



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.220.353 - SP
(2017/0319938-0)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : CONDOMINIO CONJUNTO CINERAMA
ADVOGADO : JANETE PAPAZIAN - SP114158
AGRAVADO : ORFAP COMERCIAL E REPRESENTAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA - SP012982
CELMO MARCIO DE ASSIS PEREIRA - SP061991

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO SINGULAR. SÚMULA N. 281/STF. REGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO. TESE DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDA REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7/STJ. CONDÔMINO INADIMPLENTE. VEDAÇÃO DE ACESSO/USO DE ÁREAS COMUNS. IMPOSSIBILIDADE. ABUSIVIDADE. EXISTÊNCIA DE OUTROS MEIOS COERCITIVOS. PRECEDENTE.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.
2. É incabível o recurso especial quando a parte não houver interposto todos os recursos cabíveis na instância ordinária, como ensina o enunciado n. 281 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
3. A tese defendida no recurso demanda reexame do contexto fático e probatório dos autos, vedado pela Súmula nº 7/STJ.
4. “A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana” (REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016).
5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 05 de fevereiro de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.220.353 - SP
(2017/0319938-0)**

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão por meio da qual rejeitei os embargos de declaração, mantendo o não provimento do agravo em recurso especial.

A parte agravante, em seu recurso, reiterou as razões do recurso especial, argumentando o seu cabimento em face de decisão que julga os embargos de forma singular e a existência de prequestionamento do artigo 577, do Código de Processo Civil de 1973, no agravo. Aduziu, ainda a falta de poderes e de legitimidade dos advogados para atuar em nome da agravada. Por fim, pugnou pelo reconhecimento da legalidade da falta de fornecimento de água, luz e de elevadores a todas as unidades condominiais inadimplentes.

A parte agravada, regularmente intimada, pugnou pela manutenção da decisão com aplicação de multa.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.220.353 - SP
(2017/0319938-0)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : CONDOMINIO CONJUNTO CINERAMA
ADVOGADO : JANETE PAPAZIAN - SP114158
AGRAVADO : ORFAP COMERCIAL E REPRESENTAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA - SP012982
CELMO MARCIO DE ASSIS PEREIRA - SP061991

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRADO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO SINGULAR. SÚMULA N. 281/STF. REGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO. TESE DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDA REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7/STJ. CONDÔMINO INADIMPLENTE. VEDAÇÃO DE ACESSO/USO DE ÁREAS COMUNS. IMPOSSIBILIDADE. ABUSIVIDADE. EXISTÊNCIA DE OUTROS MEIOS COERCITIVOS. PRECEDENTE.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.
2. É incabível o recurso especial quando a parte não houver interposto todos os recursos cabíveis na instância ordinária, como ensina o enunciado n. 281 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.
3. A tese defendida no recurso demanda reexame do contexto fático e probatório dos autos, vedado pela Súmula nº 7/STJ.
4. “A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana” (REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016).
5. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Observo que os frágeis argumentos desenvolvidos pelo agravante não têm plausibilidade jurídica para infirmar a conclusão da decisão impugnada, visto que apenas reiterados os fundamentos utilizados no recurso especial, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

Como salientado, verifico que o recurso especial é originário de decisão singular proferida pelo Desembargador Relator que rejeitou os embargos de declaração, não tendo o ora recorrente interposto o competente agravo interno para o necessário esgotamento das vias ordinárias.

Nesse sentido, verifico que o recorrente sequer aponta violação ao artigo 557, do CPC/73, nas razões do recurso especial, de modo a permitir seu conhecimento.

Saliento, outrossim, que a menção ao citado artigo apenas nas razões do agravo em recurso especial, após decisão negativa de admissibilidade justamente com fundamento na necessidade de interposição de agravo interno, não supre o vício ora debatido.

Com efeito, destaco que somente é admissível a interposição de recurso especial em face de causas decididas por órgão colegiado de Tribunal, à luz do disposto no artigo 105, inciso III, da Constituição Federal, não se mostrando cabível a sua oposição em face de decisão singular:

“Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça:

III - julgar, em recurso especial, as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios, quando a decisão recorrida(...)”

No mesmo sentido é o enunciado sumular nº 281, do STF, aplicável por analogia ao recurso especial:

“É inadmissível o recurso extraordinário, quando couber na justiça de origem, recurso ordinário da decisão impugnada.”

Assim é o entendimento desta Corte:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. DESNECESSIDADE DE REITERAÇÃO DO PEDIDO. ALEGADA VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIAÇÃO NESTA CORTE. APELAÇÃO DECIDIDA MONOCRATICAMENTE. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO ANTES DO ESGOTAMENTO DAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 281 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Desnecessária a reiteração do pedido de assistência judiciária na instância especial, porquanto, uma vez concedido, o benefício da gratuidade da justiça prevalecerá em todas as instâncias e para todos os atos do processo, nos termos do art. 9º da Lei 1.060/50.

