



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.442 - MG (2012/0158560-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **MARCOS MENEGHINI ESMERALDO E CÔNJUGE**
ADVOGADOS : **CARLOS ARI DE NORONHA - MG071559**
 : **MARY LUCY CARVALHO - MG071441**
AGRAVADO : **TEPLAN TÉCNICAS DE CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTOS**
 : **LTDA**
ADVOGADO : **IVAN CARLOS CAIXETA E OUTRO(S) - MG036589**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FALTA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 535 do Código de Processo Civil/73 pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio - tal como lhe foram postas e submetidas -, apresentando todos os fundamentos jurídicos pertinentes à formação do juízo cognitivo que foi proferido.
2. À falta de contrariedade, permanecem incólumes os motivos expendidos pelo acórdão recorrido, suficientes, por si sós, à manutenção do julgado. Súmula 283/STF.
3. O Tribunal de origem registra a inexistência do dever de indenizar, tendo em vista a ausência de comprovação de propaganda enganosa na espécie. Além disso, não foi demonstrada ocorrência de especulação imobiliária, uso indevido de áreas comuns ou prática de atos ruinosos pela recorrida. A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda inegável necessidade de reexame de matéria fático-probatória, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 03 de dezembro de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.442 - MG (2012/0158560-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **MARCOS MENEGHINI ESMERALDO E CÔNJUGE**
ADVOGADOS : **CARLOS ARI DE NORONHA - MG071559**
 : **MARY LUCY CARVALHO - MG071441**
AGRAVADO : **TEPLAN TÉCNICAS DE CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTOS**
 : **LTDA**
ADVOGADO : **IVAN CARLOS CAIXETA E OUTRO(S) - MG036589**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao recurso especial, tendo em vista: 1) a ausência de violação do art. 535 do CPC/73; 2) a existência no julgado recorrido de fundamento inatacado suficiente a sua manutenção (Súmula 283/STF), qual seja, a existência de consentimento por parte dos recorrentes com a alteração da destinação do empreendimento imobiliário em construção; bem como pela 3) impossibilidade de reexame de matéria probatória (Súmula 7/STJ), no tocante à ausência do dever de indenizar, dada a ausência de comprovação de propaganda enganosa, especulação imobiliária, uso indevido de áreas comuns ou prática de atos ruinosos pela recorrida.

