



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.704.966 - RJ (2017/0186964-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : SUPER MERCADO ZONA SUL S/A
ADVOGADOS : JOSÉ OSWALDO CORRÊA E OUTRO(S) - RJ012667
FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
VIVIANE CORRÊA - RJ095235
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CANTO LIVRE
ADVOGADOS : CAROLINE MEIRELES ROQUE - RJ138765
CRISTINA MASSUMI NOGAMI - RJ170826
ELISA CABRAL MENDONÇA - DF054091
INTERES. : SOCIEDADE DE INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES
SINCORPA LTDA

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. INTERLIGAÇÃO DE DUAS LOJAS LOCALIZADAS EM PRÉDIOS CONTÍGUOS DE CONDOMÍNIOS DIVERSOS. PAREDES DERRUBADAS QUE, A DESPEITO DE NÃO SEREM ESTRUTURAIS, SÃO CONSIDERADAS PARTES COMUNS, DE PROPRIEDADE DOS CONDÔMINOS, POR SEREM LATERAIS E DIVISÓRIAS, NOS TERMOS DA RESPECTIVA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RECONHECIMENTO DA LEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM* DO CONDOMÍNIO AUTOR, EM RAZÃO DA IMPRESCINDIBILIDADE DE SUA AUTORIZAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DA OBRA. ABUSO DE DIREITO. INEXISTÊNCIA. NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO CONDOMINIAL QUE PRESCINDE DE QUALQUER JUSTIFICATIVA E INDEPENDE DA EXISTÊNCIA OU NÃO DE RISCO À SEGURANÇA DO EDIFÍCIO. ALEGAÇÃO DE PERDA DE INTERESSE PROCESSUAL. IMPROCEDÊNCIA. CAUSA DE PEDIR FUNDADA NÃO SÓ NA SEGURANÇA DO PRÉDIO, MAS, TAMBÉM, E PRINCIPALMENTE, NA AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DOS CONDÔMINOS PARA A REALIZAÇÃO DA OBRA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Cinge-se a controvérsia a definir se poderia o Supermercado Zona Sul, ora recorrente, que é locatário de duas lojas vizinhas em prédios contíguos, realizar a interligação delas sem a autorização do condomínio autor, bem como saber se há ilegitimidade ativa *ad causam*, se houve abuso de direito no ajuizamento da demanda, além de verificar a suposta perda do interesse processual da parte autora.

2. O art. 1.331 do Código Civil de 2002, no tocante ao condomínio edilício, disciplina que determinadas partes são consideradas de propriedade exclusiva de cada condômino e outras de propriedade comum, isto é, de utilização de todos, indistintamente. Não obstante as hipóteses contempladas no aludido dispositivo legal, nada obsta que a convenção do condomínio defina, observados os respectivos parâmetros estabelecidos pela legislação, outras áreas consideradas como partes comuns ou exclusivas.

2.1. O art. 4.1 da Convenção do Condomínio Canto Livre, ora recorrido, por sua vez, estabelece que as paredes laterais e divisórias, com exceção daquelas internas de cada unidade, são consideradas partes comuns do edifício, independentemente de fazerem parte ou não da estrutura do prédio, sendo, portanto, inalienáveis e indivisíveis.

2.2. No caso em exame, constatando-se que a parede demolida pelo recorrente era lateral e divisória em relação ao prédio contíguo, é de se reconhecer, na linha do que ficou consignado pelas instâncias ordinárias, tratar-se de parte comum do edifício, e não exclusiva, razão pela qual a interligação dos respectivos imóveis necessitava da aprovação do condomínio, o que não ocorreu.

3. Por esse mesmo motivo, afasta-se a apontada ilegitimidade ativa *ad causam* do Condomínio Canto Livre para o ajuizamento da ação de nunciação de obra nova, tendo em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vista que as paredes eram partes comuns de propriedade de todos os condôminos.

