



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 710.854 - MG (2004/0178405-7)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
RECORRENTE : BOMATT INFORMÁTICA LTDA E OUTRO
ADVOGADO : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO E OUTRO
ADVOGADA : CRISTINA DE ALMEIDA CANÊDO
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WORKSHOP
ADVOGADO : JOAQUIM MARTINS BORGES E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL – CONDOMÍNIO - **1)** AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA – OBRA EM ÁREA EM PILOTIS, DE USO COMUM, TRANSFERIDA PELA INCORPORADORA PARA USO COMUM DE ALGUNS CONDÔMINOS - INADMISSIBILIDADE – PRESERVAÇÃO DE ÁREAS COMUNS NECESSÁRIA; **2)** FUNDAMENTAÇÃO INSUFICIENTE DO RECURSO PARA CONHECIMENTO PELO STJ - INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284; **3)** CONDOMÍNIO - LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO – DESNECESSIDADE; **4)** REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA INADMISSÍVEL (SÚMULA 7/STJ) - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO RECONHECIDO; **5)** RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Área sobre pilotis de uso comum, não pode ser destinada, por transferência dos incorporadores, para uso exclusivo de alguns condôminos, como se lhes pertencesse como propriedade particular, por infringência à Lei de Condomínios (Lei 4591/1964, art. 3º e 10, IV, e 10º, I).

2.- A ação de nunciação de obra nova não possui natureza de ação real imobiliária, mas sim pessoal, razão pela qual prescinde, para sua validade, da citação, na qualidade de litisconsorte necessário, do cônjuge do demandado.

3.- Decadência da ação de nunciação de obra nova afastada, visto que movida a ação quando as obras ainda se encontravam em andamento.

4.- Não há de ser conhecido Recurso Especial que deixa de impugnar o fundamento balizador do acórdão recorrido, limitando-se a argüir violação genérica a dispositivo legal a ele correlacionado. Aplicação da Súmula 284/STF.

5.- A pretensão a simples reexame de prova não enseja Recurso Especial.

6.- Recurso Especial improvido.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Relator, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Paulo Furtado (Desembargador convocado do TJ/BA), Nancy Andrichi e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 05 de agosto de 2010(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 710.854 - MG (2004/0178405-7)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
RECORRENTE : BOMATT INFORMÁTICA LTDA E OUTRO
ADVOGADO : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO E OUTRO
ADVOGADA : CRISTINA DE ALMEIDA CANÊDO
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WORKSHOP
ADVOGADO : JOAQUIM MARTINS BORGES E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

1.- BOMATT INFORMÁTICA LTDA E OUTRO interpõem Recurso Especial (fls. 215/240 destes autos e 492/517 dos autos originários) fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal interposto contra Acórdão (fl.164/183) do extinto Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais que lhe foi desfavorável (RELATOR Juiz OSMANDO ALMEIDA, fls. 164/188 destes autos e fls. 435/454 dos originários), Sessão de Julgamento de 18.2.2003 (fls. 163 destes e 434 dos originários).

Foram interpostos Embargos de Declaração, alegando omissão do Acórdão recorrido, sendo, à unanimidade, rejeitados (fl. 197/202 e 209/213 destes autos).

2.- O Condomínio moveu ação de nunciação de obra nova (petição inicial distribuída a 12.1.1999. fls. 39 destes e 2 dos originários) contra a ora Recorrente, visando a paralisar obras no pilotis do “Edifício Workshop”, em Belo Horizonte, centro, “objetivando transformar a área livre do pilotis em salas e o fechamento – em fórmica e vidro – do terraço descoberto (jardim), impedindo o acesso a ele dos demais condôminos” (fls. 40). A obra, prossegue o Condomínio, é consistente na instalação de oito salas no pilotis do Edifício, as quais foram transferidas pela incorporadora Canopus Empreendimentos Ltda aos réus, que eram seus sócios.

Sustentou o Condomínio autor que essas obras de construção de salas particulares atentam contra o direito de propriedade e de uso de áreas comuns,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

apoderando-se, os réus, de área livre coberta e embaraçando o uso do terraço descoberto, ambos do pilotis, com alteração do edifício (contrariando disposições dos arts. 3º e 10º, IV, e 10º, I, da Lei 4591/64).

A ação visou a paralisar as obras feitas no *pilotis* do edifício, por inadmissível obra em área comum, feita pela ora recorrente, como se a área da obra, 4º andar, fosse exclusivamente da recorrente.

Contestado o feito (contestação a fls. 74/89 destes), o pedido foi julgado procedente em primeira Instância (sentença fls. 117/124 destes e 334/342 originários, acolhidos Embargos de Declaração, fls. 129). Aplicada, inclusive, multa por dia de não cumprimento da sentença referente à demolição da edificação feita.

Inconformada, a recorrente apelou mas não obteve êxito, sendo a apelação improvida.

