



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2433780 - SP (2023/0258816-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ALCEU GUGELMIN JUNIOR
AGRAVANTE : ELIZABETH SCHNEIDER GUGELMIN
ADVOGADO : JOSE RENATO GAZIERO CELLA - PR025250
AGRAVADO : PRACTICAL LIFE PENSILVANIA
OUTRO NOME : EDIFICIO PRACTICAL LIFE PENSILVÂNIA
ADVOGADOS : RAFAEL CANDIDO FARIA - SP261519
ERICO BRUNINI SILVA - SP293357
LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240
FERNANDO CORREIA DE PAIVA JUNIOR - SP379922

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REPARAÇÃO DE DANOS. CONDOMÍNIO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO VERIFICADAS. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE DO LOCADOR. SÚMULA 5/STJ. INEXISTÊNCIA DE ATAQUE A RELEVANTE PREMISSA DO *DECISUM*. SÚMULA 283/STF, APLICADA ANALOGICAMENTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, obscuridade, contradição ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. O aresto concluiu que inexistente ofensa ao princípio da especialidade. Justificou que prevalece o contido na convenção condominial, que estabelece a responsabilidade dos proprietários sobre os danos causados à coisa comum, porque eles continuam a deter a posse indireta do imóvel. Óbice da Súmula 5/STJ.

3. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "a convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo *quorum* de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC)" – (REsp n. 1.177.591/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/5/2015, DJe de 25/5/2015).

4. A tese de que os insurgentes podem dispor de ação regressiva para reaver os danos materiais, realmente, não foi atacada no recurso especial, embora tenha sido relevante para a justificação do acórdão. Óbice da Súmula 283/STF, aplicada analogicamente.

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 26 de fevereiro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2433780 - SP (2023/0258816-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ALCEU GUGELMIN JUNIOR
AGRAVANTE : ELIZABETH SCHNEIDER GUGELMIN
ADVOGADO : JOSE RENATO GAZIERO CELLA - PR025250
AGRAVADO : PRACTICAL LIFE PENSILVANIA
OUTRO NOME : EDIFICIO PRACTICAL LIFE PENSILVÂNIA
ADVOGADOS : RAFAEL CANDIDO FARIA - SP261519
ERICO BRUNINI SILVA - SP293357
LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240
FERNANDO CORREIA DE PAIVA JUNIOR - SP379922

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REPARAÇÃO DE DANOS. CONDOMÍNIO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO VERIFICADAS. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PREVISÃO DE RESPONSABILIDADE DO LOCADOR. SÚMULA 5/STJ. INEXISTÊNCIA DE ATAQUE A RELEVANTE PREMISSA DO *DECISUM*. SÚMULA 283/STF, APLICADA ANALOGICAMENTE. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há nenhuma omissão, obscuridade, contradição ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

2. O aresto concluiu que inexistente ofensa ao princípio da especialidade. Justificou que prevalece o contido na convenção condominial, que estabelece a responsabilidade dos proprietários sobre os danos causados à coisa comum, porque eles continuam a deter a posse indireta do imóvel. Óbice da Súmula 5/STJ.

3. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, "a convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo *quorum* de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC)" – (REsp n. 1.177.591/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/5/2015, DJe de 25/5/2015).

4. A tese de que os insurgentes podem dispor de ação regressiva para reaver os danos materiais, realmente, não foi atacada no recurso especial, embora tenha sido relevante para a justificação do acórdão. Óbice da Súmula 283/STF, aplicada analogicamente.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALCEU GUGELMIN JUNIOR e ELIZABETH SCHNEIDER GUGELMIN, com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional, no qual se insurgiram contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 390):

Condomínio Edilício – Ação de indenização por danos à coisa comum (elevador), causados por prestador de serviços contratado pelo locatário. Responsabilidade tratada em Convenção de Condomínio, que prevalece sobre o Regimento Interno. Apelo não provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 408-411).

No recurso especial, os recorrentes apontaram, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 489, § 1º, IV, e § 2º, e 1.022, II, do CPC; e 1.333 e 1.334, V, do CC.

Esclareceram que se opuseram ao acórdão por confirmar a responsabilidade dos proprietários/insurgentes pelos danos no elevador causados por prestador de serviços contratado pelo locatário.

Aduziram que não procedem as justificativas do *decisum*, quais sejam: não obstante os danos terem sido provocados pelos prestadores de serviços contratados pelo locatário, a responsabilidade dos proprietários está delineada em dispositivos da convenção do condomínio; e que o item de seu Regimento Interno não isentaria os recorrentes do dever ressarcitório, pois a convenção condominial, que impõe o dever de ressarcimento aos proprietários do imóvel, sobrepõe-se, por seu caráter de norma especial, ao disposto no Regimento Interno, que traz norma de responsabilidade em geral do condômino, mas que tem exceção específica para os casos de mudança.