4. Não há que se falar em abuso de direito por parte do condomínio autor, o qual ajuizou a respectiva ação de nunciação de obra nova, buscando o restabelecimento do estado original do edifício, tendo em vista a ausência de prévia autorização para a interligação dos imóveis pelos condôminos, sendo prescindível qualquer outra justificativa além da falta de autorização condominial, muito embora uma das razões suscitadas na petição inicial tenha sido a preocupação com a segurança do prédio, o que foi afastado pela perícia realizada.

4.1. Na verdade, conforme consignado pelas instâncias ordinárias, foi a conduta do Supermercado Zona Sul que se mostrou contrária à boa-fé objetiva que se espera, porquanto, a despeito da ciência inequívoca da decisão do condomínio, tomada em assembléia geral ordinária, pela não aprovação da obra de interligação dos imóveis, o recorrente, ignorando a vontade dos condôminos, iniciou e não paralisou, quando solicitado, a construção do túnel de interligação das lojas.

5. Ao contrário do que sustenta o recorrente, a causa de pedir não está fundada apenas na preocupação com a segurança e solidez da estrutura do prédio, mas, sim, na ausência de autorização do condomínio para a realização da respectiva obra de interligação das lojas, por se tratar de área comum, razão pela qual o fato de a perícia ter concluído que a obra não apresentava qualquer risco estrutural no edifício não acarreta a perda de interesse processual.

6. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de outubro de 2018 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.704.966 - RJ (2017/0186964-7)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Colhe-se dos autos que o Condomínio do Edifício Canto Livre ajuizou ação de nunciação de obra nova contra SINCORPA e Supermercado Zona Sul S/A, buscando a reconstituição do "estado original da parede comum do edifício que foi alterada sem a autorização do condomínio autor, bem como reconstituir qualquer obra de alteração feita em área comum" (e-STJ, fl. 12).

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para determinar que o segundo réu - Supermercado Zona Sul S/A - feche o acesso entre as lojas do Condomínio Canto Livre e do Condomínio do Edifício Promenade Residencial Service - The Claridge e determinar a reconstituição do estado original da parede comum do edifício autor no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), julgando, ainda, improcedente o pedido em relação ao primeiro réu (e-STJ, fls. 515-519).

Em apelação do Supermercado Zona Sul S/A, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado:

Ação de Nunciação de Obra Nova proposta pelo condomínio-autor, com vistas ao embargo da construção de interligação entre dois prédios contíguos de condomínios diversos, locadora a segunda ré, ora apelante, de uma loja em cada um deles.

Sentença de procedência do pedido inicial, determinada a reconstituição do local ao estado anterior, improcedente, contudo, em face do primeiro réu.

Apelação.

Preliminar de inadequação da via eleita afastada.

Ausência de provas quanto ao estágio das obras no momento da propositura da demanda.

Pedido cumulado de reconstrução das paredes laterais e demolição do corredor de acesso.

Apelante que procedera à demolição de parte de duas paredes laterais cegas – as divisas dos edifícios vizinhos, portanto, partes comuns –, de modo a criar uma passagem de ligação entre os dois imóveis, ocupados pela apelante, em dissonância com a vontade dos demais condôminos.

Condomínio necessário do art. 1.327 do CC que não se verifica, eis que não se cuida de parede única divisória de duas propriedades exclusivas e sim das divisórias dos dois prédios.

Apelante que declarara expressamente, em ocasião anterior, que não intentava interligar os imóveis em questão, seguida de tentativa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

frustrada de obter dos demais condôminos a devida autorização para as obras.

Construção furtiva do corredor de acesso, com proposta ao condomínio de reparação pecuniária.

Comportamento contraditório e insidioso que não deve ser chancelado pelo Judiciário.

Recurso não provido.

Posteriormente, os embargos de declaração opostos ao referido acórdão foram rejeitados.

No presente recurso especial, o recorrente alega que o acórdão recorrido violou os arts. 6º e 934, ambos do Código de Processo Civil de 1973, e arts. 187 e 1.331, §§ 1º e 2º, do Código Civil.