O Acórdão da apelação foi assim ementado (fls. 164/165 destes e 435/436 dos originários):

AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - AGRAVO RETIDO NÃO CONHECIDO - CARÊNCIA DE AÇÃO - INOCORRÊNCIA - DECADÊNCIA NÃO VERIFICADA - AÇÃO DE NATUREZA PESSOAL - DISPENSA DA PARTICIPAÇÃO DO CÔNJUGE DO DEMANDADO - AJUIZAMENTO DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA - ADMISSIBILIDADE - PREVISÃO UNILATERAL, NA MINUTA DA CONVENÇÃO ELABORADA PELA INCORPORADORA, DE SER O PILOTIS DE USO EXCLUSIVO DE ALGUNS CONDÔMINOS - INADMISSIBILIDADE - ILEGALIDADE DA APROPRIAÇÃO DE TAL ÁREA.

I - Não se conhece do agravo retido nos autos se a parte não requerer expressamente, nas razões recursais, a sua análise pelo Tribunal, nos termos do art. 523 e parágrafo único do Código de Processo Civil.

II - Encontrando-se na hipótese sub judice satisfeitas as condições da ação, quais sejam: possibilidade jurídica do pedido, legitimidade de parte e interesse de agir, enquanto exigências legais, encontra-se o requerente apto a buscar a tutela jurisdicional a fim de se obter decisão sobre a matéria argüida, pelo que não falar-se em carência de ação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

III - A ação de nunciação de obra nova não possui natureza de ação real imobiliária, mas sim pessoal, razão pela qual prescinde, para sua validade, da citação, na qualidade de litisconsorte necessário, do cônjuge do demandado.

IV - Não há que se falar do prazo decadencial previsto no art. 576 do Código Civil se, quando da propositura da ação, os atos de apropriação do pilotis, analisados em seu conjunto, estavam em plena fase de execução, conforme indubitavelmente comprovado pelo auto de embargo lavrado pelo oficial de justiça, no ato de citação.

V - A minuta da futura convenção de condomínio, elaborada pelo incorporador em respeito à exigência imposta pelo art. 32, "j", da Lei n.º 4.591/64, não vincula os futuros condôminos, que somente estarão obrigados pela convenção posteriormente aprovada por "titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio", nos termos do art. 9º e parágrafos daquele mesmo diploma legal.

VI - É defeso ao incorporador alterar unilateralmente o projeto inicial de construção aprovado pela Prefeitura, mormente se tal alteração é realizada por via imprópria, qual seja singela minuta da futura convenção de condomínio, que não contou com a prévia aprovação da obra pelo departamento municipal competente, conforme dispõe o art. 43, inciso IV da Lei 4.591/64.

3.- Em sede de Recurso Especial, a ré alega violação dos arts. 10, par. 1o, I, 47, 95, 515, 530, 934, II, do Cód. de Proc. Civil, 148, 150, 152, 524, 572, 572, 576 do Cód. Civil de 1916, e 129 e 131 da Lei n. 6015/73, bem como sustenta dissídio jurisprudencial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 710.854 - MG (2004/0178405-7)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI (Relator):

3.- O recurso não pode ser acolhido já de início, porque a análise da matéria de fundo é vedada por força da Súmula 7 deste Tribunal.

A fundamentação do Acórdão recorrido, confirmando a sentença de 1º Grau, expõe com precisão a controvérsia e os fundamentos pelos quais foi ela apropriadamente dirimida, salientando, inclusive, o manancial fático, que é definitivo (aludida Súmula 7), bem como a interpretação da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, cujas cláusulas restam excluídas de reinterpretação por este Tribunal (Súmula 5).

4.- Para ter sucesso no âmbito do Recurso Especial, o recorrente devia haver demonstrado, com transparência e objetividade, as razões pelas quais a norma infraconstitucional teria sido contrariada.

Imprescindível, aliás, a indicação precisa e determinada dos pontos específicos dos comandos normativos extraídos das disposições legais que teriam sido violadas pela decisão do Tribunal de origem, de maneira que a leitura desses dispositivos legais e a verificação da conclusão do Acórdão já mostrassem, sem necessidade de longa e densa argumentação auxiliar, que este os contrariara, mas isso, sem dúvida, não ocorreu no caso presente.

Atente-se à dificuldade de extrair o foco do ataque ao julgado, que se vê de enumeração de argumentos sustentando numerosas pretensas vulnerações legais, constantes da enumeração em sumário que abaixo se exporá.

A argumentação em demasia contra julgado, já em si, produz, em verdade, o efeito contrário, isto é, evidencia a solidez do julgado, apto a resistir, ao recurso, que, a rigor, acabou se dispersando do ponto central da questão, tangenciando-o, inclusive, e indicando numerosos dispositivos sem pertinência ao caso como por exemplo, os arts. 148, 150, 152,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

524, 572, 576 do Código Civil de 1.916 e 129, 131 da Lei n. 6.015/73 – como se o cuidadoso Acórdão recorrido fosse obra de inconseqüência jurídica.