No recurso em apreço, os recorrentes alegam que a matéria referente à ausência de acatamento à regra que prevê a necessidade de aprovação pela unanimidade dos condôminos para a alteração da destinação dos empreendimento imobiliário, não foi examinada pela Corte de origem. Entendem, que também não se aplica o veto da Súmula 283/STF, pois, deste modo, este Tribunal Superior incorre no mesmo equívoco perpetrado na origem, isto é, se o ponto nodal da controvérsia é justamente a inobservância à "regra de unanimidade" para a mudança de destinação do empreendimento, por decorrência lógica não se sustenta o fundamento do acórdão estadual que se refere à existência de anuência dos recorrentes com tal alteração, de modo que, este tópico não necessitava ser impugnado. Asseveram que " (...) o próprio julgado evidenciou a discordância cabal do recorrente quanto à alteração da destinação do empreendimento, pouco importando, portanto, o teor do Aditivo Contratual de fls.32 dos autos, a fim de restar demonstrado de forma cabal que a mudança da finalidade do empreendimento frustrou a motivação inicial de que imbuído o autor ao tempo da celebração da promessa de compra e venda. Em outros termos, se se discute a inobservância da regra da unanimidade para a alteração da finalidade do empreendimento, não há como se sustentar, por decorrência lógica, que a parte teria deixado de atacar fundamento do julgado que supostamente residiria na anuência da parte quanto a tal mudança de destinação. Ao assentar tal fundamento, a decisão agravada revelou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contradição interna, em nova violação do teor do art.1022, do CPC, reproduzindo, assim, a contradição interna também presente no acórdão que julgou a apelação. Inclusive, por força de previsão expressa do próprio art.27 acima transcrito, a recorrida jamais poderia firmar qualquer ADITIVO CONTRATUAL antes da deliberação, pela unanimidade dos condôminos, acerca da mudança de finalidade do empreendimento, sob pena de clara contrariedade à convenção de condomínio, que espelhava fielmente a previsão legal. Ao revés, conforme consta do acórdão que julgou a apelação, não houve a concordância de todos os condôminos com tal mudança de finalidade, razão pela qual descabia cogitar de quaisquer instrumentos que contrariassem a finalidade originária do empreendimento. Nesse contexto, o parágrafo segundo do art.5º da Convenção de Condomínio, mencionado no acórdão que julgou a apelação, à fl.831 dos autos, não se prestava a justificar qualquer alteração no empreendimento, pois, interpretado no conjunto das cláusulas então vigentes, de que é exemplo o art.27 acima mencionado, tratava tão somente da possibilidade de mudança da destinação específica da loja DENTRO DO RAMO DE NEGÓCIOS A QUE SE DESTINAVA O EMPREENDIMENTO, a fim de assegurar o próprio cumprimento do contrato firmado, que assegurava a equânime distribuição de lojas e boxes entre os diferentes setores (no caso do ora recorrente: “temperos, cestarias e similares”) dentro do mesmo ramo (hortifrutigranjeiros e produtos artesanais). Tal dispositivo, portanto, não amparava qualquer mudança na finalidade do empreendimento. Por sua vez, a cláusula 22, invocada no acórdão que julgou a apelação, às fls.831-832 dos autos, tampouco teria o condão de amparar a deliberação tomada em assembleia para a mudança da destinação, eis que a previsão de que as deliberações passariam a ser aprovadas pela maioria dos condôminos representou uma clara violação legal (arts.10 e 43, V, da Lei 4.591/64, e o art.1351, do Código Civil), questão não julgada pelo referido acórdão, o que evidencia a insuficiência da fundamentação do julgado para sustentar a conclusão ali estabelecida.” (fls. 1.125/1.126)

Por fim, aduzem que o deslinde da controvérsia prescinde do revolvimento de matéria fático-probatória, vedado pela Súmula 7/STJ, sendo necessária, apenas, a verificação dos fatos, de acordo com a delimitação traçada pelo acórdão estadual.

É o sucinto relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.336.442 - MG (2012/0158560-4)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **MARCOS MENEGHINI ESMERALDO E CÔNJUGE**
ADVOGADOS : **CARLOS ARI DE NORONHA - MG071559**
 : **MARY LUCY CARVALHO - MG071441**
AGRAVADO : **TEPLAN TÉCNICAS DE CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTOS**
 : **LTDA**
ADVOGADO : **IVAN CARLOS CAIXETA E OUTRO(S) - MG036589**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FALTA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em violação do art. 535 do Código de Processo Civil/73 pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio - tal como lhe foram postas e submetidas -, apresentando todos os fundamentos jurídicos pertinentes à formação do juízo cognitivo que foi proferido.

2. À falta de contrariedade, permanecem incólumes os motivos expendidos pelo acórdão recorrido, suficientes, por si sós, à manutenção do julgado. Súmula 283/STF.

3. O Tribunal de origem registra a inexistência do dever de indenizar, tendo em vista a ausência de comprovação de propaganda enganosa na espécie. Além disso, não foi demonstrada ocorrência de especulação imobiliária, uso indevido de áreas comuns ou prática de atos ruinosos pela recorrida. A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda inegável necessidade de reexame de matéria fático-probatória, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

4. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O agravo interno não merece ser acolhido.

Com efeito, não há violação do art. 535 do CPC/73, pois o acórdão proferido na origem não possui vício a ser sanado por meio de embargos de declaração, uma vez que o Tribunal *a quo* se manifestou acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia - tal como lhe fora posta e submetida -, apresentando todos os fundamentos jurídicos pertinentes, à formação do juízo cognitivo proferido na espécie.

