SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2556232 - SP (2024/0022479-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	FREDERICO ALMEIDA TOLEDO
ADVOGADOS	:	DENIS KALLER ROTHSTEIN - SP291230
		MICHELLE CARASSO - SP424024
AGRAVADO	:	CARLOS ANGELO COCCOLIN
AGRAVADO	:	VALERIA SPELTRI COCCOLIN
ADVOGADO	:	MARCIA ALVARENGA DE OLIVEIRA SOBRANE - SP114740
INTERES.	:	EDIFICIO EDEN LORENA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ROBERTO GRAICHE - SP024222
		CHARLES GONCALVES PATRICIO JUNIOR - SP329737
INTERES.	:	LAURA MYLENE ZSCHOMMLER SANDIM

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALTERAÇÃO DA ÁREA COMUM. APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO FIRMADO EM ASSEMBLEIA-GERAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal estadual dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos.

2. 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 1.177.591/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 5/5/2015, DJe de 25/5/2015).

3. No caso, o recorrente alterou, deliberadamente, o *hall* de entrada do Condomínio, área comum, sem a concordância da assembleia-geral, situação que permite a determinação de retorno ao anterior estado das coisas.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os

Documento eletrônico VDA43818872 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/10/2024 22:05:13
Código de Controle do Documento: 4493d786-c1c0-4855-9625-afdfc32b8807

Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 07 de outubro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA43818872 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/10/2024 22:05:13
Código de Controle do Documento: 4493d786-c1c0-4855-9625-afdfc32b8807

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2556232 - SP (2024/0022479-5)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	FREDERICO ALMEIDA TOLEDO
ADVOGADOS	:	DENIS KALLER ROTHSTEIN - SP291230
		MICHELLE CARASSO - SP424024
AGRAVADO	:	CARLOS ANGELO COCCOLIN
AGRAVADO	:	VALERIA SPELTRI COCCOLIN
ADVOGADO	:	MARCIA ALVARENGA DE OLIVEIRA SOBRANE - SP114740
INTERES.	:	EDIFICIO EDEN LORENA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ROBERTO GRAICHE - SP024222
		CHARLES GONCALVES PATRICIO JUNIOR - SP329737
INTERES.	:	LAURA MYLENE ZSCHOMMLER SANDIM

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALTERAÇÃO DA ÁREA COMUM. APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO FIRMADO EM ASSEMBLEIA-GERAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal estadual dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos.

2. 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 1.177.591/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 5/5/2015, DJe de 25/5/2015).

3. No caso, o recorrente alterou, deliberadamente, o *hall* de entrada do Condomínio, área comum, sem a concordância da assembleia-geral, situação que permite a determinação de retorno ao anterior estado das coisas.

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA43636984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2024 10:19:43
Código de Controle do Documento: 5b5cdeec-7138-4366-86c7-9d08ea2e4e9a

Trata-se de agravo interno interposto por FREDERICO ALMEIDA TOLEDO contra a decisão monocrática de fls. 831-838, a qual conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

A parte agravante, em suas razões recursais (e-STJ, fls. 892-905), sustenta, em síntese, que o acórdão da Corte de origem foi omisso quanto ao quórum necessário para a alteração de convenção condominial. Ademais, argumenta que a ata de assembleia que fundamentou o acórdão não é válida.

Impugnação às fls. 932-969.

É o relatório.

VOTO

No caso, a Corte de origem consignou que "*há deliberação da coletividade, pela assembleia geral, que é seu ente deliberativo máximo, sobre o modo de uso desse espaço comum: consenso ou manutenção do estado das coisas*", e que, no caso, não houve consenso entre os vizinhos, por isso, a parte ora agravante deveria desocupar o *hall* de entrada dos objetos decorativos colocados e reformar a porta para adequá-la ao padrão do condomínio, *in verbis* (e-STJ, fls. 516-517):

> "*Nem há que se falar em ausência de interesse processual dos autores.*
> ***A aferição do interesse processual e da legitimidade deve ser realizada de acordo com a teoria da asserção. Basta leitura da inicial para constatar que os autores, na inicial, dizem que o réu adquiriu o apartamento 82 e "está reformando para moradia sua e da família desde o início de 2020" (fl. 2), afirmando, mais, que desde agosto vem efetuando reclamações ao condomínio "sobre as alterações fora do padrão previsto na Convenção Condominial e dos termos decididos na Assembleia Geral Extraordinária de 16/09/2016", não observando o padrão da porta do hall social, no tocante às dimensões que fugiam substancialmente do adotado em Convenção e Assembleia.***
> *Ou seja, os autores se voltam contra obras recentes introduzidas pelo réu, tão logo adquirida a unidade e, não sendo proprietários exclusivos do hall social, eventual acerto com os anteriores proprietários não interfere no direito dos atuais condôminos e em reformas que restaram executadas, como corretamente se anotou na r. sentença recorrida, em "espaço comum". Como o condomínio indicou não haver interesse na intervenção nesse local específico, nada obstante constitua o espaço do hall social área comum pertencente a todos, mas de uso exclusivo dos moradores das unidades 81 e 82, não afetando diretamente os demais, é que se anotou que "o Condomínio consta no processo somente quanto ao apedido antecipatório para sustar a obra. Não há efetivo pedido final contra o condomínio".*
> ***O que importa é que, colocado o assunto em discussão, há deliberação da coletividade, pela assembleia geral, que é seu ente deliberativo máximo, sobre o modo de uso desse espaço comum: consenso ou manutenção do estado das coisas.***
> ***Ausente concordância, deve ser desfeita a obra para retorno à forma original. Não há controvérsia de que o réu, deliberadamente, alterou o padrão que existia no espaço e a porta é efetiva e notoriamente distinta da que existia e do modelo que existe do outro lado do hall. E como não obteve consenso com seu vizinho para fazer essa mudança na parte comum do***