Daí se segue a presença, também, do óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, perfeitamente aplicável à espécie: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*. Nesse sentido, entre tantos precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. EXAME DE MÉRITO. POSSIBILIDADE. SÚMULA 123/STJ.

1. Não há de ser conhecido recurso especial que deixa de impugnar o fundamento balizador do acórdão recorrido, limitando-se a argüir violação genérica a dispositivo legal a ele correlacionado. Aplicação da Súmula 284/STF.

(...)

4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, ao qual se nega provimento.

(EDcl. no AG n. 905.307/SP, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 09/06/2008).

5.- O Recurso Especial espraia-se por numerosas alegações contrárias à fundamentação do Acórdão, acima transcrita.

Mas essas alegações não conseguem sucesso, como se passa a ver.

1ª Série de alegações:

a) Fls. 218 – Violação do art. 934, II, do Cód. de Proc. Civil, por ilegitimidade do condomínio para propor ação de nunciação de obra nova, relativa a parte comum, pois somente os condôminos teriam essa legitimidade; b) Fls. 219 – Violação do art. 267, VI, do Cód. de Proc. Civil, por ilegitimidade passiva dos réus, pois, embora titulares do domínio, não seriam donos da obra ou responsáveis por ela, pois devia ser acionada a sociedade Hipermicro Ltda, a quem o imóvel foi dado em comodato e a contra quem lavrado o primeiro auto de infração pelo Município, por falta de licenciamento prévio; c) Fls. 221 –



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Violação dos arts. 10, § 1º, I, 47 e 95, do Cód. de Proc. Civil, com nulidade do processo, por falta de citação da esposa do réu, porque necessária essa citação em se tratando de litisconsorte necessária, por ser a ação de nunciação de obra nova uma ação de natureza real (devido a ser e litisconsorte necessária).

Essas preliminares, relativas à ilegitimidade ativa e passiva e de litisconsórcio necessário (n. 5, supra, letras “a”, “b” e “c”) não prosperam.

O Condomínio é legitimado para mover ações de nunciação de obra nova contra condôminos, sem necessidade de litisconsórcio necessário.

Nesse sentido, contrário às alegações, é o posicionamento desta Corte:

NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. AÇÃO INTENTADA POR CONDÔMINO CONTRA TERCEIROS. PRETENSÃO DOS RÉUS DE QUE SEJAM CHAMADOS AO PROCESSO OS DEMAIS CONDÔMINOS E CONDOMÍNIO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO ATIVO. NÃO É O CASO DA NECESSIDADE, PORQUE A LEI PERMITE QUE A AÇÃO SEJA PROPOSTA POR QUALQUER UM DOS DONOS. EXEMPLOS: ARTS. 623-II, 634, 892 E 1.580, PARAGRAFO ÚNICO, DO CÓD. CIVIL. E EXCEPCIONAL O LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO ATIVO. HIPÓTESE EM QUE NÃO SE OFENDEU O ART. 47 DO CÓD. DE PR. CIVIL. RECURSO ESPECIAL DE QUE A TURMA DEIXOU DE CONHECER. (REsp 33.726/SP, Rel. Ministro NILSON NAVES, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/11/1993, DJ 06/12/1993 p. 26663)

2ª Série de alegações:

d) Fls. 223 – Violação do art. 216 da Lei 6015/73, pois teria sido negado o caráter *erga omnes* do registro da Convenção de Condomínio, sendo somente admissível a anulação de título objeto de registro imobiliário por intermédio de sentença proferida em ação de declaração de nulidade de ato jurídico.

A argumentação vai longe demais, pois o Acórdão recorrido e a sentença por este confirmada não discutiram jamais o caráter *erga omnes* da convenção de condomínio, mas apenas afirmaram a invalidade da transferência de área comum para a titularidade particular, de modo que nem de longe afetado o disposto no art. 216 da Lei



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6015/73.

3ª Série de alegações:

e) Fls. 224 – Violação dos arts. 515 e 530 do Cód. de Proc. Civil, porque, alegada a violação do art. 216 da Lei 6015/73 (matéria anterior), o Acórdão teria sido omissivo quanto a essa matéria, a despeito de interposição de dois Embargos de Declaração, terminando, o Acórdão, por ameaçar o Recorrente com a aplicação de multa.

Não houve violação dos arts. 515 e 530 do Código de Processo Civil. A base da alegação de violação seria a suposta violação do art. 216 da Lei 6015/73, que, como se viu acima, não se tem por ferido. Ademais, o Acórdão ora recorrido manteve a sentença, quer dizer, tornou superada toda e qualquer possível alegação de extravasamento do âmbito de conhecimento processual que se argumenta com base na devolutividade decorrente dos arts. 515 e 530 do Código de Processo Civil.

Em verdade, as alegadas violações visaram puramente a desfocalizar, para incidente processual possível hibernador de nulidade futuramente alegável, o núcleo do problema dos autos, que é a existência de violação das disposições condominiais na transferência de área comum para o patrimônio particular.

