



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 467.865 - RJ (2014/0017649-6)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : FARO DO HUMAITÁ COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ANA PAULA ALMEIDA NAYA DE PAULA E OUTRO(S)
CARLOS VINÍCIUS NEJAIM RIBEIRO E OUTRO(S)
GUILHERME VALDETARO MATHIAS
MARIA AZEVEDO SALGADO E OUTRO(S)
PEDRO ELIAS AVVAD E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAJOI
ADVOGADOS : RODRIGO SIQUEIRA DRUMMOND DE PAULA
TACIANA MARINHO SOARES E OUTRO(S)
INTERES. : ROMILDA PELLITO DA SILVA
ADVOGADO : ARNAUD FERREIRA DE ARAUJO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. ÁREA COMUM. REFORMA. OPOSIÇÃO DA ASSEMBLEIA. IMPOSSIBILIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ.
3. Não é admitida a realização de obra em área comum de condomínio, vedada pela assembleia condominial. Precedentes.
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 467.865 - RJ (2014/0017649-6)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por FARO DO HUMAITÁ COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA. contra decisão (fls. 808-813 e-STJ) que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial.

Naquela oportunidade, concluiu-se pela ausência de contrariedade do art. 535 do Código de Processo Civil, pela falta de prequestionamento dos arts. 128 e 461, § 1º, do Código de Processo Civil e, por fim, que o acórdão recorrido encontra-se em conformidade com a jurisprudência desta Corte acerca da impossibilidade de realização de obra em área comum expressamente vedada pela assembleia condominial.

Nas razões do regimental (fls. 817-837 e-STJ), a agravante aduz, em síntese: i) negativa de prestação jurisdicional, pois o tribunal de origem não se manifestou acerca do julgamento *extra petita* e da *"necessidade de se converter em perdas e danos a obrigação específica, ante a sua impossibilidade de cumprimento"* e ii) que o subsolo não utilizado pelo condomínio não é considerado "área comum" e que a reforma não importa em alteração na destinação natural da coisa.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 467.865 - RJ (2014/0017649-6)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Não obstante os argumentos da agravante, o recurso não merece provimento.

Com efeito, como consignado na decisão agravada, verifica-se que o tribunal local motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese. Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, o seguinte precedente:

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. (...)

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível. (...)"

(AgRg no REsp 965.541/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 17/05/2011, DJe 24/05/2011).

Outrossim, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito.

No caso dos autos, apenas a título exemplificativo, a alegação de julgamento *extra petita* não se sustenta, pois da leitura da petição inicial verifica-se que o condomínio considera a falta de autorização do órgão assemblear como causa de pedir, como demonstra o seguinte excerto transcrito na parte que interessa:

"(...)

Entretanto, verificou o Condomínio Autor que durante estas obras de reforma na loja 'A' a Segunda Ré perfurou o subsolo, que constitui parte comum do edifício, para a indevida instalação de uma cisterna para o seu uso exclusivo, sem a autorização e contra a vontade expressa dos condôminos do Autor, conforme consta da ata de Assembléia de Condomínio realizada no dia 24 de agosto de 2010 e da qual a Segunda Ré participou" (fl. 4 e-STJ)

De igual maneira, quanto ao pedido de conversão da obrigação em perdas e danos, ressalta-se que tal questão não foi suscitada no momento oportuno, qual seja, na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contestação.

Assim, como já dito, as omissões apontadas pelo agravado nos embargos de declaração, ao contrário do que alega, não são relevantes para a solução da controvérsia.

Ademais, observa-se que as matérias versadas nos arts. 128, 461, § 1º, do Código de Processo Civil, apontados como violados no recurso especial, não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e nos embargos declaratórios opostos não se provocou o pronunciamento acerca da questão. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. INTERESSE DO CREDOR. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1.- O princípio da menor onerosidade ao devedor deve estar em harmonia com o interesse do credor.

2.- O prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, constitui exigência inafastável da própria previsão constitucional, ao tratar do recurso especial, impondo-se como um dos principais requisitos ao seu conhecimento. Não examinada a matéria objeto do especial pela instância a quo, mesmo com a oposição dos embargos de declaração, incide o enunciado 211 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

3.- A verificação da afronta ao princípio da menor onerosidade do devedor, insculpido no artigo 620 do Código de Processo Civil, esbarra no óbice da Súmula 7 deste Tribunal.