Toda a matéria apontada como omissa - isto é, a obediência a regra de unanimidade para a alteração da destinação do empreendimento imobiliário, bem como a existência de ilícito civil capaz de gerar o dever de indenizar -, foi devidamente apreciada pela Corte Estadual.

De modo que, não há omissão ou erro material algum a serem reparados no acórdão impugnado, posto que este elucidou todos os pontos necessários, de acordo com o que foi posto e com base no acervo probatório dos autos.

Na verdade, os embargos opostos pretendiam rediscutir questões já ponderadas no acórdão embargado.

3. Ademais, como dito na decisão agravada, o Tribunal *a quo* é claro ao registrar que houve a realização de um aditivo contratual - de n. 02 - modificando a atividade da loja 19, **o qual foi assinado com firma reconhecida pela parte recorrente.**

A propósito, colho o seguinte excerto do acórdão recorrido:

"(...) Extrai-se dos autos que as partes firmaram um contrato de promessa de compra e venda de loja e Box num empreendimento condominial. (fl. 19 / 30) De sua cláusula primeira consta: "A unidade autônoma ora prometida a venda se destinará, exclusivamente, à exploração de temperos, cestarias e similares".

A cláusula segunda informa sobre todos os setores que estariam presentes no empreendimento.

Entretanto, houve a realização de um aditivo contratual nº 02 (fl. 32), modificando a atividade da loja 19, cujo proprietário é o 1º Apelante, para "tecelagem em fibra vegetal, cestaria, artigos em tear, artesanato em geral". O referido aditivo foi assinado pelo 1º Apelante, com firma reconhecida.

Quando das Assembléias Gerais Extraordinárias o 1º Apelante se opôs à mudança das características do Mercado, contrariamente ao que os demais condôminos decidiram. (fl. 149 / 168) A Convenção de Condomínio prevê,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em seu artigo 5º, parágrafo segundo:

"Caso o comerciante/lojista deseje alterar a destinação específica de sua unidade deverá requerê-lo ao Conselho Consultivo, indicando as características do novo uso que pretende dar à sua unidade, para sua análise e posterior aprovação". (fl. 42/43)

Também dispõe que as deliberações da Assembléia serão tomadas por maioria de voto dos condôminos presentes, cabendo aos proprietários de cada uma das unidades o direito a um voto. (cláusula 22 - fl. 47) O parágrafo 1º dispõe que será exigida maioria qualificada, ou unanimidade. Sabe-se que a Convenção rege a convivência interna e própria de cada condomínio. Dada a sua natureza, as regras de comportamento de todo edifício têm sentido normativo. Há força obrigatória tanto para aqueles que lhe deram sua aprovação como para aqueles que penetraram posteriormente.

A Lei nº 4.591/64 dedicou exclusivo capítulo à Convenção de Condomínio, que deve ser elaborada, por escrito, e, uma vez aprovado o texto, promove-se o seu registro no Cartório competente.

No presente caso, a alteração das atividades do Mercado foram aprovadas em Assembléia Geral, de acordo com as disposições condominiais, não havendo qualquer vício a ser sanado. Por tal razão, não restou violada a Lei nº 4.591/64.

As normas da Convenção de Condomínio são estabelecidas consoante vontade dos condôminos, devendo, assim, ser respeitadas por eles. O interesse comum deve prevalecer sobre os interesses particulares.

Verifica-se que apenas o 1º Apelante ressaltava seu entendimento contrário quando das Assembléias, indo de encontro à vontade dos demais condôminos. (fls. 1.012/1.013) - g.n.

Todavia, em seu recurso especial, a parte recorrente não combate este fundamento do *decisum*, isto é, que havia consentido com a alteração da destinação do empreendimento em **aditivo contratual**, mas limita-se a insistir na tese de que dita alteração só seria possível caso fosse **aprovada em votação unânime** de assembléia de condôminos.