4ª Série de alegações:

f) Fls. 224 – Violação do art. 576 do Cód. Civil de 1916, vigente à época do ajuizamento da ação, por decadência ou impossibilidade jurídica do pedido, no tocante ao enviaçamento da parte coberta do pilotis, a qual não poderia ser objeto de reclamação se com mais de ano e dia.

Não houve decadência, mas, sim, ao contrário, aceleração da construção no decorrer do processo, visando a burlar a efetividade da ação de nunciação de obra nova.

5ª Série de alegações:

g) Fls. 225 – Violação dos arts. 9º, § 2º, e 32, “j” e “i”, bem como 7º e 8º, da Lei 4594/64 e, mais, 167, I, 17, 23 e 44, da Lei 6015/73, e, ainda, art., 14 do Decreto 55815/65, por haver o Acórdão entendido que somente mediante uma convenção aprovada



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

por 2/3 dos condôminos, em assembléia especialmente convocada, é que seria possível distribuir frações de unidades e discriminar áreas de uso comum e privativo, fazendo a incorporação depender da vontade da maioria dos condôminos e após o término da construção, e, ainda por ser admitida a instituição unilateral do condomínio pelo titular do domínio, antes de qualquer alienação, visto que adotada a forma singular de instituição, como se veria do uso do vocábulo "ou" e não "e" na norma de regência (art. 8º da Lei 4591/64, citado), sendo preciso somente que o incorporador, terminada a construção, requeira a averbação das edificações, individualizando e discriminando as unidades autônoma; h) Fls. 230 – Violação dos arts. 32, “i” e 44, da Lei 4591/64, pelo Acórdão recorrido, ao julgar que a atribuição da fração ideal do uso privativo do *pilotis* aos proprietários das salas 401 a 408 daquele pavimento não lhes conferia o direito de realizar benfeitorias, porque a Convenção registrada não seria válida, por ter sido instituída pelo próprio incorporador, sendo que o mesmo Acórdão reconheceu que a Convenção de Condomínio foi elaborada pela incorporadora 'em conjunto com o memorial descritivo, haja vista que a sua divisão, áreas privativas, especificações e áreas comuns deve preceder ao lançamento do condomínio”, assinalando-se que, nos termos do art. 32, “i”, e 44, da Lei 4591/64 que exigem do incorporador, antes da construção, registrar documento contendo a discriminação das frações ideais do terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão” e, após, o “habite-se”, averbar a baixa “para efeito de individualização e discriminação das unidades”, levaria a que a atribuição de frações é ato do incorporador, ao registrar a incorporação, de modo que “o fato de a convenção de condomínio, na forma do § 3º do artigo 9º da Lei 4591/64 conter: “a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as do condomínio, com especificações das diferentes áreas; b) o destino das diferentes áreas”, não significa ser aquele documento atributivo de direito real ou de direito de uso privativo, pois essa discriminação decorre do registro da incorporação”; i) Fls. 231 – Violação dos arts. 515 e 530 do Código de Processo Civil, caso se entenda que o Tribunal *a quo* não teria apreciado a questão à luz da suficiência do registro da incorporação e da posterior averbação do “habite-se” para atribuição de frações e direito de uso exclusivo de áreas condominiais, com referência expressa aos inúmeros dispositivos da lei 4591/64 que assim prevêm (artigos 4º,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7º, 8º, e 32, “I”) e do Decreto 55815/65 (art. 14), tem-se a questão de validade do registro de incorporação por prequestionada; j) Fls. 231 – Violação do art. 4º da Lei 4591/64 na afirmação de que a atribuição do pilotis aos proprietários das salas 401 e 408 recorrentes dependeria do consentimento dos demais condôminos.

O Acórdão verdadeiramente pulverizou essas alegações, enfrentando-as de modo absolutamente irresponsável.

Parte dos fundamentos, aliás, é fática e parte repousa em interpretação de normas constantes da convenção de condomínio e regulamento interno. O restante diz respeito a interpretação das normas de regência dos condomínios em edifícios, mormente com relação à exigência de unanimidade dos condôminos para a alteração que implique cessão de áreas comuns, a título gratuito, em prol de alguns poucos condôminos, ligados ao incorporador, para utilização particular.

Vejam-se os termos do cuidadoso Acórdão, que respondem, por si sós, às alegações do ora Recorrente, tornando inviável o núcleo do Recurso Especial:

“Regularmente citados, ofereceram os réus contestação (fi. 71-86), aduzindo as preliminares aqui fustigadas e, alegando, no mérito, que a legislação municipal não veda a reserva de área comum em favor de proprietário de determinada unidade.

“Argüiram, ainda, que (a) a convenção de condomínio elaborada pela incorporadora e reratificada pelos condôminos, quando da aprovação do Regimento Interno, estabelece que o pilotis é de uso comum às oito salas existentes no quarto pavimento, o que restava comprovado pelo cálculo das frações ideais, que demonstrava encontrar-se a mencionada área incorporada àquelas unidades autônomas, razões pelas quais vinham, inclusive, arcando, com despesas condominiais e encargos de IPTU atinentes à mencionada área.

