



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.291.449 - MG (2018/0109956-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLAR CELIO NUNES
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO REGO CAMARA E OUTRO(S) - SP114742
JOAO CARLOS DE SOUZA LIMA FIGUEIREDO E OUTRO(S) -
MG045687
GLAUCIA SOTTO MAIOR - MG174908
AGRAVADO : LUIZ CARLOS CARNEIRO
ADVOGADOS : MARCOS RINCO ROCHA E OUTRO(S) - MG073354
MARCIO RINCO ROCHA - MG096814

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. 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, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 13 de agosto de 2019(Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.291.449 - MG (2018/0109956-4)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLAR CÉLIO NUNES ajuizou agravo interno em face da decisão de fls. 526/530 e-STJ, que negou provimento ao seu agravo em recurso especial.

O agravante sustenta que o verbete sumular n.7/STJ não constitui óbice ao conhecimento do recurso especial.

Alega cerceamento de defesa, julgamento extra-petita.

Aduz, ainda, que a sentença é nula.

A parte agravada ofereceu impugnação às fls. 579/609 e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.291.449 - MG (2018/0109956-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLAR CELIO NUNES**
ADVOGADOS : **MARCO ANTONIO REGO CAMARA E OUTRO(S) - SP114742**
JOAO CARLOS DE SOUZA LIMA FIGUEIREDO E OUTRO(S) -
MG045687
GLAUCIA SOTTO MAIOR - MG174908
AGRAVADO : **LUIZ CARLOS CARNEIRO**
ADVOGADOS : **MARCOS RINCO ROCHA E OUTRO(S) - MG073354**
MARCIO RINCO ROCHA - MG096814

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O agravo interno não prospera.

Transcrevo, por oportuno, os fundamentos da decisão agravada (e-STJ, fls. 534/575):

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL - DELIBERAÇÃO SOBRE A MUDANÇA DE DESTINAÇÃO DE PARTE DA UNIDADE IMOBILIÁRIA (VAGA DE GARAGEM) - AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO DA UNANIMIDADE DOS CONDÔMINOS - NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA AO DISPOSTO NO ART. 1.351, DO CC - NULIDADE - LOCAÇÃO, PELO CONDOMÍNIO, DE UMA VAGA DE GARAGEM DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DE UM CONDÔMINO, QUE IMPEDE O ACESSO ÀS DEMAIS - RESCISÃO DA AVENÇA - IMPOSSIBILIDADE DE SE OBRIGAR QUE AS PARTES PERMANEÇAM VINCULADAS CONTRATUALMENTE - INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NO INCISO II, DO ART. 5º, DA CF - IMPOSIÇÃO DAS CONDIÇÕES SOCIAIS CONDOMINIAIS AO PATRIMÔNIO MÓVEL DO AUTOR (VEÍCULO) - IMPOSSIBILIDADE - RESSARCIMENTO PELO NÃO EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO AUTOR, MEDIANTE O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE AO VALOR MENSAL DE UM ALUGUEL DE VAGA DE GARAGEM - ART. 5º, DA LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL, E PRINCÍPIO DA BOA CONVIVÊNCIA EM ÁREA COMUM - SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA E RAZOÁVEL AO CASO, QUE BENEFICIA A COLETIVIDADE.

- Consoante o disposto no art. 2º, da Lei nº 4.591/1964, o Direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações é tratado como objeto de propriedade exclusiva, e será vinculado à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuído fração ideal específica de terreno.

- Nos termos do art. 1.351, do Código Civil, a mudança da destinação da unidade imobiliária depende da aprovação da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

unanimidade dos Condôminos, o que implica no reconhecimento da nulidade de Assembleia condominial realizada por menos da metade dos proprietários dos imóveis, em que se delibera a questão relativa à forma do uso da vaga de garagem, sem a concordância do seu proprietário, impondo-lhe restrições ao exercício pleno do seu direito sobre aquela.

- O reconhecimento da nulidade da Assembleia, na parte que se deliberou sobre a mudança da destinação da unidade imobiliária, não tem o condão de obrigar as partes a retornarem com o Contrato de Locação da garagem anteriormente vigente, quando não há a expressa vontade de um dos contratantes, já que, consoante o art. 5º, inciso II, da CF, "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei".

- Se a vaga de domínio da parte, uma vez ocupada por um automóvel, não permite a livre movimentação de outros veículos na garagem, o direito de propriedade do Autor há de ser restringido a favor da comunidade de vizinhos. Obviamente, não se pode estender tal submissão às condições sociais condominiais ao patrimônio móvel do Requerente, o seu carro, sobre o qual ele exerce absoluta propriedade e que não compõe o universo dos bens do Condomínio nem mesmo acessoriamente.