2. Descabe a esta Corte apreciar a alegada violação a dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal. 3. Não é cabível a interposição de recurso especial contra decisão singular, uma vez que não se encontram esgotadas as instâncias ordinárias. Desta maneira, o apelo especial só terá cabimento se interposto após decisão colegiada, nos termos do artigo 105, III, da Constituição Federal, haja vista a necessidade do exaurimento da prestação jurisdicional pelo órgão fracionário de Tribunal. Aplicação da Súmula 281 do STF por analogia. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1108040/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 6/11/2017)

Ademais, verifico que o Tribunal de origem assim afastou as alegações de ausência de representação da agravada (1586/1587 e-STJ):

“De início, não há como vingar a tese da carência de ação, repisada pelo condomínio com fulcro em aventada irregularidade da representação processual da autora e ilegitimidade de Francisco de Assis Pereira para representa-la.

A demandante em contrarrazões de apelo, afirmou que:

“... (i) Procuração pública outorgada pela pessoa jurídica da ORFAP lavrada no 10º Tabelionato de São Paulo, em 8.9.1986, às fls. 196/197 do livro 643, que está vigente e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jamais foi revogada; (h) Alteração contratual devidamente registrada e arquivada na JUCESP, de 30.11.11, em que consta a retirada dos ex-sócios (Odelino José Pereira e Alice Ribeiro Pereira) e o ingresso de Francisco de Assis Pereira como, à época, único sócio da ORFAP e (ih) Procuração ad judícia em que ORFAP nomeia, dentre outros, o Dr. Francisco de Assis Pereira como seu advogado; (iv) Decisão do E. Tribunal de Justiça de São Paulo que reconheceu a válida representação processual da Orfap por Francisco de Assis Pereira, nos autos do Agravo de Instrumento nº 0473583-07.2010.8.26.0000, como consta do v. acórdão prolatado (juntado à réplica de 1.10.12), tendo formado coisa julgada e, portanto, sem possibilidade de revisão e/ou alteração de ofício pelo Juízo ou rediscussão pelo apelante e (iv) Mais recentemente pela decisão do Sr. Des. Presidente do TJSP, ao dar por regularizado o feito com o seguimento do Agravo em Recurso Especial interposto nos autos do processo nº 0473583-07.2010.8.26.0000/50001, interposto pela Orfap representada pelo Dr. Francisco de Assis Pereira, inclusive com a determinação das devidas anotações quanto à procuração juntada (decisão juntada à manifestação de 4.2.13), comprovando, de forma cabal e definitiva, a representação da ORFAP pelo Dr. Francisco de Assis Pereira, a fim de colocar uma pá de cal nas infundadas alegações do Condomínio réu, ora apelante. Referido recurso, após ter afastado o ilegal pedido de desistência ilegalmente apresentado pelos ex-sócios, encontra-se em tramitação regular perante o c. STJ, AREsp 293032-5, o que torna indiscutível ser descabida a imputação de defeito de representação nestes autos." (fls. 1434, item "3.6").

Não houve demonstração em sentido contrário.”

Dessa forma, a alteração dessas premissas firmadas pela Corte Estadual esbarraria na vedação de reexame do conjunto fático-probatório por esta via do recurso especial, em virtude da Súmula já mencionada.

Reitero, por fim, que a restrição de acesso à área comum, como os elevadores, e de fornecimento de serviços essenciais, tais como água e luz, mostra-se abusivo ao limitar o direito de propriedade sem previsão legal.

Isso porque, a despeito de o artigo 1334, IV, do CC, dispor que compete à



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assembleia definir em convenção condominial quais sanções podem ser impostas aos condôminos inadimplentes, destaco que os artigos subsequentes limitam as sanções, para os casos de não pagamento dos encargos condominiais, as de caráter unicamente pecuniário. Ademais, há previsão expressa de meios coercitivos e executivos para a satisfação do crédito condominial.

Confirmam o seguinte julgado:

RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância.

2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quíntuplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial).

2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas. Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias nos limites da lei.

3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade.

3.1 A Lei n. 8.009/90 confere ao condomínio uma importante garantia à satisfação dos débitos condominiais: a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial, não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família. E, em reconhecimento à premência da satisfação do crédito relativo às despesas condominiais, o Código de Processo Civil de 1973, estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. Na sistemática do novo Código de Processo Civil, aliás, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de ação executiva, tornando a satisfação do débito, por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária) ainda mais célere. Portanto, diante de todos esses instrumentos (de coercibilidade, de garantia e de cobrança) postos pelo ordenamento jurídico, inexistente razão legítima para que o condomínio dele se aparte.

4. A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana.

5. Recurso especial improvido.

(REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016)

Por fim, tendo em vista o afastamento expresso das alegações trazidas no agravo interno já em duas oportunidades, anoto que a sua oposição, por ora, não será considerada como protelatória.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0319938-0 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt nos EDcl no
AREsp 1.220.353 /
SP

Números Origem: 01356716920128260100 1356716920128260100 5830020121257990

PAUTA: 05/02/2019

JULGADO: 05/02/2019

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

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 : CONDOMINIO CONJUNTO CINERAMA
ADVOGADO : JANETE PAPAIZIAN - SP114158
AGRAVADO : ORFAP COMERCIAL E REPRESENTAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA - SP012982
CELMO MARCIO DE ASSIS PEREIRA - SP061991

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO CONJUNTO CINERAMA
ADVOGADO : JANETE PAPAIZIAN - SP114158
AGRAVADO : ORFAP COMERCIAL E REPRESENTAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA - SP012982
CELMO MARCIO DE ASSIS PEREIRA - SP061991

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.