retificação do registro, e isso não restou resolvido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

através da presente demanda" (e-STJ fl. 901), o que demonstra a negativa de vigência dos artigos 1.245, § 2º, e 252, da LRP.

Por fim, aduz a não incidência do impeditivo sumular n. 07/STJ ao caso.

Impugnação ao presente agravo interno às e-STJ fls. 906/914.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.660.196 - PB (2016/0136207-4)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Eminentes colegas, a nova irresignação recursal não merece acolhida.

Constato, do confronto entre as razões do agravo interno e a fundamentação do julgado recorrido, que a parte agravante não traz fundamentos capazes de infirmar as conclusões tiradas no *decisum* objurgado.

Dessa forma, correto o entendimento da decisão agravada ao fazer incidir, à espécie, o impeditivo sumular n. 283/STF.

Isso porque, em sede de recurso especial, a parte aqui agravante, sustentou violação aos artigos 1.245, § 2º, do Código Civil e 252 da Lei de Registros Públicos, buscando fazer crer a inadequação da via eleita pelos recorridos, porquanto "houve tramitação de uma ação de nunciação de obra nova, convertida posteriormente em demolitória, quando, na verdade, é patente que a ação deveria ter sido retificadora de registro público e possessória" (e-STJ fl. 716).

Disse, ainda, que a área em discussão "só poderá ser tida como condominial se houver a retificação do registro e isso não é possível pela via eleita" (e-STJ fl. 719), do contrário, a demolição das benfeitorias em área privativa, registrada em cartório de registro de imóveis, é medida que viola o direito de propriedade do recorrente.

Posta a tese em torno da inadequação da via eleita, tenho que o Tribunal local solveu a controvérsia sob o seguinte enfoque:

"No que diz respeito à preliminar de julgamento extra petita, verifica-se que a Sentença extrapolou o pedido formulado na Inicial, consistente na suspensão e demolição da piscina e do quiosques



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

construídos no pavimento da cobertura do Condomínio Santa Luzia, ao determinar o encaminhamento de expediente para o Serviço Notarial e Registral Eunápio Torres, a fim de que fosse retificado a Escritura Pública de Compra e Venda do apartamento 801, localizado no referido Condomínio, excluindo-se desta a menção à existência de área de lazer no pavimento da cobertura do edifício, com caráter privativo em relação ao imóvel mencionado.

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça é de que a sentença extra petita não deve ser integralmente anulada, mas sim reduzida aos limites do pedido, razão pela qual acolho parcialmente a preliminar em apreço no sentido de reformar a Sentença apenas e tão somente na parte em que determinou a retificação da Escritura Pública de Compra e Venda do apartamento 801, no Edifício Santa Luíza, excluindo-se desta a menção à existência de área de lazer no pavimento da cobertura do edifício, com caráter privativo em relação ao imóvel citado, em observância à celeridade e à economia processual, princípios consagrados no art. 5.º, LXXVIII, da Constituição Federal, e aos precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Diante do desfecho da preliminar em epígrafe, resta prejudicada a análise da preliminar extinção do feito por inadequação da via procedimental, em virtude da modificação da natureza da causa, que, inicialmente, tratava-se de Nunciação por Obra Nova, na sequência, Demolitória, e, por último, sem observância do devido processo legal, Retificadora de Registro Público c/c Possessória, bem como a prejudicial concernente à prescrição" (e-STJ fls. 657/658, grifei).

Ora, de fato, a teor da Súmula 283/STF, aplicável por analogia, "é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

As razões do recurso especial não refutaram o fundamento posto no sentido de que a alegada inadequação da via eleita, em virtude da modificação da natureza da causa, perdeu o objeto pois o Tribunal local reformou a sentença, porquanto *extra petita*, excluindo a determinação de retificação da escritura pública de compra e venda do apartamento 801, isso porque, a teor da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, a sentença *extra petita* não deve ser integralmente anulada, mas apenas reduzida aos limites do pedido



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

formulado na inicial (EDcI no REsp 756885/RJ, Terceira Turma, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, julgado em 07/02/2008, publicado no DJe de 03/03/2008; REsp 496.682/SP, Sexta Turma, Rei. Min. Paulo Gallotti, julgado em 15/05/2003, publicado no DJ de 27/03/2006 p. 354; e REsp 203132/SP, Quarta Turma, Relator Min Sálvio De Figueiredo Teixeira, julgado em 25/03/2003, publicado no DJ de 28/04/2003 p. 202), bem como em observância à celeridade e à economia processual, a teor do art. 5.º, LXXVIII, da Constituição Federal, e aos precedentes do Superior Tribunal de justiça.