“Esclarecidos estes pontos, registro que a controvérsia dos autos versa menos sobre a possibilidade de se admitir o uso exclusivo por parte de um ou alguns condôminos de certa área do condomínio, destinada, originalmente, ao uso comum, do que sobre as formas e condições necessárias para que se tenha como válida dita previsão, valendo, aqui, ressaltar que (b) a convenção em análise foi elaborada unilateralmente pela incorporadora que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acabou por transferir exatamente as unidades autônomas existentes no pavimento beneficiado a um ex-sócio seu e a uma empresa da qual este último é titular.

“Como cediço, a atual Lei de Condomínio e Incorporações possui como escopo primeiro a preservação dos interesses maiores dos adquirentes e futuros proprietários das unidades imobiliárias, isso porque são estas pessoas que se estabelecem em caráter de definitividade no imóvel construído, sendo, assim, os principais destinatários das normas constantes da convenção de condomínio regulamentadoras da vida em comum dos comunheiros.

“José Nascimento Franco e Niske Gondo, dissertando sobre as regras referentes às formalidades legais para a elaboração de uma convenção de condomínio, lecionam:

'Diante da divergência da minoria, que se recusa a subscrever essas convenções deturpadas© procuram os incorporadores sustentar a tese simplista de que basta a assinatura de dois terços, sem a mínima satisfação à minoria, para que a convenção se tenha por aprovada.

'Evidentemente, não pode ter sido isso o que pretendeu o legislador quando traçou as normas do condomínio. Ao invés disso, a preocupação maior de todos quantos participaram do processo legislativo de que resultou a lei n 4.591, foi a elaboração de um diploma legal que efetivamente amparasse os adquirentes de apartamentos em construção contra a solécia e os abusos dos incorporadores." (In "Condomínio em Edifícios", 1 a ed., Ed Revista dos Tribunais, pág. 75, n° 43)

“Note-se que no caso em comento (d) não há, sequer, assinatura de condôminos, e tampouco foi realizada assembléia para a elaboração da convenção de condomínio, constando da convenção de fi. 19-26 tão-somente a assinatura da empresa Canopus Empreendimentos e Incorporações Ltda., na qualidade de incorporadora do empreendimento, não se podendo, por tais razões, atribuir a sobredito documento a força jurídica de uma verdadeira convenção de condomínio aprovada em reunião assemblear, por dois terços dos condôminos, requisitos indispensáveis para que detenha aquele status, nos termos do art. 9º, §2º da Lei 4.591/64.

“Em assim sendo, tenho como certo que (e) não se pode atribuir ao termo "minuta da futura convenção de condomínio" contido no art. 32, alínea "j" da Lei 4.591/64, a interpretação extensiva pretendida pelos apelantes, no sentido de que aquele documento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

possa ser impingido, unilateralmente, aos futuros adquirentes das unidades autônomas, conferindo-lhe o status de uma verdadeira convenção de condomínio, com poderes para regulamentar a vida condominial daqueles que, nem sequer, participaram de sua elaboração.

“Saliento que não obstante fosse a Incorporadora proprietária da integralidade do empreendimento, quando da elaboração da mencionada minuta, o certo é que, naquele momento, não se podia falar em verdadeiro condomínio, já que tal instituto pressupõe a existência de um regime de comunhão de propriedade entre mais de uma pessoa, razão pela qual, entendo que o termo "proprietários", contido no art. 9º, § 2º, da Lei 4.591/64, não abrange: a empresa incorporadora, visto que esta não pode ser compreendida na expressão "titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio", contida na parte final do dispositivo.

(e) “Concluo, pois, que a convenção de condomínio, para ter validade jurídica, deve necessariamente ser aprovada em assembléia, devidamente convocada para tal fim, por dois terços das frações ideais que componham, efetivamente, o condomínio, não detendo esta condição a incorporadora, quando da realização do empreendimento, mesmo porque naquele momento há como se falar em existência de condomínio.

“Neste particular, mostra-se de inteira pertinência o julgado colacionado pelo apelado (fl 416-422), de relatoria do eminente Juiz Quintino do Pardo, assim ementado:

'AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE CONDOMÍNIO - ELABORAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - LIMITE DE VALIDADE DA MINUTA DA CONVENÇÃO REGISTRADA PELO INCORPORADOR. Não obstante o registro de uma minuta da futura convenção de condomínio pelo incorporador, em respeito à exigência imposta pelo art. 32, "j", da Lei nº 4.591/64, ela não obriga os futuros condôminos, que somente estarão obrigados pela convenção posteriormente aprovada por "titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio", nos termos do art. 9º e parágrafos do mesmo diploma legal. Por isso, estando a AGE legitimada pela lei e, não, pela minuta discutida, não há se falar em nulidade." (TAMG, 7º Câmara Cív., Ap. Cív. nº 290.190-0, rei. Juiz Quintino do Prado, j. em 07.10.999)

