



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1866006 - SP (2020/0056691-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ARETUZA DE LARA SANTOS
ADVOGADOS : ARETUZA DE LARA SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP176451
CARLOS EDUARDO PERUSSI - SP243857
ROBERTA SOUZA DI GIÁCOMO - SP174786
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO NILVER
AGRAVADO : EDIFICIO NILVER II
ADVOGADO : JULIANA LOPES SASSO - SP227663

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO CONDENATÓRIO – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO APELO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERENTE.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.

2. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à forma de divisão das vagas de garagem entre os apartamentos integrantes do condomínio, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 23 de agosto de 2021.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1866006 - SP (2020/0056691-2)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ARETUZA DE LARA SANTOS
ADVOGADOS : ARETUZA DE LARA SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP176451
ROBERTA SOUZA DI GIÁCOMO - SP174786
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO NILVER
AGRAVADO : EDIFICIO NILVER II
ADVOGADO : JULIANA LOPES SASSO - SP227663

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO CONDENATÓRIO – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO APELO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERENTE.

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes.

2. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à forma de divisão das vagas de garagem entre os apartamentos integrantes do condomínio, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ARETUZA DE LARA SANTOS, em face da decisão de fls. 999-1003, e-STJ, da lavra deste signatário, que ***negou provimento ao recurso especial manejado pela ora agravante.***

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 892-898, e-STJ):

Condomínio. Ação declaratória para definição de regras de uso da garagem c.c.

indenização por danos materiais e morais. Hipótese em que, há décadas, a regra que vem sendo adotada pelo condomínio é de disponibilizar 06 vagas de garagem a 11 unidades, que fazem uso rotativo delas, sendo as 18 vagas restantes de uso exclusivo de outras determinadas unidades. Situação consolidada pelo decurso do tempo. Aplicação ao caso específico do princípio da boa-fé objetiva e da teoria da *supressio*. Recurso provido, rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva.

Opostos embargos de declaração (fls. 914-927 e 929-931, e-STJ), os primeiros foram acolhidos, tão somente para sanar erro material (fls. 934-938 e 946-948, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 951-972, e-STJ), a recorrente, além de dissídio jurisprudencial, aponta violação seguintes artigos:

(i) 1228, 1331, § 3º, 1332, I e II, 1335, II, 1336, I, e 1339, § 1º, do CC/02, pois o direito de propriedade foi ilegalmente modificado por atos unilaterais de alguns condôminos;

(ii) 1022 e 489 do CPC/2015, na medida em que o acórdão recorrido seria omissos em relação à existência de previsão, disposta na escritura de especificação do condomínio, acerca da natureza coletiva das vagas de garagem;

Contrarrazões às fls. 982-989, e-STJ.

Às fls. 999-1003, e-STJ, negou-se provimento ao reclamo, ante a ausência de negativa de prestação jurisdicional e a incidência da Súmula 7 do STJ.

Irresignada, a sucumbente maneja o presente agravo interno (fls. 1006-1076, e-STJ), no qual sustenta, em suma, a inaplicabilidade dos referidos óbices e repisa os fundamentos de mérito que conduziriam à necessidade de provimento do apelo extremo.

Impugnação às fls. 1080-1094, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, na medida em que os argumentos apresentados pela parte não infirmam a decisão atacada.

1. Não restou configurada a negativa de prestação jurisdicional. Conforme a iterativa jurisprudência deste Tribunal superior, deve ser afastada a alegação de ofensa aos artigos 1.022 do CPC/15, *"na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, ademais, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional"* (RCD no AREsp 1297701/RS, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, **PRIMEIRA TURMA**, julgado em 07/08/2018, DJe 13/08/2018).

No mesmo sentido, vejam-se, a título de exemplo: EDcl no Ag 749.349/DF,

Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, **SEGUNDA TURMA**, julgado em 07/08/2018, DJe 14/08/2018; AgInt no REsp 1716263/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 07/08/2018, DJe 14/08/2018; AgInt no AREsp 1241784/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, **QUARTA TURMA**, julgado em 21/06/2018, DJe 27/06/2018.

No caso em tela, conforme destacado na decisão agravada, o Tribunal local asseverou que o uso exclusivo de parte das vagas constitui prática vivenciada pelos condôminos há considerável tempo, e que tal situação era de conhecimento da ora recorrente no momento de aquisição do imóvel. Assentou, desse modo, que, de acordo com o instituto da *supressio*, deveria ser mantida a divisão avençada pelos moradores, a qual, ressaltou, não afronta dispositivo de lei

Logo, não há se falar em negativa de prestação jurisdicional, mas em mero inconformismo da parte com o acolhimento de tese jurídica por parte do Tribunal local.

2. De igual modo, afigura-se de rigor a manutenção da aplicação da Súmula 7/STJ às demais questões suscitadas.

Como já pontuado no tópico anterior, da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal local, à luz das particularidades da causa, assentou que deveria ser mantida a divisão avençada pelos condôminos acerca do uso de vagas de garagem, que conferia direito exclusivo de uso a algumas unidades habitacionais.