Inicialmente, alega que o condomínio é parte ilegítima para demandar a referida ação, pois "o ora recorrente é locatário de duas lojas vizinhas e integrantes de condomínios diferentes, de modo que não poderia o condomínio-recorrido, em nome próprio, sem contrariar o artigos 6º do CPC/73 (em vigor na época da sentença) e 18 do CPC/15 (em vigor na época do acórdão), buscar o fechamento das paredes que o acórdão, às fls. 1.027 e 1.028, reconhece que são 'paredes laterais cegas' de duas lojas. Então, não poderia o condomínio, em nome próprio, questionar a legalidade de uma parede que integra unidade autônoma de outra pessoa" (e-STJ, fl. 1.078).

Quanto à questão de fundo, aduz que "se o § 2º desse artigo 1.331 considera a 'estrutura do prédio' parte comum, e, por outro lado, se o próprio acórdão afirma às fls. 1.028 que a parede não é estrutural, conclui-se, por estar a parede dentro de uma unidade particular (loja) e dividida de outra unidade particular (loja), que a parede em discussão é parte exclusiva e não parte comum. Desse modo, ao considerar a parede área comum e entender que deveria ter havido autorização prévia dos condôminos, o acórdão recorrido viola o art. 1.331 do CC e impõe o provimento deste recurso especial" (e-STJ, fl. 1.081).

Alega, ainda, que "para a eventualidade de se entender que a parede é área comum, a exigir prévia autorização do condomínio para a interligação, ainda assim estará caracterizada a contrariedade do acórdão com a regra do art. 187 do Código Civil", pois, "embora o processo tenha se iniciado com a legítima preocupação com a segurança da edificação, em diversos momentos, especialmente diante da realização de prova pericial, o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acórdão menciona e reconhece a ausência de risco da referida obra" (e-STJ, fl. 1.082).

Logo, conclui o recorrente, "o condomínio não revela função alguma no exercício de seu alegado direito de exigir a reconstrução do muro, ou seja, viola-se, a um só tempo, os limites axiológicos da boa-fé objetiva (falta de eticidade em 'exigir somente por exigir'), da função social (a interligação, e não seu fechamento, mostra-se socialmente útil ao dispensar que os clientes, aí se incluindo os condôminos dos recorrentes, tenham que sair de uma loja para entrar pela outra) e da função econômica (por ser um espaço gerador de riquezas úteis para a promoção da economia)" (e-STJ, fls. 1.084-1.085).

Ademais, por esse mesmo motivo, o recorrente afirma que houve perda de interesse processual superveniente, nos termos do art. 485, VI, do CPC/2015, pois a causa de pedir estava fundada na segurança e solidez da estrutura do prédio, o que foi afastado após a realização da perícia, que concluiu que a obra não afetou a integridade das edificações, não tendo sido atingido nenhum elemento estrutural.

Busca, assim, o provimento do recurso especial para que seja reformado o acórdão recorrido, "de forma a julgar improcedentes os pedidos de nunciação de obra nova de fls. 10, por contrariedade aos artigos 1.331, § 1º e § 2º, e art. 187 do Código Civil de 2002 (Lei 10.406), caso não entenda ser caso de extinção do processo sem resolução do mérito, por ilegitimidade e falta de interesse superveniente, hipóteses em que o acórdão contraria, respectivamente, os artigos 18 e 485, VI, ambos do Código de Processo Civil de 2015 (Lei 13.105)" (e-STJ, fl. 1.088-1.089).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.704.966 - RJ (2017/0186964-7)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

1. Delimitação fática

Colhe-se dos autos que o Supermercado Zona Sul, que é locatário de duas lojas vizinhas em prédios diversos - uma no Condomínio Canto Livre (recorrido) e outra no Condomínio Promenade Residencial Service -, realizou a interligação dos imóveis sem a autorização do condomínio autor, em que se encontra um deles.