(f) “E, justamente por não respeitar as formalidades legais, é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que não procede a alegação de que os adquirentes tenham re-ratificado àquela convenção quando da elaboração do regulamento interno do condomínio (fl. 27-29),' visto que não é possível inferir-se da análise de tal documento, se teriam sido rigorosamente observadas as regras pertinentes para tanto, quais sejam, edital de convocação para tal mister e quorum mínimo de instalação e aprovação da matéria; valendo consignar que o referido regimento não se encontra sequer assinado, razões pelas quais não se pode ter como válida a convenção de condomínio em apreço.

(g) “Outro ponto digno de menção é o concernente à irregular e ilegal alteração do projeto original aprovado pela Municipalidade, fato este atestado pelo Perito oficial que, respondendo aos quesitos 6º e 7º do autor, declarou respectivamente (fl. 203):

'O projeto original do prédio prevê um fechamento de 33,7% correspondente à área interna das salas ns 401 a 408, permanecendo, o restante aberto, incluindo o terraço descoberto. Atualmente toda a projeção do pavimento foi fechada e vem sendo utilizada pelos réus, restando, apenas, o terraço descoberto, bem " como a varanda frontal". . .

(h) “E:

'A ocupação não obedece o projeto original, conforme detalhado na resposta ao quesito anterior; a projeção do pavimento tipo foi totalmente fechada, sendo parte ocupada por uma central de vendas de imóveis e o restante ocupado por um apartamento modelo, construído em blocos de tijolo tipo 'sical' e placas de gesso."

“Em assim sendo, tendo havido aquisição das unidades autônomas, não poderia a incorporadora, através de singela minuta da futura convenção de condomínio, alterar, unilateralmente e por vias transversas, o projeto original que já se encontrava aprovado junto ao Município de Belo Horizonte, e que serviu de base para tais transações, dependendo, para tanto, de prévia aprovação da unanimidade dos condôminos, sob pena de flagrante infringência à proibição contida no art. 43, inciso IV, da Lei 4.591/64.

“A respeito do tema, José Nascimento Franco e Niske Gondo, elucidam que:

'Quando isso ocorre podem os adquirentes insurgir-se e reclamar até em juízo o retorno à situação anterior. Os condôminos têm direito adquirido de receber exatamente o edifício projetado, sem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

deturpação do plano inicial. Nós mesmos já tivemos oportunidade de patrocinar interesses de condôminos contra incorporador que tentava alterar o plano inicial da incorporação, transformando em residencial unidades previstas para fins profissionais, e vice-versa. Em artigo publicado a respeito, ponderamos; I proibindo ao incorporador alterar o projeto e modificar as especificações, a lei vincula-o rigorosamente ao planejamento inicial do edifício, inclusive e notadamente à sua destinação. (i) Qualquer alteração nessa situação preestabelecida somente pode ocorrer por consenso unânime dos condôminos, ou exigência legal. Enquanto o legislador se contenta com a maioria, simples ou absoluta, em outras situações, enfatiza-se, contudo, a condição do sufrágio da totalidade da massa condômina sempre que se tratar de inovação do projeto ou mudança da destinação do edifício no seu todo, ou das unidades autônomas que o compõem'. " (op. cit., pág. 98, n.O 54).

“No caso dos autos, (j) a situação é ainda mais grave, uma vez que a pretendida alteração do projeto original além de não ter sido aprovada pela unanimidade dos condôminos, como manda a lei, foi tentada por via imprópria, qual seja, através de singela minuta da convenção condominial, sem prévia aprovação da obra pelo Departamento Municipal competente, tanto assim que (j) a obra foi embargada por esta Municipalidade, justamente em razão da falta de licença de construção, conforme demonstram os documentos de fl. 66-67.

“Em assim sendo, constato, a não mais poder, que (l) diante das irregularidades perpetradas pela incorporadora, não há como se reconhecer aos atuais proprietários das unidades existentes no quarto pavimento no edifício representado pelo Condomínio apelado -, titulares, aliás, que possuem estreito vínculo com aquela empresa - o direito de usar, com exclusividade, o pilotis do edifício em tela, pelo que tenho que a sentença monocrática não está a merecer as críticas recursais, data máxima venia.