Assim, a subsistência de fundamentos inatacados, aptos a manterem a conclusão do aresto impugnado, impõe óbice à pretensão recursal.

Noutro giro, no tocante à tese de que a área em discussão é de propriedade exclusiva do agravante, assim caminharam as razões decisórias da Corte local:

"Quanto ao reconhecimento da área objeto do litígio, pavimento da cobertura do Edifício Santa Luíza, como sendo de uso comum, denota-se da Escritura Pública de Compra e Venda que a soma da área privativa do apartamento n.º 801 do Edifício Santa Luíza (293,32m²) com a de uso comum (83,55m²), perfaz um total de 376,87m², o que não deixa margem para a interpretação dada pelo Apelante ao conteúdo da parte descritiva do referido documento, no sentido de que a área da cobertura do imóvel, correspondente a 192m², possa integrar o seu imóvel, tornando despiciendo o debate a respeito da não obstacularização do acesso à cobertura aos demais condôminos. O memorial descritivo do imóvel, os quadros de área da NB-140, registrados em Cartório, os projetos arquitetônicos e estruturais aprovados pela Prefeitura Municipal de João Pessoa em 17/09/1984, registrados junto ao CREA-PB em 03/09/1984 e Corpo de Bombeiros (processo n.Q 142/1984), f. 264/292, corroboram com as especificações constantes na escritura pública, conforme evidenciado no Laudo Pericial, f. 258.

Ressalte-se, ainda, que ao responder o quesito n.º 11, o perito judicial foi conclusivo ao atestar que os registros do condomínio não contemplam nenhuma área de lazer, tampouco que o pavimento de cobertura pertença privativamente ao apartamento n.º 801 de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

propriedade do Apelante, o que coaduna com o art. 4.º da Convenção do Condomínio, f. 293, e o art. 1.331, § 3.º, do Código Civil." (e-STJ fl. 659).

Do fragmento supra, possível extrair que a escritura pública de compra e venda, o memorial descritivo do imóvel, os quadros de área da NB-140, registrados em Cartório, os projetos arquitetônicos e estruturais aprovados pela Prefeitura Municipal de João Pessoa em 17/09/1984, registrados junto ao CREA-PB em 03/09/1984 e Corpo de Bombeiros, bem como ainda o laudo pericial não deixam margem para a interpretação que o recorrente quer fazer prevalecer.

Assim, o aresto recorrido deixou expresso que não há de se falar que a área da cobertura em discussão pertença privativamente ao apartamento n. 801 do do agravante.

Destarte, elidir as conclusões da Corte local demandaria o revolvimento do acervo probatório da causa, providência vedada nesta sede especial, a teor do enunciado n.º 07/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0136207-4

**AgInt nos EDcl no
REsp 1.660.196 / PB**

Números Origem: 00457553120048152001 20020040457554 457553120048152001

EM MESA

JULGADO: 27/02/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: WALDEMAR COSTA ARANHA
ADVOGADOS	: DANIEL SEBADELHE ARANHA - PB014139 CARLOS EMÍLIO FARIAS DA FRANÇA - PB014140
RECORRIDO	: EDIVALDO ALVES DA SILVA
RECORRIDO	: HUMBERTO BANDEIRA
RECORRIDO	: ROBERTO RODRIGUES DE ARAÚJO
RECORRIDO	: VALMONT TOSCANO VARANDAS
ADVOGADOS	: ÉMERSON DE ALMEIDA FERNANDES E OUTRO(S) - PB012529 RENATA MONTEIRO FERNANDES MAIA E OUTRO(S) - PB020974

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: WALDEMAR COSTA ARANHA
ADVOGADOS	: DANIEL SEBADELHE ARANHA - PB014139 CARLOS EMÍLIO FARIAS DA FRANÇA - PB014140
AGRAVADO	: EDIVALDO ALVES DA SILVA
AGRAVADO	: HUMBERTO BANDEIRA
AGRAVADO	: ROBERTO RODRIGUES DE ARAÚJO
AGRAVADO	: VALMONT TOSCANO VARANDAS
ADVOGADOS	: ÉMERSON DE ALMEIDA FERNANDES E OUTRO(S) - PB012529 RENATA MONTEIRO FERNANDES MAIA E OUTRO(S) - PB020974

CERTIDÃO

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

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.