- A restrição ao exercício pleno do direito de propriedade da parte, impedindo o uso de sua vaga de garagem, decorrente da aplicação do art. 5º, da Lei de Introdução ao Código Civil, e do Princípio da boa convivência em área comum e entre vizinhos, deve ser compensada, mediante o pagamento do valor equivalente a um aluguel mensal de bens equivalentes nas redondezas do imóvel objeto da ação. V.V. Se, para a realização de assembleia extraordinária de condôminos foram cumpridos os requisitos formais previstos na Convenção de Condomínio e, sobretudo, se foi atingido o quórum exigido para deliberação da matéria objeto da convocação, não há que se falar em irregularidade a ensejar a invalidação da referida assembleia. Havendo problemas estruturais na edificação, de forma que o uso de uma das vagas de garagem por um dos condôminos prejudica o uso dos demais, a deliberação tomada em assembleia, de que o carro estacionado na vaga que prende as demais permaneça em ponto morto, para que possa ser movimentado, permitindo a passagem dos outros veículos, é a solução mais razoável e que causa menores sacrifícios para todos, sobretudo porque atende à função social da propriedade.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados pelo Tribunal de origem, adotando-se a seguinte ementa:

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - OMISSÃO - CONTRADIÇÃO - OBSCURIDADE - INEXISTÊNCIA - NÃO ACOLHIMENTO. Os embargos declaratórios são cabíveis apenas no caso de restar configurado algum dos requisitos estipulados pelo art. 1.022 do CPC/2015, entre os quais não está incluída a possibilidade de revisão da decisão tomada pela Câmara Julgadora. O acórdão não precisa mencionar, expressamente, os dispositivos legais que as partes reputam violados, sendo suficiente que trate, adequadamente, das matérias (áticas e de direito).

Nas razões do especial, aponta a parte agravante violação ao artigo 489 do Código de Processo Civil.

Alega que houve cerceamento de defesa e a decisão foi ultra petita.

Pleiteia nulidade da decisão.

Da análise dos autos, observo que suas alegações de ofensa à lei federal não merecem prosperar.

Não é omissa e nem carece de fundamentação a decisão judicial que, embora decida em sentido contrário aos interesses da parte, examina suficientemente as questões que lhe foram propostas adotando entendimento que ao órgão julgador parecia adequado à solução da controvérsia. Assim:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REGULAR PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INÉPCIA DA INICIAL. HONORÁRIOS. COMPENSAÇÃO. 1. Ausência de violação dos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada.

2. Inviabilidade de acolher a alegação de inépcia da inicial, pois a convicção formada pela Corte local decorreu dos elementos existentes nos autos, os quais não são possíveis de ser reexaminados nesta via especial. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Fixada a compensação de honorários na vigência do CPC/1973, deve ser mantida já que acolhida até então pelo ordenamento jurídico, conforme elucidado no enunciado da Súmula n. 306/STJ,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tendo em vista que a sucumbência é regida pela lei vigente à data da deliberação que a impõe ou modifica. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1131853/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 8/2/2018, DJe 16/2/2018)

O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, assim consignou acerca da controvérsia.

[...]

Por tudo isso, entendo válida a assembleia realizada em 01/12/2011, que decidiu sobre o fim do contrato de locação da vaga de garagem do autor, ora apelado.

No tocante ao que foi decidido na assembleia, isto é, "que a vaga seja devolvida aos proprietários do imóvel, bem como seja rescindida a locação de fato existente, podendo os proprietários do imóvel passar a fazer uso da vaga, ou com veículo próprio, ou com locação desta para pessoas residentes no edifício, para tanto, o citado veículo deverá ficar em ponto morto para que possa ser feita a movimentação deste, a fim de permitir o trânsito dos demais veículos que ficam estacionados no fundo da garagem." (f. 24), também não vejo qualquer irregularidade.

Ora, a questão da vaga de garagem do autor trata-se de um problema estrutural do prédio, cuja responsabilidade não pode ser atribuída ao Condomínio e nem aos demais condôminos.

É fato que a utilização da vaga de garagem de propriedade do autor/apelado causa transtorno aos demais condôminos, que ficam impossibilitados de transitar com seus veículos.

Logo, a solução mais razoável e que causa menores sacrifícios para todos, inclusive para o próprio autor/apelado, é mesmo a de permitir que este e os demais coproprietários da vaga dela se utilizem, porém, deixando o veículo em ponto morto para que possa ser movimentado de lugar, permitindo a passagem dos demais.

Em verdade, tal solução atende à função social da propriedade, que tem como objetivo permitir ao proprietário o exercício de seus direitos enquanto dono, mas sem afetar, com isso, os direitos da coletividade.

[...]

O acolhimento das razões do recurso especial, a fim de demover as conclusões da Corte de origem demandaria reexame de matéria fática, o que esbarra na Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo em recurso



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015, majoro em 10% (dez por cento) os honorários advocatícios já arbitrados em favor da parte recorrida, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Intimem-se.

As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

A alteração das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos verbetes sumulares 5 e 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0109956-4

AgInt no
AREsp 1.291.449 /
MG

Números Origem: 00171768820128130145 10145120017176001 10145120017176002 10145120017176003
10145120017176004 10145120017176005

PAUTA: 13/08/2019

JULGADO: 13/08/2019

Relatora

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

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

AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLAR CELIO NUNES
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO REGO CAMARA E OUTRO(S) - SP114742
JOAO CARLOS DE SOUZA LIMA FIGUEIREDO E OUTRO(S) - MG045687
GLAUCIA SOTTO MAIOR - MG174908
AGRAVADO : LUIZ CARLOS CARNEIRO
ADVOGADOS : MARCOS RINCO ROCHA E OUTRO(S) - MG073354
MARCIO RINCO ROCHA - MG096814

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO SOLAR CELIO NUNES
ADVOGADOS : MARCO ANTONIO REGO CAMARA E OUTRO(S) - SP114742
JOAO CARLOS DE SOUZA LIMA FIGUEIREDO E OUTRO(S) - MG045687
GLAUCIA SOTTO MAIOR - MG174908
AGRAVADO : LUIZ CARLOS CARNEIRO
ADVOGADOS : MARCOS RINCO ROCHA E OUTRO(S) - MG073354
MARCIO RINCO ROCHA - MG096814

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, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.