6ª Série de alegações:

k) Fls. 233 – Violação do disposto nos arts. 129 e 131 da Lei 6015/73 e arts. 148, 150 e 152 do Cód. Civil de 1916 pelo Acórdão, ao desconsiderar convenção válida e a assembléia que a ratificou; l) Fls. 234 – Violação dos arts. 19 e 10, I, III e IV, da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Lei 4591/64, e arts. 572 e 524, do Cód. Civil de 1916, pois o Acórdão não reconheceu a existência de alteração de fachada ou obra perigosa ou danosa e fixou limitação ao uso da propriedade não prevista em lei; m) Fls. 234 – Violação do art. 43, IV, da Lei 4591/64, ao julgar de forma diversa de Acórdãos de Tribunais dos Estados em que se dispensa o consenso dos demais condôminos para alterações quanto à forma de uso, bem como permitindo obras de proteção de área de uso privativo sem anuência dos demais condôminos; n) Fls. 235 – Violação dos arts. 580 a 585 do Código Civil de 1916 e de normas administrativas, porque, ao contrário do afirmado pelo Acórdão, seriam válidas alterações da Convenção Condominial, porque não alterada por “minuta de convenção”, não havendo consequência jurídica de falta de licença de construção, nem de que haveria estreito vínculo dos recorrentes com a incorporadora como ex-sócios, seguindo-se vários esclarecimentos de pormenores fáticos visando a desvincular as questões; seguir-se-ia a desconformidade com posicionamento jurídico do STJ entendendo que o interesse de agir do vizinho em se tratando de infrações administrativas de construção somente existe quando efetivamente prejudicado pela construção, não cabendo ação de nunciação de obra nova, privativa do Poder Público, lembrando-se vários Acórdãos a título de paradigmas (REsp 126281/PB, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO; REsp 264806/MG, Rel. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR e Acórdão estadual).

Não houve, como assinalado pelo Acórdão, convenção válida, mas mera tentativa unilateral, sob pretensa base em quorum de 2/3, para a alteração da convenção.

O número de participantes e a pretendida suficiência foram afastados com segurança pelo Acórdão, tornando-se a matéria fática quanto ao número e quorum e interpretativa de cláusulas da convenção no tocante a pretensa admissão de validade do número inferior à unanimidade (Súmulas 7 e 5).

Além disso, embora no tocante a algumas accidentalidades da convenção condominial a jurisprudência tenha admitido quorum parcial, na verdade não se registra nenhum precedente – nem mesmo lição doutrinária – que sufrague a conclusão de que áreas comuns de monta possam ser transferidas a particulares, como ocorreu no caso.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6.- Nenhum dos argumentos, do Recurso, portanto, deve ser acolhido, de forma que o caso deve remanescer como julgado pelo Tribunal de origem – o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

7.- A proteção de áreas comuns resulta de disposição de lei federal cogente, em matéria de condomínio, de maneira que nula a transferência de área comum sobre *pilotis* para alguns condôminos (Lei 4591/1964, art. 3º e 10, IV, e 10º, I), necessária, para alteração de áreas comuns, a manifestação concorde da totalidade dos condôminos, para alteração da Convenção de Condomínio, não bastando, ademais, nem mesmo maioria qualificada de 2/3 dos presentes a Assembléia.

Como se vê, para o improvimento do Recurso Especial, quanto ao seu núcleo, bastaria reportar-se aos termos da fundamentação do Tribunal *a quo*, de inteira procedência e que se acolhem, repetindo-se o que acima já se transcreveu:

"Em assim sendo, tendo havido aquisição das unidade autônomas, não poderia a incorporadora, através de singela minuta da futura convenção de condomínio, alterar, unilateralmente e por vias transversais, o projeto original que já se encontrava aprovado junto ao Município de Belo Horizonte, e que serviu de base para tais transações, dependendo, para tanto, de prévia aprovação da unanimidade dos condôminos, sob pena de flagrante infringência à proibição contida no art. 43, IV, da Lei 4.591/64. No caso dos autos, a situação é ainda mais grave, uma vez que a pretendida alteração do projeto original além de não ter sido aprovada pela unanimidade dos condôminos, como manda a lei, foi tentada pro via imprópria, qual seja, através de singela minuta da convenção condominial, sem prévia aprovação da obra pelo Departamento Municipal competente, tanto assim que a obra foi embargada por esta Municipalidade, justamente em razão da falta de licença de construção, conforme demonstram os documentos de fl. 66-67. (fls. 182/183)".

8.- No tocante à admissibilidade do Recurso Especial pela alínea "c", esta Corte tem decidido, iterativamente, que, para a comprovação e apreciação da divergência jurisprudencial, devem ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assemelham os casos confrontados, bem como juntadas cópias integrais dos julgados trazidos ou citado repositório oficial de jurisprudência.