4.- Agravo Regimental improvido" (AgRg no AREsp 158.707/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/5/2012, DJe 5/6/2012 - grifou-se).

Oportuno ressaltar que, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, somente se tem por prequestionados dispositivos legais, ainda que não tenham sido diretamente referidos, quando o acórdão recorrido emita juízo de valor fundamentado acerca da temática por eles regida, o que não ocorre no presente caso.

Nesse passo, a simples oferta de aclaratórios, ausente pronunciamento do acórdão recorrido acerca do tema pretendido, não permite ver atendido o indispensável prequestionamento, não tendo acolhida, no Superior Tribunal de Justiça, o chamado prequestionamento ficto, entendimento decorrente da Súmula nº 356/STF.

A propósito:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE RENDA. RENDIMENTOS RECEBIDOS ACUMULADAMENTE. BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO ATRASADO. JUROS MORATÓRIOS INDENIZATÓRIOS. NÃO-INCIDÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535, CPC. OMISSÃO QUANTO A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 356 DO STF.

1. O STF, no RE 219.934/SP, prestigiando a Súmula 356 daquela Corte, sedimentou posicionamento no sentido de considerar prequestionada a matéria constitucional pela simples interposição dos embargos declaratórios. Adoção pela Suprema Corte do prequestionamento ficto.

2. O STJ, diferentemente, entende que o requisito do prequestionamento é satisfeito quando o Tribunal a quo emite juízo de valor a respeito da tese defendida no especial.(...)

5. Recurso especial não provido."

(REsp 1.075.700/RS, Relatora Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe 17/12/2008).

Quanto ao tema de fundo, o acórdão recorrido considerando o subsolo como área comum, concluiu pelo desfazimento da obra por falta de autorização da assembleia do condomínio, como demonstra o trecho a seguir:

"(...)

Nesse passo, importante consignar que, além das unidades autônomas, o condomínio necessariamente possui áreas comuns e indivisíveis, exemplificativamente enumeradas no art. 1.331, § 2, do Código Civil, verbis:

O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

Além se serem insuscetíveis de divisão e utilização exclusiva, as áreas comuns também não poderão ser alteradas, bem como alienadas, cuida-se de uma modalidade de comunhão forçada ou necessária.

Nada obstante, pautando-se nas elucubrações do expert do juízo, que afirmou que o solo sob o piso da loja, escavado em cerca de 1,70m de profundidade pela segunda ré para a instalação de uma cisterna para o seu uso exclusivo não consiste em área comum do condomínio porque 'parte comum é aquela a que todos os condôminos têm acesso (halls sociais, halls de serviço, portará, garagem, etc.)', o juízo contrariou a supramencionada norma do § 2º do art. 1.331.

No mesmo sentido, a Lei 4.591/64, de regência específica da matéria, dispõe em seu art. 3º:

O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Portanto, não poderia a segunda ré promover a contestada construção sem anuência dos demais condôminos. Nesse diapasão, ainda, dispõe o parágrafo único do art. 1.314 do Código Civil, verbis:

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Nesse ponto, há de se destacar que a assembleia, órgão deliberativo do condomínio constituído por todos os condôminos, se opôs à obra em questão, ainda durante a sua execução, como se verifica às fls. 25/31: '(...) o condomínio não aceita a criação da cisterna no subsolo nem o uso ou a ampliação da útil da loja A entrando no espaço do subsolo ou da servidão pertencentes a todos os condôminos'.

Tendo em vista a eminência de suas funções, a assembleia é considerada o único órgão competente para coletar e exprimir a vontade coletiva. É na assembleia através da discussão e do confronto e de todas as opiniões que a coletividade condominial diz a sua vontade, a deliberação assemblear, que obriga o síndico, o conselho consultivo e todos os condôminos. Por conseguinte, independentemente do abalo estrutural suscitado pela demandante e refutado pelo expert do juízo, com a constatação de que a obra foi realizada em área comum do condomínio, em claro desprezo a deliberação dos demais condôminos, ela deve ser inutilizada, nos termos propostos na exordial, sendo integralmente acolhida a pretensão autoral" (fls. 580-582 e-STJ - grifou-se).