Por essa razão, foi ajuizada ação de nunciação de obra nova, na qual o autor pleiteou a reconstituição do estado original da parede comum do edifício que foi alterada sem a sua autorização, demanda que foi julgada procedente pelo Juízo de primeiro grau e confirmada pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

No presente recurso especial, o recorrente Supermercado Zona Sul alega o seguinte:

- i) O Condomínio Canto Livre é parte ilegítima para o ajuizamento da ação de nunciação de obra nova, pois as paredes derrubadas das lojas não se tratam de área comum, mas, sim, áreas exclusivas, logo pertencentes a cada um dos proprietários das respectivas lojas;
- ii) Por se tratar de área exclusiva, e não comum, tendo em vista que a perícia concluiu que as paredes eram "cegas", e não estruturais, não há que se falar em necessidade de autorização do condomínio autor para a interligação das lojas, mas apenas dos proprietários de cada uma delas;
- iii) Como não há risco algum em relação à estrutura do prédio, fato confirmado pela perícia realizada, não há motivos para exigir a reconstituição das paredes de ligação dos dois imóveis, sob pena de se configurar abuso de direito;
- iv) Houve perda superveniente de interesse processual, pois a causa de pedir da ação de nunciação de obra nova estava fundada na segurança e solidez do prédio, sendo que a perícia atestou não haver qualquer risco na integridade das edificações.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Feita essa breve contextualização fática, passa-se ao exame do recurso especial.

De início, verifica-se que a alegação de ilegitimidade do Condomínio Canto Livre para figurar no polo ativo da referida ação confunde-se com o próprio mérito, porquanto, para saber se há ou não a apontada ilegitimidade, deve-se examinar se a parede derrubada era parte comum ou exclusiva.

Logo, a questão da ilegitimidade será analisada juntamente com o exame da questão de fundo.

2. Da alegação de violação do art. 1.331, §§ 1º e 2º, do Código Civil

Segundo afirma o recorrente, a perícia realizada constatou que a parede derrubada não era estrutural. Dessa forma, nos termos do referido dispositivo legal, trata-se de parte exclusiva, e não comum (que corresponde à estrutura do prédio). Logo, não haveria a necessidade de se obter a autorização do condomínio para a interligação dos dois imóveis.

O referido argumento, contudo, não prospera.

Dispõe o art. 1.331 do Código Civil o seguinte:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º 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.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Como visto, o Código Civil, no tocante ao condomínio edilício, disciplina que determinadas partes são consideradas de propriedade exclusiva de cada condômino e outras de propriedade comum, isto é, de utilização de todos, indistintamente.

Não obstante as hipóteses contempladas no aludido dispositivo legal, nada obsta que a convenção do condomínio defina, observados os respectivos parâmetros estabelecidos pela legislação, outras áreas consideradas como partes comuns ou exclusivas.

De fato, o rol do parágrafo 2º do art. 1.331 do Código Civil, que traz exemplos de partes que são de propriedade comum dos condôminos, não é taxativo, tanto que na sua redação consta a expressão "e as demais partes comuns", possibilitando a existência de outras hipóteses fora do referido dispositivo legal, notadamente na convenção condominial.

Outro exemplo é o aludido parágrafo 5º, que, embora determine que o terraço de cobertura seja parte comum, permite que a escritura de constituição do condomínio estabeleça de forma diversa, ou seja, reconheça como parte exclusiva.

Fixada essa premissa inicial, verifica-se que o art. 4.1 da Convenção do Condomínio Canto Livre, ora recorrido, estabelece o seguinte (e-STJ, fl. 31):

4.1 - São partes comuns do Edifício, inalienáveis e indivisíveis: o solo em que se acha o mesmo construído, o subsolo, as passagens, as fundações, **as paredes laterais e divisórias** (exceto as internas de cada unidade), as colunas de sustentação, as lajes, as vigas, o telhado, os elevadores e os respectivos poços, (...).

Nota-se, portanto, que, ao contrário do que afirma o recorrente, as paredes laterais e divisórias do Condomínio Canto Livre, com exceção daquelas internas de cada unidade, estão definidas como partes comuns do edifício, independentemente de fazerem parte ou não da estrutura do prédio.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em outras palavras, tanto a parede estrutural como a parede lateral e divisória são consideradas áreas comuns no edifício do Condomínio Canto Livre. A primeira em decorrência do que determina o art. 1.331, § 2º, do CC; e, a segunda, em razão de disposição expressa na respectiva convenção condominial.