Afirmaram que existem omissões, obscuridade e carência de fundamentação no julgado, embora apreciados os embargos de declaração. Destacaram que, sob o princípio da prevalência da norma especial sobre a geral, não se permite a inobservância do regramento contido no Regimento Interno do Edifício Practical Life Pensilvânia, que, integrando a convenção do condomínio, traz determinação muito específica quanto às mudanças que se realizem em suas dependências.

Ponderaram o respeito ao regramento de caráter excepcional e específico, que se sobrepõe à norma geral de responsabilidade genérica do condomínio, que deve ser afastada por dispor de modo taxativamente diverso acerca da situação própria e particular de que trata estes autos (mudanças). Mencionaram a necessidade de

respeito ao art. 2º, § 1º, da LINDB. Requereram o provimento do recurso especial (e-STJ, fls. 415-436).

Inadmitido o apelo excepcional, foi julgado monocraticamente por esta relatoria, negando-se a pretensão (e-STJ, fls. 492-496).

Questionando essa manifestação, interpõem os insurgentes agravo interno. Reforçam as teses do recurso especial acima sumariadas. Suscitam que sua pretensão não esbarra do enunciado da Súmula 5/STJ, tendo em vista que não buscam a reapreciação do teor de contrato ou da conversão de condomínio.

Arguem que buscam a devida qualificação jurídica do quadro fático desenhado pela segunda instância e o reconhecimento da ofensa aos dispositivos supracitados.

Frisam que atacaram todas as premissas do acórdão de origem, portanto foi equivocada a aplicação da Súmula 283/STF. Suscitam que a majoração da verba sucumbencial em mais 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação se mostra excessiva, em virtude de estar diante de uma discussão que não exigiu produção de provas, bem como se trata de demanda de baixa complexidade. Pugnam pelo provimento desde recurso (e-STJ, fls. 500-511).

Contraminuta apresentada (e-STJ, fls. 473-482).

É o relatório.

VOTO

Reexaminando a controvérsia, não se observam razões para o provimento deste agravo interno.

Com efeito, não há nenhuma omissão, obscuridade, contradição ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente. Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a questionamentos das partes, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como de fato ocorreu nos autos.

A título ilustrativo:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

NÃO CONFIGURADA. MATÉRIA DE NATUREZA CONSTITUCIONAL. QUESTÃO DECIDIDA PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REPERCUSSÃO GERAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se configura a alegada ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou, de maneira amplamente fundamentada, a controvérsia, em conformidade com o que lhe foi apresentado.

2. Claramente se observa que não se trata de omissão, contradição ou obscuridade, tampouco de correção de erro material, mas sim de inconformismo direto com o resultado do acórdão, que foi contrário aos interesses da parte recorrente.

3. Ressalte-se que a mera insatisfação com o conteúdo da decisão não enseja Embargos de Declaração. Esse não é o objetivo dos Aclaratórios, recurso que se presta tão somente a sanar contradições ou omissões decorrentes da ausência de análise dos temas trazidos à tutela jurisdicional, no momento processual oportuno, conforme o art. 1.022 do CPC/2015.

4. A Corte a quo analisou a controvérsia sob o aspecto exclusivamente constitucional, consistente no posicionamento pacificado pelo STF no julgamento do RE 729.107/DF (Tema 792).

5. Vê-se, assim, que a análise de questão cujo deslinde reclama a apreciação de matéria de natureza constitucional é inviável no âmbito de cabimento do Recurso Especial, pois de competência do Supremo Tribunal Federal, conforme dispõe o art. 102, III, da Constituição Federal.

6. Agravo Interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.031.487/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 19/5/2023.)

O aresto concluiu que inexistente ofensa ao princípio da especialidade. Justificou que prevalece o contido na convenção condominial, que fixa a responsabilidade dos proprietários pelos danos causados à área comum, porque eles continuam a deter a posse indireta do imóvel.

Leia-se (e-STJ, fls. 392-393):

Afastadas questões periféricas, o tema a ser elucidado é se há responsabilidade dos proprietários do imóvel por ato de prestador de serviço contratado pelo locatário do imóvel, que implicou danos no elevador. Ponderando em torno desta determinação, constata-se haver responsabilidade dos proprietários do imóvel, a qual, além de devidamente estabelecida na Convenção Condominial, ainda decorre do fato de que eles continuam a deter a posse indireta do imóvel.

