



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 165.992 - SP (2012/0074746-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : RODOLFO TADEU RIBEIRO DIAS E OUTROS
ADVOGADO : SÉRGIO LUIZ VENDRAMINI FLEURY FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : KALLAS QUATRO ESTAÇÕES LTDA
ADVOGADO : TAÍS FERRIGATO DELLA MAGGIORA
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : GISALDO DO NASCIMENTO PEREIRA E OUTRO(S)
GUSTAVO TADEU KENCIS MOTA E OUTRO(S)
PAULA DE PAIVA SANTOS E OUTRO(S)
RODRIGO FERREIRA ZIDAN E OUTRO(S)
AGRAVADO : ARLINDO CESAR ALBORGHETI MOREIRA
ADVOGADO : ARLINDO CESAR ALBORGHETI MOREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. VIZINHANÇA. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO IMPROVIDO.

1. De acordo com o entendimento jurisprudencial pacífico desta Corte Superior, não há violação do art. 535 do CPC nos casos em que o acórdão recorrido resolve com coerência e clareza os pontos controvertidos que foram postos à apreciação da Corte de origem, examinando as questões cruciais ao resultado do julgamento.

2. Tendo a Corte local apurado por meio dos elementos contidos nos autos que "há impedimento de ordem estatutária para instalação de agência bancária nas lojas de propriedade dos réus e que compõem o todo harmonioso do condomínio, onde se localiza a unidade de propriedade do autor", o acolhimento das razões do recorrente demandaria o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos e a interpretação de cláusula contratual, o que encontra óbices intransponíveis impostos pelos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

3. Se as partes agravantes não apresentam argumentos hábeis a infirmar os fundamentos da decisão regimentalmente agravada, deve ela ser mantida por seus próprios fundamentos.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 22 de setembro de 2015 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 165.992 - SP (2012/0074746-8)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Trata-se de agravo regimental interposto por Rodolfo Tadeu Ribeiro Dias e outros contra decisão monocrática de minha lavra, que negou provimento ao agravo em recurso especial, assim ementada (e-STJ, fl. 1.418):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. VIZINHANÇA. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO IMPROVIDO.

Em suas razões os agravantes alegam a existência de omissão no acórdão recorrido e que não se aplicam as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao presente caso, tendo em vista que não há necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório e tampouco a análise de cláusulas contratuais. Repisam os fundamentos do recurso especial (e-STJ, fls. 1.426-1.433).

Ao final, pleiteiam a reconsideração da decisão agravada ou a submissão deste recurso à Turma Julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 165.992 - SP (2012/0074746-8)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

O recurso não comporta provimento.

Verifica-se, da leitura das razões recursais, que as partes ora agravantes não trouxeram nenhuma argumentação capaz de modificar a conclusão da decisão agravada, que merece ser mantida por seus próprios fundamentos, abaixo transcritos (e-STJ, fls. 1.419-1.422):

[...]

O recurso não tem como prosperar.

Preliminarmente, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Dessa forma, registro que, apesar de rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

Ratificam esse entendimento os seguintes julgados:

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 128, 131, 165, 458, 460 E 535 DO CPC. [...]

1. Não cabe falar em ofensa aos arts. 128, 131, 165, 458, 460 e 535 do CPC, na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos presentes autos.

[...]

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 10.190/RJ, Relator Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 12/8/2014, DJe 15/8/2014).

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO REGRESSIVA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. SUFICIÊNCIA PROBATÓRIA DAS DESPESAS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 131, 165, 458 E 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não subsiste a alegada ofensa aos artigos 131, 165, 458 e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

535 do CPC, pois o tribunal de origem enfrentou as questões postas, não havendo no aresto recorrido omissão, contradição ou obscuridade.

[...]

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg nos EDcl no REsp n. 1.155.359/RS, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/4/2014, DJe 2/5/2014).

Quanto ao mérito, o acórdão recorrido consignou a existência de vedação de instalação de agência bancária na convenção de condomínio, conforme se verifica no seguinte excerto (e-STJ, fls. 1.175-1.176):

(...)

Observa-se, também, que o fato de não ter se concretizado a obra de interesse do banco-réu, não é fator que justifique a improcedência da ação ou a condenação dos autores em verbas de sucumbência, porque quem deu causa à ação foram os réus que tinham como intenção descumprir regra estatutária do condomínio, conforme se pode observar do disposto no art 4º, § 1º da Convenção do Condomínio Quatro Estações Alto da Lapa (fls. 30/43): "cada, proprietário tem o direito de usar, administrar e fruir de sua unidade autônoma, de acordo com a destinação estabelecida (...) desde que não prejudique igual direito dos demais, observando e fazendo observar (...) os preceitos desta convenção, não comprometendo e não permitindo que outrem, por ele, comprometa a tranquilidade, a categoria e o nível moral do edifício" (fls. 32) (...); e "fica expressamente vedada utilização das unidades autônomas para - salas em (...) casa de câmbio, compra e venda de ouro,..." (fls. 32). O artigo 11º "a" da convenção dispõe que "são deveres dos condôminos: não usar e nem consentir que se usem as coisas comuns ou as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles que se destinam" (fls. 33).