Destarte, a parte recorrente não combate este fundamento do *decisum*, ou seja, que havia consentido com a alteração da destinação do empreendimento em **aditivo contratual**. Na verdade, limita-se a insistir na tese de que dita alteração só seria possível caso fosse **aprovada em votação unânime** de assembléia de condôminos.

Sendo assim, este embasamento do acórdão se manteve incólume, de modo que o especial se mostra inviável, pela existência de fundamento não atacado, capaz de manter por si só o aresto impugnado (Súmula 283/STF).

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. RECURSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EXTRAORDINÁRIO NÃO INTERPOSTO. SÚMULA 126/STJ. IMPUGNAÇÃO. FUNDAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 283/STF.

I - É inadmissível o recurso especial quando o acórdão recorrido assenta-se, também, em fundamento constitucional, suficiente, por si, para mantê-lo, e o recorrente não interpõe recurso extraordinário (Súmula 126 do Superior Tribunal de Justiça).

II - Ausência de impugnação a fundamento por si só suficiente para manter o acórdão recorrido. Incidência da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal. Agravo regimental improvido. (AgRg no Ag 565.369/SP, Rel. Ministro PAULO FURTADO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), TERCEIRA TURMA, DJe 22/04/2009) - g.n.

4. Outrossim, o Tribunal de Justiça Mineiro sublinha a inexistência do dever de indenizar, tendo em vista a ausência de comprovação de propaganda enganosa na espécie. Além disso, não foi demonstrada ocorrência de especulação imobiliária, uso indevido de áreas comuns ou prática de atos ruinosos pela recorrida.

Confira-se, por sua pertinência, mais um trecho do acórdão impugnado:

"(...) Alguns depoimentos testemunhais (fl. 743 e 745) e os documentos de fl. 182 / 184 comprovam que houve mudança das atividades inicialmente contratadas, mas isso ocorreu em virtude da necessidade verificada posteriormente ao início do empreendimento.

Contudo, os Autores /Apelantes não comprovaram que as propagandas realizadas pela Apelada foram enganosas, sendo que estas representavam a idéia inicial de atividades propostas para o negócio.

Não houve, tampouco, prova de especulação imobiliária, de uso indevido das áreas comuns, ou da prática de atos ruinosos pela Apelada.

Extraí-se dos autos, conforme já salientado, que a destinação do empreendimento não foi modificada de forma unilateral, mas mediante diversas assembléias gerais dos condôminos.

Também não houve prova da prática de estratégias ilegais e fraudulentas pela Apelada, para a aprovação da referida modificação.

Assim, conforme bem decidiu o MM. Juiz primevo, os Autores / Apelantes não obtiveram êxito em comprovar suas alegações." (fls. 1.013/1.014) - g.n.

A reforma do aresto, nestes aspectos, demanda inegável necessidade de reexame de matéria probatória, providência inviável de ser adotada em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0158560-4 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
REsp 1.336.442 /
MG

Números Origem: 10223010639456003 20010639456 20010667622 223010639456 4664288

PAUTA: 03/12/2019

JULGADO: 03/12/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIANE DE ALBUQUERQUE OLIVEIRA RECENA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARCOS MENEGHINI ESMERALDO E CÔNJUGE
ADVOGADOS : CARLOS ARI DE NORONHA - MG071559
MARY LUCY CARVALHO - MG071441
RECORRIDO : TEPLAN TÉCNICAS DE CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADO : IVAN CARLOS CAIXETA E OUTRO(S) - MG036589

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARCOS MENEGHINI ESMERALDO E CÔNJUGE
ADVOGADOS : CARLOS ARI DE NORONHA - MG071559
MARY LUCY CARVALHO - MG071441
AGRAVADO : TEPLAN TÉCNICAS DE CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADO : IVAN CARLOS CAIXETA E OUTRO(S) - MG036589

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.