No sentido desse óbice já se firmou a jurisprudência deste egrégio Superior Tribunal:

"PROCESSO CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - NEGATIVA DE PROVIMENTO - AGRAVO REGIMENTAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL - AUSÊNCIA DE CONFRONTO ANALÍTICO - ART. 585, VII, DO CPC - NEGATIVA DE VIGÊNCIA - REEXAME DE PROVA - SÚMULA 7/STJ - DESPROVIMENTO. 1 - Esta Corte, reiteradamente, tem decidido que, a teor do art. 255 e parágrafos, do RISTJ, para a comprovação e apreciação da divergência jurisprudencial, devem ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, bem como juntadas cópias integrais de tais julgados ou, ainda, citado repositório oficial de jurisprudência. 'In casu', a agravante limitou-se em transcrever ementas e grifá-las, deixando de demonstrar a similitude fática dos casos, bem como o devido cotejo analítico entre os vv. arestos, ao não especificar claramente os fatos e circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados. 2 - (...) 3 - Agravo regimental desprovido." (AgRg no Ag 714155/RS; Relator Ministro Jorge Scartezzini, DJ 20.02.2006)"

Referido óbice também impede a apreciação da alegada divergência jurisprudencial suscitada, uma vez que não houve cotejo analítico, bem como não restou demonstrada a perfeita similitude fática entre o acórdão impugnado e os paradigmas colacionados.

9.- Por fim, cabe enfatizar, que, como se disse já ao início e se viu da transcrição dos fundamentos do julgado recorrido, o que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem baseou-se fundamentadamente na análise do conjunto probatório carreado aos autos.

Rever tal entendimento, obviamente, demandaria revolvimento dessas provas, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do disposto na Súmula 07/STJ,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assim redigida: “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.”

Nesse sentido, é a jurisprudência deste Tribunal, citando-se, entre outros numerosos julgados:

Processual civil. Recurso especial. Nunciação de obra nova. Liminar inaudita altera parte. Reexame de matéria de fato. Ausência de argumentos capazes de ilidir a decisão agravada. - A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. - Nega-se provimento ao agravo regimental que não apresenta argumentos capazes de ilidir os fundamentos da decisão agravada. Agravo nos embargos declaratórios no agravo de instrumento não provido. (AgRg nos EDcl no Ag 669.990/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2005, DJ 24/10/2005 p. 318)

10.- Ante o exposto, nega-se provimento ao presente Recurso Especial.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 710.854 - MG (2004/0178405-7)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
RECORRENTE : BOMATT INFORMÁTICA LTDA E OUTRO
ADVOGADO : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO E OUTRO
ADVOGADA : CRISTINA DE ALMEIDA CANÊDO
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WORKSHOP
ADVOGADO : JOAQUIM MARTINS BORGES E OUTRO(S)

VOTO

O SR. MINISTRO VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS): Sr. Presidente, acompanho o eminente Relator que, aliás, foi bem explícito em todos os dados e argumentos trazidos. Analisou todos os ângulos da questão, inclusive mantendo aquela decisão recorrida e enriquecendo o trabalho com muitos precedentes, que se adaptam inteiramente ao caso.

Nego provimento ao recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 710.854 - MG (2004/0178405-7)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
RECORRENTE : BOMATT INFORMÁTICA LTDA E OUTRO
ADVOGADO : NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO E OUTRO
ADVOGADA : CRISTINA DE ALMEIDA CANÊDO
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WORKSHOP
ADVOGADO : JOAQUIM MARTINS BORGES E OUTRO(S)

VOTO-VOGAL

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA:

Srs. Ministros, eu havia recebido o projeto de voto do Sr. Ministro Sidnei Beneti no primeiro julgamento e, na ocasião, havia feito algumas anotações, louvando, evidentemente, o esforço do ilustre Advogado, e, agora, com essa complementação rica trazida ao voto pelo Sr. Ministro Relator, acompanho S. Exa., no sentido de negar provimento ao recurso especial.

Ministro MASSAMI UYEDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2004/0178405-7

REsp 710854 / MG

Números Origem: 03767962 200400563461 981412315

PAUTA: 23/02/2010

JULGADO: 23/02/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JUAREZ ESTEVAM XAVIER TAVARES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BOMATT INFORMÁTICA LTDA E OUTRO
ADVOGADO	: NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO E OUTRO
ADVOGADA	: CRISTINA DE ALMEIDA CANÊDO
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WORKSHOP
ADVOGADO	: JOAQUIM MARTINS BORGES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO**, pela parte RECORRENTE: **BOMATT INFORMÁTICA LTDA**

CERTIDÃO

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

Após a leitura do relatório e da sustentação oral do advogado, pediu vista, na forma regimental, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.

Aguardam os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Paulo Furtado (Desembargador convocado do TJ/BA), Nancy Andrichi e Massami Uyeda.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília, 23 de fevereiro de 2010

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA
Secretária



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2004/0178405-7

REsp 710.854 / MG

Números Origem: 03767962 200400563461 981412315

PAUTA: 23/02/2010

JULGADO: 05/08/2010

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BOMATT INFORMÁTICA LTDA E OUTRO
ADVOGADO	: NELSON LUIZ GUEDES FERREIRA PINTO E OUTRO
ADVOGADA	: CRISTINA DE ALMEIDA CANÊDO
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO WORKSHOP
ADVOGADO	: JOAQUIM MARTINS BORGES E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO

CERTIDÃO

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

Prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Relator, a Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS), Paulo Furtado (Desembargador convocado do TJ/BA), Nancy Andrichi e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 05 de agosto de 2010

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA
Secretária