



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 742.043 - DF (2015/0167229-2)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : RAUL CANAL
ADVOGADOS : LEONARDO FARIAS DAS CHAGAS - DF024885
DIEGO DANIELI - DF031136
CÍNTIA DALLPOSSO E OUTRO(S) - DF045860
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BONAPARTE HOTEL RESIDENCE
ADVOGADOS : GUILHERME VELELA ALVES DOS SANTOS - DF013786
ADRIANA BITENCOURT DORETO CRUZ E OUTRO(S) - DF014849

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. UTILIZAÇÃO DIVERSA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, mediante o exame dos elementos informativos da demanda, concluiu que o agravante modificou a destinação de sua unidade de forma ilegítima ao deixar de observar a destinação dada à área na convenção do condomínio.
2. Infirmar as conclusões do julgado demandaria a análise da convenção condominial e o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra vedação nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 20 de fevereiro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 742.043 - DF (2015/0167229-2)

RELATOR : MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)
AGRAVANTE : RAUL CANAL
ADVOGADOS : LEONARDO FARIAS DAS CHAGAS - DF024885
DIEGO DANIELI - DF031136
CÍNTIA DALLPOSSO E OUTRO(S) - DF045860
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BONAPARTE HOTEL RESIDENCE
ADVOGADOS : GUILHERME VELELA ALVES DOS SANTOS - DF013786
ADRIANA BITENCOURT DORETO CRUZ E OUTRO(S) - DF014849

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:

Trata-se de agravo interno interposto por RAUL CANAL contra decisão de fls. 431/435 que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, com fundamento na incidência por analogia da Súmula 356 do STF quanto à alegada violação aos arts. 113 e 422 do CC/2002 e na incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

Alega o agravante, em síntese, que a decisão objeto de recurso especial violou o art. 1.228 do CC/2002, tendo havido exaurimento das instâncias locais e prequestionamento do referido artigo legal, e que a matéria é exclusivamente de direito, sendo que a Convenção de Condomínio é norma, e não prova, e que o litúgio gira em torno da destinação do imóvel de propriedade da agravante segundo as disposições da convenção do condomínio (e-STJ, fls. 439/446).

Contrarrazões apresentadas às fls. 450/458.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 742.043 - DF (2015/0167229-2)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO LÁZARO GUIMARÃES
(DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO) - Relator:**

Cabe examinar, no presente agravo interno, tão somente a parte impugnada da decisão hostilizada, permanecendo incólumes os fundamentos não refutados pela parte agravante.

Quanto à suposta violação ao art. 1.288 do CC/2002, ainda que o agravante afirme que sua irresignação não exige reexame fático-probatório ou análise de cláusulas contratuais, tem-se que o Tribunal de origem, diante do conjunto fático-probatório contido nos autos e da análise perfunctória da Convenção de Condomínio, concluiu que o recorrente modificou a destinação de sua unidade de forma ilegítima ao deixar de observar a destinação dada à área, *in verbis*:

"Não verifico qualquer motivo para alterar a sentença prolatada, que analisou com maestria o mérito colocado, utilizando-se da Convenção do Condomínio e concluindo, com perfeição, que o réu apelante não pode deixar de observar a destinação dada à área.

Peço licença à douta magistrada prolatora da sentença, para utilizá-la com fundamentação deste voto. Transcrevo-a em parte:

(...)

'No caso, o réu não nega que utilize a unidade denominada 'Restaurante' em outra atividade que não a comercialização de comida e bebida.

Nesta conjuntura, não há dúvida de que o réu modificou a destinação da unidade.

Entretanto, não o fez de forma legítima pois, ao contrário do que sustenta, não está desvinculado de dar a unidade a destinação prevista em sua matrícula e Convenção.

Isto porque conceitua/mente o empreendimento é visto com a estrutura exposta no item 2.1, o que abrange o funcionamento de um restaurante na sobreloja, naturalmente "para atender as necessidades dos ocupantes do flat quanto aos aspectos de praticidade, conforme, segurança e hospitalidades, desobrigando-os, em grande parte, das tarefas e providências rotineiras que envolvem a administração de uma residência comum, em caso dos moradores fixos, ou proporcionando aos temporários instalações que são encontradas em um hotel." (Alínea C das Condições Essências da Convenção - fl. 44.)

(...)

No caso, a Convenção de Condomínio veda a utilização contrária da destinação do imóvel.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ora, a conclusão de ser possível a utilização da unidade adquirida pelo autor para outros fins que não seja restaurante embora seja uma interpretação possível, não é a melhor interpretação. Isto porque a regra deve ser interpretada sistematicamente com as normas que informam o regime jurídico do condomínio edilício e os direitos de vizinhança.

(...)

A utilização da unidade denominada de 'Restaurante' e para a qual a Convenção faz expressa referência como sendo parte da composição do empreendimento, no caso, não pode ser transmutada, sob a alegação da livre disponibilidade do proprietário, visto que nenhum direito é absoluto e deve conformar-se a determinados limites e regras. A toda evidência, na conjuntura, o proprietário não pode afrontar a disposição legal mencionada, assim como a norma que lhe é imediatamente inferior (a convenção de condomínio), porque desnatura o edifício tal qual foi concebido em fins e estrutura.