Consignou tratar-se de questão estabelecida pelos moradores ao longo do tempo e que não afrontaria diretamente a lei, razão pela qual derogaria previsão contida na escritura de especificação do condomínio, com base no instituto da *supressio*.

Nesse sentido (fls. 896-897, e-STJ):

De início, ressalte-se que a regra que vem sendo adotada pelo condomínio, há décadas, é de disponibilizar 06 vagas da garagem às unidades condominiais de nos 01, 03, 22, 31, 32, 50, 53, 72, 81, 83 e 100, que fazem uso rotativo delas, sendo as 18 vagas restantes de uso exclusivo das unidades de nos 02, 10, 12, 33, 40, 41, 42, 43, 51, 52, 60, 63, 70, 80, 82, 90, 93 e 101. As demais 15 unidades não teriam qualquer direito ao uso da garagem. Entre estas está a unidade da autora da ação, que pretende o reconhecimento deque a garagem é de uso coletivo dos condôminos.

Foi homologado acordo em juízo, em 16.02.1971, nos autos da ação de interdito proibitório nº 3133/70, no qual ficou estabelecido o uso rotativo de 06 vagas de garagem por 11 unidades condominiais (fls. 623/625). Na assembleia geral extraordinária realizada em 28.02.1973, foram demarcadas as 06 vagas de garagem de uso rotativo das mencionadas unidades condominiais (fls. 638). Anote-se, ainda, que, na assembleia geral extraordinária realizada em 21.06.1988, foi apresentada a planta da garagem, indicando quem e como utilizar a garagem, com a ressalva de que era obrigação de todos aceitarem a sentença proferida nos autos da ação possessória (fls. 657/659).

Por sua vez, as 18 vagas de garagem restantes foram transferidas aos adquirentes das unidades condominiais na medida em que elas foram sendo alienadas pelos proprietários fundadores do condomínio, como se verifica na declaração de fls. 643, datada de 31.08.1998.

Interessa anotar, ademais, que a autora, como já dito, adquiriu o imóvel que faz parte do condomínio no ano de 2007, vindo a ingressar com a presente ação somente em 12.12.2016. A autora tinha pleno conhecimento da prática por anos adotada pelo condomínio, porém, somente após quase uma década da aquisição do apartamento, veio a juízo questionar uma situação que já estava consolidada pelo decurso do tempo.

Desse modo, a despeito de constar da Escritura de Especificação do Condomínio, datada 24.04.1964, a existência de garagem no condomínio de uso comum (fls. 123), não se pode ignorar que a relação jurídica foi alterada, para conferir a apenas algumas unidades o direito de uso das vagas de garagem, o que resulta na aplicação ao caso da teoria da supressão, segundo a qual um direito desaparece por não ter sido pleiteado em um lapso de tempo considerável.

Logo, diferentemente do que aduz a insurgente, tem-se que o provimento do recurso demandaria, necessariamente, o revolvimento de matéria probatória, bem como da reinterpretação de previsões dispostas em assembleias de condomínio. Trata-se, contudo, de providência que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO E NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DOS DEMANDANTES.

1. Violação ao artigo 1022, II, do CPC/15, não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio. Precedentes.

2. O Tribunal a quo, com base no conjunto fático e probatório carreado aos autos, entendeu não estar configurado o instituto da supressão no caso sub judice e entendeu correta a decisão do magistrado que reduziu o valor da multa estabelecida a título de cláusula penal, dada a sua excessividade, de maneira que a alteração de tais conclusões demanda a interpretação de cláusulas contratuais e a incursão nas questões de fato e de prova dos autos, inadmissível por esta via especial, ante aos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1669814/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SUPRESSÃO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto à inexistência dos requisitos para aplicação da teoria da supressão no presente caso, e não ocorrência da prescrição; e acolher a pretensão recursal demandaria a alteração das

premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ, o que obsta o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1550383/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2020, DJe 17/03/2020)

Logo, de rigor a manutenção da decisão agravada, por seus próprios fundamentos.

3. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.866.006 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0056691-2

Número de Origem:

1037557-45.2016.8.26.0001 10375574520168260001

Sessão Virtual de 17/08/2021 a 23/08/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ARETUZA DE LARA SANTOS

ADVOGADOS : ARETUZA DE LARA SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP176451

ROBERTA SOUZA DI GIÁCOMO - SP174786

CARLOS EDUARDO PERUSSI - SP243857

RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO NILVER

RECORRIDO : EDIFICIO NILVER II

ADVOGADO : JULIANA LOPES SASSO - SP227663

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - VAGA DE GARAGEM

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ARETUZA DE LARA SANTOS

ADVOGADOS : ARETUZA DE LARA SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP176451

CARLOS EDUARDO PERUSSI - SP243857

ROBERTA SOUZA DI GIÁCOMO - SP174786

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO NILVER

AGRAVADO : EDIFICIO NILVER II

ADVOGADO : JULIANA LOPES SASSO - SP227663

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 24 de agosto de 2021