Destaco que, em questões concernentes a Condomínios, a Convenção Condominial é a lei que impera, nos termos do artigo 1.333, do Código Civil. No presente caso, em que pesem os danos terem sido provocados pelos prestadores de serviços contratados pelo locatário, a responsabilidade dos proprietários vem bem delineada nos artigos 11 e 16, da Convenção que assim dispõem: “Artigo 11 Aplicam-se aos ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, todos os dispositivos desta convenção, relativamente ao uso, função e destinação dos mesmos, ficando sob a responsabilidade dos respectivos proprietários as infrações cometidas” .“Artigo 16 Os condôminos que pessoalmente, por sua família, empregados,

visitantes ou ocupantes das unidades autônomas, causar danos às partes comuns do edifício, arcarão com as despesas de reparações”.

Ademais, como bem fundamentado pelo Magistrado sentenciante, “Insere-se no dever do condômino e, pois, do proprietário do imóvel, a obrigação de fiscalizar e regular a utilização de sua unidade locada, de modo a evitar a violação das regras condominiais pelo seu inquilino, em especial as que digam respeito ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, inserindo-se, neste caso, a higidez da utilização do elevador, Inteligência do artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil”.

Nem há que se falar em isenção da responsabilidade, em razão do disposto no item 4.6, do Regulamento Interno, que dispõe “Todo e qualquer dano causado nas paredes, elevadores, escadas, patamares, pintura, acabamento, acessórios e demais partes do edifício, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelos proprietários das peças transportadas”.

Com efeito, a Convenção Condominial, que impõe o dever de ressarcimento aos proprietários do imóvel, sobrepõe-se ao disposto no Regimento Interno, e sua eficácia consta da Súmula 260, do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

Destarte, a r. sentença restou escoreita ao reconhecer a responsabilidade dos apelantes, sendo-lhes devida a reparação pelos danos materiais, no importe de R\$ 65.510,10, devidamente comprovados pelo documento de fls. 27/55.

Evidentemente que eles, em ação de regresso, poderão receber o que adimpliram.

Tais ponderações foram extraídas da interpretação da convenção condominial e do regimento interno, o que atrai a aplicação da Súmula 5/STJ.

Esse enunciado sumular se aplica a ambas as alíneas do permissivo constitucional; bem como não se observa pretensão por simples qualificação jurídica do teor das conclusões exaradas no julgamento estadual, mas sim a reivindicação por reapreciação de seu teor.

No mais, consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, “a convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo *quorum* de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC)” – (REsp n. 1.177.591/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/5/2015, DJe de 25/5/2015).

A tese de que os insurgentes podem dispor de ação regressiva para reaver os danos materiais, realmente, não foi atacada no recurso especial, embora tenha sido relevante para a justificação do acórdão. Óbice da Súmula 283/STF, aplicada analogicamente.

Alusões genéricas sobre ponto do *decisum* não suprem a necessidade de a parte questionar diretamente e de forma clara e precisa todos os relevantes fundamentos do julgado, o que, de fato, não aconteceu neste caso em apreciação.

A majoração dos honorários recursais em favor do advogado da parte ora recorrida em mais 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação se mostrou adequada e proporcional ao contexto dos autos. Dessa forma, não é viável sua redução.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos de declaração manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.433.780 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0258816-7

Número de Origem:

10187177620198260002 1018717762019826000250000 20220000890947 20230000133671
20467933120218260000

Sessão Virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALCEU GUGELMIN JUNIOR

AGRAVANTE : ELIZABETH SCHNEIDER GUGELMIN

ADVOGADO : JOSE RENATO GAZIERO CELLA - PR025250

AGRAVADO : PRACTICAL LIFE PENSILVANIA

OUTRO :
NOME : EDIFICIO PRACTICAL LIFE PENSILVÂNIA

ADVOGADOS : RAFAEL CANDIDO FARIA - SP261519

ERICO BRUNINI SILVA - SP293357

LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240

FERNANDO CORREIA DE PAIVA JUNIOR - SP379922

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DIREITOS
/ DEVERES DO CONDÔMINO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALCEU GUGELMIN JUNIOR

AGRAVANTE : ELIZABETH SCHNEIDER GUGELMIN

ADVOGADO : JOSE RENATO GAZIERO CELLA - PR025250

AGRAVADO : PRACTICAL LIFE PENSILVANIA

OUTRO :
NOME : EDIFICIO PRACTICAL LIFE PENSILVÂNIA

ADVOGADOS : RAFAEL CANDIDO FARIA - SP261519

ERICO BRUNINI SILVA - SP293357

LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240

FERNANDO CORREIA DE PAIVA JUNIOR - SP379922

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de fevereiro de 2024