



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.113.959 - SP (2017/0132542-8)

RELATOR : **MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**
AGRAVANTE : ROSELY BERMUDEZ
ADVOGADOS : CLAUDIO ROBERTO VIEIRA - SP186323
ANTONIO CARLOS SANTOS DE JESUS - SP179500
HUMBERTO GERÔNIMO ROCHA - SP204801
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO LOURENCO SARTI
ADVOGADO : ELAINE PIOVESAN RODRIGUES DE PAULA - SP102901

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DEMOLITÓRIA DE OBRA EM CONDOMÍNIO. CONSTRUÇÃO INDEVIDA EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO POSTA NO APELO NOBRE DEPENDENTE DO REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRADO NÃO PROVIDO.

1. O magistrado é destinatário final das provas, incumbindo-lhe analisá-las à luz do livre convencimento motivado.
2. O eg. Tribunal *a quo*, soberano na análise do acervo fático-probatório carreado aos autos, assentou ser indevida a construção feita pela ora agravante em área comum do condomínio sem que existisse autorização. A pretensão posta no apelo nobre para alterar tal entendimento demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, em face do óbice da Súmula 7/STJ.
3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 06 de março de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.113.959 - SP (2017/0132542-8)

RELATOR : **MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**
AGRAVANTE : ROSELY BERMUDES
ADVOGADOS : CLAUDIO ROBERTO VIEIRA - SP186323
ANTONIO CARLOS SANTOS DE JESUS - SP179500
HUMBERTO GERÔNIMO ROCHA - SP204801
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO LOURENCO SARTI
ADVOGADO : ELAINE PIOVESAN RODRIGUES DE PAULA - SP102901

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator: Trata-se de agravo interno interposto por ROSELY BERMUDES contra decisão (fls. 557/559) que conheceu de seu agravo para negar provimento ao seu recurso especial, sob os seguintes fundamentos: (I) quanto aos arts. 14, I a V, 16, 17, II, do CPC/73 (atuais arts. 77, I a V, 79 e 80, II, do CPC/2015), incidência da Súmula 7/STJ; (II) da mesma forma, quanto ao art. 131 do CPC/73, em razão da Súmula 7/STJ.

Nas razões do agravo interno, alega-se que *"tal fundamento não merece prevalecer, pois haja vista que o V. Acórdão contrariou todas as provas carreada nos autos, pois o simples fato de ter sido violado direito fundamental dos agravantes, por si só é apto a justificar a interposição do referido recurso"* (fl. 573).

Ao final, pleiteia-se a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o presente recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Intimado, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LOURENÇO SARTI apresentou impugnação (fls. 580/583) requerendo o desprovimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.113.959 - SP (2017/0132542-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator: O recurso em apelo não merece conhecimento, uma vez que a agravante não apresentou argumentos aptos a modificar a decisão vergastada.

Com efeito, verifica-se que a decisão objurgada conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial devido à aplicação analógica da Súmula 7/STJ. A recorrente, por sua vez, apenas faz referência a questões eminentemente fáticas, conforme transcrição a seguir retirada do agravo interno (fls. 574/575):

"Permissa venia, o Judiciário não pode convalidar a ilegalidade acometida no caso vertente e, se prevalecer, vai estimular adoção de conduta semelhante contra terceiros que também possam porventura estejam na mesma situação da agravante.

Ademais, s.m.j., o simples fato do acórdão que se visa reformar ter ofendido disposições tão importantes de nosso texto constitucional, por si só já comprova a presença da repercussão geral imposta na Carta Magna.

Nada obstante, insta lembrar que o ora agravado ajuizou esta ação demolitória cumulando pedido cominatório, visando, em apertada síntese, a demolição da obra realizada pela ora agravada no 11º pavimento do Condomínio Edifício Lorenzo Sarti, sob a alegação de que, na data de 27.11.2009, firmaram contrato de comodato através do qual ela foi autorizada a usar com exclusividade o conjunto 103 (casa do zelador) durante 15 (quinze) anos, comprometendo-se apenas a realizar as reformas necessárias no conjunto cedido e no telhado do edifício.

O agravado alegou que, de modo ilegal, a agravante edificou um imóvel no andar acima da casa do zelador (conjunto cedido ao seu uso), retirando equipamentos de segurança, como o para-raios e as luzes de sinalização para aviões, bem como bloqueou o acesso à área comum, onde está situada a caixa d'água do condomínio, e em razão da necessidade de reparos a recorrente se recusa a autorizar o acesso ao local para a realização de vedação e impermeabilização da caixa d'água, entre outras alegações.

