



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 729.523 - RS (2005/0207677-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ALGEMIR LUNARDI BRUNETO
ADVOGADO : ANTÔNIO GUILHERME TANGER JARDIM E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDIM DO SOL E OUTROS
ADVOGADO : FLÁVIO CAVALLI E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. USO EXCLUSIVO. TRANSAÇÃO. VALIDADE. SÚMULA 7/STJ. .

1. A instâncias de origem negaram validade à transação efetivada entre o ora agravante e o condomínio para uso de exclusivo de área comum a partir do exame da prova dos autos, cujo reexame é vedado no âmbito do recurso especial (Súmula 7/STJ).
2. Agravo regimento a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Brasília/DF, 16 de outubro de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 729.523 - RS (2005/0207677-0)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Trata-se de agravo regimental interposto por Algemir Lunardi Bruneto contra decisão mediante a qual o Ministro Carlos Fernando Mathias (Desembargador Federal convocado do TRF/1ª Região), então relator, negou provimento ao agravo de instrumento por ele interposto, por considerar incidente o enunciado da Súmula 7/STJ.

Alega o agravante que a matéria em discussão no recurso especial - validade de transação realizada entre condomínio e condômino relativa à utilização privativa de área comum - é exclusivamente de direito e foi devidamente prequestionada.

Requer, assim, seja conhecido o agravo e provido o recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 729.523 - RS (2005/0207677-0)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Anoto que, no caso presente, as instâncias de origem, a partir do exame da prova dos autos, negaram validade à transação efetivada entre o ora agravante e o condomínio para uso exclusivo de área comum, como se observa nas seguintes passagens do voto condutor do acórdão proferido no recurso de apelação (fls. 793-796):

De se destacar que o condomínio em apreciação destina-se a classe social privilegiada e, por isso, supõe a edificação de casas que atendam determinado padrão.

Dai o projetos construtivos passarem por comissão a tanta destinada que, infere-se, ainda, como principal agente o engenheiro Sérgio Sclovski.

Por ele passaram os dois projetos inicialmente apresentados pelo réu e que correspondem aos anexos "a" e "b", fls. 151 de 152. Vê-se em tais plantas o carimbo da comissão de obra, a subscrição pelo engenheiro Sérgio Sclovski e a data de 23.4.94.

Neles não havia ingresso sobre qualquer parte da praça.

No entanto, na assembleia levada a efeito no dia 23.3.95, sem que tal constasse no edital convocatório, teria havido autorização para que Algemir pudesse construir parte da rampa de acesso à sua residência. Autorização esta que se entendeu fazer não constar da ata (como se vê da ata de assembleia de 05.07.95).

Omissão esta também referida nos depoimentos de Gilmar Bagattini, então síndico (referindo ter sido adotada tal solução porque tinha-se dúvidas quanto ao assunto poder ser decidido sem convocação específica e quanto à necessidade de unanimidade: fl. 256); do próprio réu (fl. 257, igual versão, no essencial); e Mário César Terra Lima, (fl. 339).

Já a testemunha Augusto César Valle Obando, arrolada pelo réu, é mais enfática: decidiram que a assembleia não tinha legitimação e por isso resolveram não fazer constar em ata (fl. 277).

Versão que se afeiçoa à narrativa de Darwin Valentini de Oliveira, síndico quando da propositura da ação, que alude ter-lhe sido comunicado por Gilmar Bagattini tal episódio e que a autorização não constara da ata por ser sabidamente ilegal (fl. 274).

Afastando ingênua concepção, passa pelo campo das obviedades



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que se houve autorização, esta ficou escondida da coletividade por não se ignora sua ilegalidade.

Não há outro motivo para que se tenha tomado tal postura.

(...)

Como também prossegue a conduta não afeiçoada à correção naquilo em que foram apresentadas à comissão de obras projetos sem haver invasão de área comum.

No projeto anexado ao lado pericial, à lápis, assinala-se o roteiro que o acesso terminou por ganhar (fl. 131).

Por certo, apresenta o réu sua versão para tal episódio, atribuindo conduta indigna ao síndico Darwin.

Em suma, já quando Darwin assumiu como síndico, este lhe pediu que apresentasse dois projetos simbólicos para exhibir ao vizinho do lote 25 como ficaria antiestética a construção acaso não houvesse o deslocamento do acesso para a praça, e disso se valeu Darwin ao ajuizar a ação nunciatória (fl. 257).

A tese não se apresente convincente.

Há de se perguntar, então, onde está o projeto e sua aprovação com o ingresso na área comum?

Depois, quanto ao aspecto tempo, o condomínio, desde o início, manifestou-se em contrariedade à obra.

Somente quando, durante algum tempo, determinada administração assumiu o condomínio é que se percebe certa tolerância com a edificação sobre a área da praça.

Tirante isso, a repulsa do condomínio é evidente.

A alteração da conclusão do acórdão impugnado no recurso especial, portanto, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, motivo pelo qual correta a aplicação da Súmula 7/STJ, pela decisão agravada.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2005/0207677-0

Ag **AgRg no**
729.523 / RS

Números Origem: 10500004149 1195614191 70011684537 70012366092

EM MESA

JULGADO: 16/10/2012

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALGEMIR LUNARDI BRUNETO
ADVOGADO : ANTÔNIO GUILHERME TANGER JARDIM E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDIMÍNIO HORIZONTAL JARDIM DO SOL E OUTROS
ADVOGADO : FLÁVIO CAVALLI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ALGEMIR LUNARDI BRUNETO
ADVOGADO : ANTÔNIO GUILHERME TANGER JARDIM E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDIMÍNIO HORIZONTAL JARDIM DO SOL E OUTROS
ADVOGADO : FLÁVIO CAVALLI E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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