A propósito, confira-se trecho do acórdão nesse sentido (e-STJ, fl. 1.048):

3. De todo modo, **não é demais repetir que se trata mesmo de parede comum, ainda que não estrutural, assim definida pela vontade expressa dos condôminos, em perfeita consonância com a legislação civil, que apenas elege como parte comum a estrutura do prédio. Daí concluir que toda e qualquer parede não estrutural seja propriedade exclusiva não se revela o melhor caminho, tanto mais quando há disposição convencional expressa em sentido contrário.**

E isso não é só, por isso que as empenas frontal, traseira e laterais do prédio comum, são sem dúvida nenhuma paredes externas e que não permitem aos proprietários das lojas em que instalado o estabelecimento comercial do embargante, as abram, muito menos ainda ao embargante, locatário dessas.

3.1 Daí a imprescindibilidade da autorização do condomínio para a realização da obra de interligação das lojas situadas em condomínios vizinhos, mas diversos, em ordem a transformá-las, factualmente, em uma só!

No caso em exame, conforme se depreende do acórdão recorrido, é fato incontroverso que o Supermercado Zona Sul, ora recorrente, demoliu "parte de duas paredes **laterais** cegas - **as divisas dos edifícios dos Condomínios Canto Livre e Promenade Residencial Service**, (...), de modo a criar uma passagem de ligação entre os dois imóveis" (e-STJ, fl. 1.029).

Tal o quadro delineado, por se tratar de parede lateral e divisória dos dois edifícios contíguos, é de se reconhecer que a mesma corresponde à **parte comum** do edifício, e não exclusiva, razão pela qual a interligação dos respectivos imóveis realizada pelo recorrente necessitava da aprovação dos condôminos, o que não ocorreu.

Assim sendo, a procedência da ação de nunciação de obra nova era mesmo de rigor, não havendo que se falar em violação do art. 1.331, §§ 1º e 2º, do Código Civil.

Ademais, por esse mesmo motivo, isto é, por tratar-se de parede comum, afasta-se a apontada ilegitimidade ativa *ad causam* do Condomínio Canto Livre, inexistindo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

qualquer violação ao art. 6º do CPC/1973 (correspondente ao art. 18 do CPC/2015).

3. Da alegação de violação do art. 187 do Código Civil

Na eventualidade de se entender que a parede é área comum, a exigir prévia autorização do condomínio para a interligação, o recorrente sustenta que "ainda assim estará caracterizada a contrariedade do acórdão com a regra do art. 187 do Código Civil", pois, "embora o processo tenha se iniciado com a legítima preocupação com a segurança da edificação, em diversos momentos, especialmente diante da realização de prova pericial, o acórdão menciona e reconhece a ausência de risco da referida obra" (e-STJ, fl. 1.082).

Logo, "o condomínio não revela função alguma no exercício de seu alegado direito de exigir a reconstrução do muro, ou seja, viola-se, a um só tempo, os limites axiológicos da boa-fé objetiva (falta de eticidade em 'exigir somente por exigir'), da função social (a interligação, e não seu fechamento, mostra-se socialmente útil ao dispensar que os clientes, aí se incluindo os condôminos dos recorrentes, tenham que sair de uma loja para entrar pela outra) e da função econômica (por ser um espaço gerador de riquezas úteis para a promoção da economia)" (e-STJ, fls. 1.084-1.085).

Não obstante os referidos argumentos, também não merece prosperar o recurso especial nesse ponto.

Com efeito, a exigência de prévia autorização do condomínio para a interligação dos imóveis, por se tratar de área comum, prescinde de qualquer justificativa, sendo suficiente que não haja aprovação pelos condôminos em assembléia, como ocorrido no caso, a despeito de uma das razões suscitadas tenha sido a preocupação com a segurança do edifício.

Deve-se proteger o legítimo interesse dos condôminos em conservar o estado original do edifício, sobretudo no presente caso em que houve a conexão, pelo térreo, ao prédio vizinho.