Entretanto, o que existe de fato é o arrependimento e a vontade de alguns condôminos estimulados pelo então síndico em utilizar o local cedido em comodato para a agravante, mas se esquecem de que não se deu a título gratuito, ao passo que foi condicionado ao reparo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do telhado do prédio, o que foi efetivado pela agravante.

Os inúmeros boletins de ocorrência envolvendo as partes comprovaram que a questão é pessoal e não de direito e, permissa venia, o judiciário não pode cancelar este tipo de conduta do agravado.

É oportuno ainda dizer que o agravado nunca se preocupou com a regularidade da obra enquanto eram reparadas as infiltrações e sanados os problemas de vazamentos, mas após verificar como estava ficando 'bela', a situação mudou drasticamente, o que só corrobora com toda a matéria de defesa apresentada pela agravante, maxime porque jamais foi vedado o acesso por ela a qualquer área comum do prédio, tanto que a requerida ainda outorgou as chaves da sua unidade privativa, mesmo existindo outro acesso ao telhado.

Ademais, todos acompanharam a obra realizada, pois do contrário sequer seria possível o manuseio de entrada e saída de materiais e entulhos para chegar ao ponto em que chegou, o que também é um elemento probatório de que o recorrido tinha perfeita ciência das melhorias realizadas pela agravante."

(grifou-se)

A decisão monocrática, por sua vez, assentou que o magistrado é destinatário final das provas, incumbindo-lhe analisá-las à luz do livre convencimento motivado. Dessa forma, concluiu que não poderia esta Corte, em sede de recurso especial, modificar o v. acórdão estadual quanto à conclusão de que a recorrente realizou indevida construção na área comum do condomínio, porquanto demandaria revolvimento do acervo fático e probatório. Para elucidar, o trecho respectivo da decisão objurgada (fl. 558):

"Tampouco o recurso deve ser acolhido quanto ao art. 131 do CPC/73. Sob a alegada infringência, a recorrente sustenta não ter sido considerada prova constante nos autos relativa à existência de outro acesso à caixa d'água, de modo que seria desnecessária a ação demolitória. Contudo, o eg. TJ-SP, destinatário final das provas e à luz do livre convencimento motivado, assentou ser indevida a construção feita pela recorrente em área comum do condomínio sem que existisse autorização das assembleias de condôminos. À título elucidativo, colaciona-se o seguinte excerto do v. acórdão estadual (fl. 468):

'Bem se vê da análise de todos os documentos acostados aos autos, em especial as atas das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias juntadas pelo autor (fls. 51/53 e fls. 57/58), que, embora o condomínio tenha autorizado o uso temporário do conjunto 103 (apartamento do zelado) e a realização de reparos no telhado, a ré não estava autorizada a promover construção de um novo pavimento sobre o terraço do edifício, bem de uso comum, sobre o qual não lhe era lícito levantar



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

qualquer tipo de construção.

Assim, sendo incontestável que a construção foi realizada sem autorização da assembleia dos condôminos e que somente houve permissão para a realização de reparos no telhado com o escopo de melhorar a impermeabilização e evitar a infiltração de água nas demais unidades - a demolição de qualquer obra levantada pela ré em extrapolação do direito de uso cedido pelo autor era mesmo de rigor.'

Nesse panorama, para modificar a conclusão adotada no v. acórdão objurgado acerca da necessidade da demolitória, também seria necessário revolver o acervo probatório, o que não é possível no apelo especial, conforme a mencionada Súmula 7/STJ."

Portanto, a decisão não merece reparos, ante a inegável incidência da Súmula 7/STJ, em especial porque as próprias razões do agravo são eminentemente fáticas.

Com essas considerações, conclui-se que o presente agravo interno não merece prosperar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0132542-8 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.113.959 /
SP

Números Origem: 10283944020138260100 20160000184845 20160000419491

PAUTA: 06/03/2018

JULGADO: 06/03/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROSELY BERMUDEZ
ADVOGADOS : CLAUDIO ROBERTO VIEIRA - SP186323
ANTONIO CARLOS SANTOS DE JESUS - SP179500
HUMBERTO GERÔNIMO ROCHA - SP204801
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO LOURENCO SARTI
ADVOGADO : ELAINE PIOVESAN RODRIGUES DE PAULA - SP102901

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Direito de Vizinhança

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ROSELY BERMUDEZ
ADVOGADOS : CLAUDIO ROBERTO VIEIRA - SP186323
ANTONIO CARLOS SANTOS DE JESUS - SP179500
HUMBERTO GERÔNIMO ROCHA - SP204801
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO LOURENCO SARTI
ADVOGADO : ELAINE PIOVESAN RODRIGUES DE PAULA - SP102901

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.