O rol das vedações estatutárias à instalação de certas atividades nos espaços do boulevard, está muito claro e não é taxativo: pretende-se que a massa condominial fique protegida de qualquer convivência com empresas que exerçam atividades que gerem intranquilidade ou risco de convívio indesejado com os moradores. A atividade bancária, por suas peculiaridades, de todos conhecidas (transporte de valores, trânsito de seguranças armados etc), não pode ser vista como não comprometedora da tranquilidade dos moradores.

Logo, reconhece-se que há impedimento de ordem estatutária para instalação de agência bancária nas lojas de propriedade dos réus e que compõem o todo harmonioso do condomínio, onde se localiza a unidade de propriedade do autor.

Diante do quadro fático que se revelou durante o "iter" procedimental, dá-se provimento ao recurso de apelação do autor para afastar preliminares de ilegitimidade de parte, para reconhecer-se o direito do autor de impedir a instalação de agência bancária nas lojas de propriedade dos réus.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim, depreende-se que o Tribunal *a quo* julgou com base no substrato fático-probatório dos autos e no exame de cláusulas contratuais, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, consoante dispõem os enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte.

No mesmo sentido os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. RATEIO. ACÓRDÃO NA ORIGEM DECIDIDO COM BASE NA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O colendo Tribunal estadual aplicou a regra inserta na primeira parte do inciso I do art. 1.336 do Código Civil de 2002, no sentido de que as despesas condominiais deveriam ser divididas proporcionalmente às frações ideais, porquanto, interpretando as cláusulas 19 e 20 da Convenção de Condomínio e a deliberação da assembleia, concluiu que apenas as despesas extraordinárias estariam sujeitas ao rateio igualitário.

2. A controvérsia foi decidida com base na interpretação das cláusulas constantes da convenção de condomínio e do contexto fático dos autos, o que impossibilita seu reexame na via estreita do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 416.451/PE, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/2/2014, DJe 25/3/2014 - grifei).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO CEDIDA A CONDOMÍNIO. CONCLUSÃO DA OBRA. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DA DAÇÃO EM PAGAMENTO. ANUÊNCIA EM ASSEMBLEIA-GERAL. PROPÓSITO DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA E CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. DEMONSTRAÇÃO DEFICIENTE DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO PROVIMENTO.

1. A reversão das conclusões que sustentam o acórdão recorrido depende da interpretação das cláusulas dos diversos instrumentos contratuais que orbitam a demanda, tais como convenção de condomínio, atas de assembleia de condôminos, poderes da comissão de representantes, contrato de cessão da incorporação e contrato de dação em pagamento, assim como das circunstâncias que lhes emprestam validade, entre elas a adesão do recorrente, o que não é possível em sede de recurso especial, prática vedada pelos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ. Precedentes.

2. Não se conhece de recurso especial interposto com fundamento exclusivamente em divergência jurisprudencial se não houver similitude fática entre as espécies confrontadas, como é o caso da hipótese presente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Agravo regimental a que se nega provimento.
(AgRg no REsp n. 1.263.527/SC, Relator Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe 10/12/2013 - grifei).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo em recurso especial.
Publique-se.

Assim, em face da ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0074746-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 165.992 / SP**

Números Origem: 1003652008 583042008100365 72390222010 723902220108260000 990100723901

EM MESA

JULGADO: 22/09/2015

Relator

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

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	: RODOLFO TADEU RIBEIRO DIAS E OUTROS
ADVOGADO	: SÉRGIO LUIZ VENDRAMINI FLEURY FILHO E OUTRO(S)
AGRAVANTE	: KALLAS QUATRO ESTAÇÕES LTDA
ADVOGADO	: TAÍS FERRIGATO DELLA MAGGIORA
AGRAVANTE	: BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS	: GISALDO DO NASCIMENTO PEREIRA E OUTRO(S) RODRIGO FERREIRA ZIDAN E OUTRO(S) GUSTAVO TADEU KENCIS MOTA E OUTRO(S)
ADVOGADA	: PAULA DE PAIVA SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO	: OS MESMOS
AGRAVADO	: ARLINDO CESAR ALBORGHETI MOREIRA
ADVOGADO	: ARLINDO CESAR ALBORGHETI MOREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: RODOLFO TADEU RIBEIRO DIAS E OUTROS
ADVOGADO	: SÉRGIO LUIZ VENDRAMINI FLEURY FILHO E OUTRO(S)
AGRAVADO	: KALLAS QUATRO ESTAÇÕES LTDA
ADVOGADO	: TAÍS FERRIGATO DELLA MAGGIORA
AGRAVADO	: BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS	: GISALDO DO NASCIMENTO PEREIRA E OUTRO(S) RODRIGO FERREIRA ZIDAN E OUTRO(S) GUSTAVO TADEU KENCIS MOTA E OUTRO(S) PAULA DE PAIVA SANTOS E OUTRO(S)
AGRAVADO	: ARLINDO CESAR ALBORGHETI MOREIRA
ADVOGADO	: ARLINDO CESAR ALBORGHETI MOREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.