No pormenor, bem consignou o Tribunal de origem, ao afastar a alegação de abuso de direito, conforme se verifica da seguinte passagem do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 1.049):

Ora, se é verdade que não se detecta, ao menos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

imediatamente, prejuízo à segurança ou à estrutura dos prédios, não é menos verdade que a conduta do síndico e dos demais condôminos exibira-se irrepreensível e transparente, externada desde o princípio sua contrariedade à questão, como consignado no item 4 do acórdão. Assim, a análise objetiva da questão, como demanda o art. 187 do Código Civil, não revela abuso merecedor de repreensão, ainda mais quando confrontado com a própria conduta do réu que, se não pode ser taxada de abusiva, é ilícita, contrária à lei, pérfida e insidiosa, desbordante dos limites impostos pela boa-fé.

É silogismo que parte de premissa falsa o que pretende qualificar de não abusiva a conduta de quem, não tendo direito algum, viola direito alheio, por isso que a posituação do abuso de direito como ato ilícito, não implica uma subversão de valores em que às pessoas é dado agir da maneira que lhes aprouver, de forma desonesta e em desrespeito às regras postas, atribuindo-se aos demais o ônus de explanar os motivos pelos quais reclamam a tutela do direito violado por terceiro.

Na verdade, do que se depreende dos autos, foi a conduta do Supermercado Zona Sul que se mostrou contrária à boa-fé objetiva que se espera, porquanto, a despeito da ciência inequívoca da decisão pela não aprovação da obra de interligação dos imóveis, tomada em assembléia geral ordinária realizada em 27/7/2005, o recorrente, ignorando a vontade dos condôminos, "iniciou e não paralisou, quando solicitado, a construção do túnel de interligação das lojas, devendo arcar agora com o ônus de sua atitude" (e-STJ, fl. 518 - trecho da sentença).

Afasta-se, por isso, a alegação de violação do art. 187 do CC, tendo em vista a ausência de abuso de direito por parte do condomínio autor, ora recorrido.

4. Da alegação de violação do art. 485, VI, do Código de Processo Civil de 2015

Por fim, o recorrente afirma que houve perda de interesse processual superveniente, nos termos do art. 485, VI, do CPC/2015, pois a causa de pedir estava fundada na segurança e solidez da estrutura do prédio, o que foi afastado após a realização da perícia, que concluiu que a obra não afetou a integridade das edificações, não tendo sido atingido nenhum elemento estrutural.

Tal argumento também não prospera.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Isso porque, da simples leitura da petição inicial às fls. 4-12 (e-STJ), constata-se que a causa de pedir está fundada na ausência de autorização do condomínio autor para viabilizar a realização da respectiva obra de interligação, e não na "segurança e solidez da estrutura do prédio", como tenta convencer o recorrente.

Ademais, ainda que a preocupação fosse com a segurança estrutural do edifício, também não haveria que se falar em perda superveniente de interesse processual, porquanto, conforme já consignado anteriormente, revela-se desnecessária a apresentação de qualquer justificativa pelos condôminos para pleitear a reconstituição da parede interligada, bastando, como de fato ocorreu, a alegação de que não houve a imprescindível autorização do condomínio, considerando tratar-se de área comum de propriedade dos condôminos.

Por essas razões, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor do advogado da parte recorrida em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), além do que já fora fixado nas instâncias ordinárias.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0186964-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.704.966 / RJ**

Números Origem: 03798354420098190001 201724502154 3798354420098190001 9012046186721

PAUTA: 09/10/2018

JULGADO: 09/10/2018

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SUPER MERCADO ZONA SUL S/A
ADVOGADOS	: JOSÉ OSWALDO CORRÊA E OUTRO(S) - RJ012667 FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915 VIVIANE CORRÊA - RJ095235
RECORRIDO	: CONDOMINIO DO EDIFICIO CANTO LIVRE
ADVOGADOS	: CAROLINE MEIRELES ROQUE - RJ138765 CRISTINA MASSUMI NOGAMI - RJ170826 ELISA CABRAL MENDONCA - DF054091
INTERES.	: SOCIEDADE DE INCORPORACOES E PARTICIPACOES SINCORPA LTDA

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO, pela parte RECORRENTE: SUPER MERCADO ZONA SUL S/A

Dr(a). ELISA CABRAL MENDONÇA, pela parte RECORRIDA: CONDOMINIO DO EDIFICIO CANTO LIVRE

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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