(...)

Na verdade, a denominação de SERVIÇOS ESPECIAIS previstos na Convenção apenas explicita os responsáveis por seu pagamento para diferenciá-los dos que são obrigatoriamente fornecidos pelo Condomínio.

(...)

Neste contexto, não cabe discutir se a unidade adquirida tem hoje estrutura adequada para ser um restaurante ou se precisa de reformas ou se há outro restaurante no local que atenda o público interno e externo." (e-STJ, fls. 328/331)

Nesse contexto, diversamente do que alega o agravante, a modificação de tais entendimentos lançados no v. acórdão recorrido, a fim de verificar a destinação do imóvel objeto de litúgio e a distinção entre o significado dos termos “uso exclusivo” e “destinação” no texto da convenção de condomínio, demandaria análise de cláusulas contratuais e revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO ANTERIOR AO NOVO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. REEXAME DE CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Falta de prequestionamento das matérias relativas aos arts. 1335, 1339 e 1351 do Código Civil, pois não foram objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(Súmulas 282/STF e 211/STJ).

2. Inviabilidade de alterar as conclusões do tribunal de origem acerca das limitações de ingresso de terceiros nas dependências de condomínio, por ser necessária análise de regulamento e convenção condominiais, bem como incursão na seara fático-probatória.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.007.896/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/02/2017, DJe de 1º/03/2017)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

1. O magistrado é o destinatário da prova, competindo, portanto, às instâncias ordinárias exercer juízo acerca da imprescindibilidade daquelas que foram ou não produzidas, nos termos do art. 130 do CPC.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos ou interpretação de cláusula contratual, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. No caso concreto, não há como analisar os argumentos recursais contra a conclusão relativa ao sistema de rateio das despesas condominiais, pois seria imprescindível o reexame da convenção de condomínio, provas documentais e da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.

4. O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante a indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos moldes exigidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC.

5. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 307.954/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 05/03/2015, DJe de 19/03/2015)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CAUTELAR. INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO EM EDIFÍCIO. ALEGAÇÃO DE MODIFICAÇÃO DA FACHADA. EXAME DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO ACERVO PROBATÓRIO CONTIDO NOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE.

1. A decisão do Tribunal de origem que admite, ou não, o recurso especial não vincula o juízo de admissibilidade desta Corte Superior. Registre-se que a apreciação da instância a quo é provisória,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recaindo o juízo definitivo sobre este Sodalício, quanto aos requisitos de admissibilidade e em relação ao mérito.

2. A alteração do entendimento adotado pelo aresto hostilizado, tal como postulado nas razões do apelo especial, demandaria a exegese de cláusula contratual e a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1.613.939/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/10/2016, DJe de 28/10/2016)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CRIAÇÃO DE ANIMAL. PROIBIÇÃO SOMENTE DAQUELES QUE COMPROMETAM A HIGIENE E A TRANQUILIDADE DO EDIFÍCIO. AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE O ANIMAL DO AGRAVADO TENHA SIDO ALVO DE RECLAMAÇÕES ESPECÍFICAS. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da orientação jurisprudencial do eg. Superior Tribunal de Justiça deve prevalecer o ajustado entre os condôminos na convenção do condomínio acerca da criação de animal em unidade condominial. Precedentes.

2. Na hipótese dos autos, a Corte de origem esclareceu que a convenção condominial somente veda a criação de animais que comprometam a higiene e a tranquilidade do edifício, não havendo, ainda, a prova de reclamação específica contra o animal do ora agravado.

3. Desse modo, infirmar as conclusões do julgado demandaria a interpretação da convenção condominial, bem como o revolvimento do suporte fático-probatório da demanda, o que encontra vedação nos enunciados das Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.

4. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 676.852/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2015, DJe de 11/09/2015)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0167229-2 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 742.043 / DF**

Números Origem: 01534191720138070001 20130111534199 20130111534199AGS

PAUTA: 20/02/2018

JULGADO: 20/02/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO)**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. NICOLAO DINO DE CASTRO E COSTA NETO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RAUL CANAL
ADVOGADOS : LEONARDO FARIAS DAS CHAGAS - DF024885
DIEGO DANIELI - DF031136
CÍNTIA DALLPOSSO E OUTRO(S) - DF045860
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BONAPARTE HOTEL RESIDENCE
ADVOGADOS : GUILHERME VELELA ALVES DOS SANTOS - DF013786
ADRIANA BITENCOURT DORETO CRUZ E OUTRO(S) - DF014849

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Direitos / Deveres do Condômino

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RAUL CANAL
ADVOGADOS : LEONARDO FARIAS DAS CHAGAS - DF024885
DIEGO DANIELI - DF031136
CÍNTIA DALLPOSSO E OUTRO(S) - DF045860
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BONAPARTE HOTEL RESIDENCE
ADVOGADOS : GUILHERME VELELA ALVES DOS SANTOS - DF013786
ADRIANA BITENCOURT DORETO CRUZ E OUTRO(S) - DF014849

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.