No mesmo sentido são os seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. USO EXCLUSIVO DE PARTE DE ÁREA COMUM. IMPOSSIBILIDADE. DETERMINAÇÃO DA ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO.

1. Ofende os arts. 3º e 24, § 1º, da Lei 4.591/64 o acórdão que autoriza a reforma e utilização privativa de área comum de condomínio (hall dos elevadores), procedimento que fora expressamente vedado por assembleia extraordinária do condomínio.

2. Agravo regimental a que se nega provimento" (AgRg no REsp 1.197.014/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe 1º/02/2013- grifou-se).

"CIVIL. CONDOMÍNIO. É POSSÍVEL A UTILIZAÇÃO, PELOS CONDÔMINOS, EM CARÁTER EXCLUSIVO, DE PARTE DE ÁREA COMUM, QUANDO AUTORIZADOS POR ASSEMBLÉIA GERAL, NOS TERMOS DO ART. 9º, § 2º, DA LEI Nº 4.591/64. A DECISÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM, BASEADA NO CONJUNTO PROBATÓRIO, NÃO PODE SER REEXAMINADA, EM FACE DA SÚMULA 7/STJ.

1. O Tribunal 'a quo' decidiu a questão com base nas provas dos autos, por isso a análise do recurso foge à mera interpretação da Lei de Condomínios, eis que a circunstância fática influi na solução do litígio. Incidência da Súmula 07/STJ.

2. O alcance da regra do art. 3º, da Lei nº 4.591/64, que em sua parte final dispõe que as áreas de uso comum são insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condômino, esbarra na determinação da própria lei de que a convenção de condomínio deve estabelecer o 'modo de usar as coisas e serviços comuns', art. 3º, § 3º, 'c', da mencionada Lei. Obedecido o quorum prescrito no art. 9º, § 2º da Lei de Condomínio, não há falar em nulidade da convenção.

3. Consoante precedentes desta Casa: 'o princípio da boa-fé objetiva tempera a regra do art. 3º da Lei nº 4.591/64' e recomenda a manutenção das situações consolidadas há vários anos. (REsp nºs 214.680/SP e 356.821/RJ, dentre outros). Recurso especial não conhecido" (REsp 281.290/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 2/10/2008, DJe 13/10/2008 - grifou-se).

Desse modo, considerando-se que a agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0017649-6

AgRg no
AREsp 467.865 / RJ

Números Origem: 03174919020108190001 150360118838 201324563129 3174919020108190001

EM MESA

JULGADO: 01/10/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ROMILDA PELLITO DA SILVA
ADVOGADO	: ARNAUD FERREIRA DE ARAUJO E OUTRO(S)
AGRAVANTE	: FARO DO HUMAITÁ COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: GUILHERME VALDETARO MATHIAS PEDRO ELIAS AVVAD E OUTRO(S)
ADVOGADOS	: ANA PAULA ALMEIDA NAYA DE PAULA E OUTRO(S) MARIA AZEVEDO SALGADO E OUTRO(S) CARLOS VINÍCIUS NEJAIM RIBEIRO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAJOI
ADVOGADOS	: TACIANA MARINHO SOARES E OUTRO(S) RODRIGO SIQUEIRA DRUMMOND DE PAULA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Assembléia

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: FARO DO HUMAITÁ COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: GUILHERME VALDETARO MATHIAS PEDRO ELIAS AVVAD E OUTRO(S) ANA PAULA ALMEIDA NAYA DE PAULA E OUTRO(S) MARIA AZEVEDO SALGADO E OUTRO(S) CARLOS VINÍCIUS NEJAIM RIBEIRO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAJOI
ADVOGADOS	: TACIANA MARINHO SOARES E OUTRO(S) RODRIGO SIQUEIRA DRUMMOND DE PAULA
INTERES.	: ROMILDA PELLITO DA SILVA
ADVOGADO	: ARNAUD FERREIRA DE ARAUJO E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

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

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.