Documento eletrônico VDA43636984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2024 10:19:43
Código de Controle do Documento: 5b5cdeec-7138-4366-86c7-9d08ea2e4e9a

condomínio, sem consenso, como dito, cabe a manutenção. Não há que se falarem abuso de direito. A anuência anterior não permite ao réu modificar o hall como bem entender. Aquela modificação aceita não gera direito adquirido a modificar de novo, ainda que fosse mínima, como a colocação de frisos ou mudança simples de cor. Da mesma forma, deve ser desocupado o hall dos objetos decorativos.
Também como dito e agora repetido, o espaço é dos dois apartamentos. Se não há possibilidade de as partes sentarem-se e conseguirem alcançar um consenso para o uso, não cabe ocupar paredes e espaço com objetos decorativos.
[...]
A obra executada pelos réus deve ser refeita para restabelecimento do formato e cor originais, assim como devem ser retirados do local os adornos colocados pelos autores reconvindos e que, dada a divergência noticiada, não contam com beneplácito dos vizinhos. *É irrelevante, como se anotou, que esses adornos não interfiram no uso do hall social pelos condôminos interessados, incidindo o art. 3º, alínea h, da Convenção, e que veda colocação "nas partes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem". Não há que se confundir parte exclusiva comparte comum e o uso desta compete à unanimidade dos condôminos, nada obstante localizada a parte comum no interior do prédio e com interesse direto de apenas dois dos moradores.*" (Sem grifo no original).

Em resposta aos embargos de declaração, a Corte de origem esclareceu que "*a deliberação questionada não depende de quórum qualificado*", e, por isso, entendeu pela manutenção da deliberação (e-STJ, fl. 516).

Com base nos excertos acima, constata-se que o Tribunal local foi claro ao afirmar que "*há deliberação da coletividade, pela assembleia geral, que é seu ente deliberativo máximo, sobre o modo de uso desse espaço comum*", e que "*a deliberação questionada não depende de quórum qualificado*". E uma vez que as partes não chegaram a um consenso, "*deve ser desfeita a obra para retorno à forma original*".

Dentro desse contexto, não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem aprecia, com clareza, objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente. Corroboram esse entendimento:

> "*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO INDIVIDUAL DE SENTENÇA COLETIVA. 1. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. 2 EXPURGOS INFLACIONÁRIOS. CADERNETA DE POUPANÇA. EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. REEXAME DA MATÉRIA FÁTICA. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1.* ***Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal estadual dirimiu,***

Documento eletrônico VDA43636984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2024 10:19:43
Código de Controle do Documento: 5b5cdeec-7138-4366-86c7-9d08ea2e4e9a

fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos.
2. É cabível a inversão do ônus da prova para determinar à instituição financeira o fornecimento dos extratos, desde que comprovadas, com indícios mínimos, a relação jurídica e a existência de saldo nos períodos desejados, o que foi observado no caso, com a juntada de documento comprovando a abertura da conta.
3. O acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula nº 7 do STJ.
4. Agravo interno não provido."
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.256.567/BA, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024 - sem grifo no original).

"*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ORDINÁRIA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CARACTERIZADA. JULGAMENTO EXTRA PETITA NÃO CONFIGURADO. PRECEDENTES. PRETENSÃO DE FIXAÇÃO DE UM LIMITE PARA O VALOR A SER APURADO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL SUPOSTAMENTE VIOLADO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. DANOS MATERIAL E MORAL. DEMONSTRAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
1. ***Não há nenhuma omissão a ser sanada no julgamento estadual, portanto, inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem nenhum vício, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.***
2. Esta Corte de Uniformização perfilha o entendimento de que não configura ofensa ao princípio da adstrição a determinação de apuração da quantia devida, a título de indenização, por meio de liquidação de sentença.
3. A parte não particularizou - no tocante à pretensão de fixação de um limite para o valor a ser apurado em liquidação - o dispositivo legal que teria sido eventualmente malferido, o que configura deficiência de fundamentação. Incidência da Súmula 284/STF.
4. Não há como infirmar a convicção estadual, para entender que não houve a devida demonstração da ocorrência de danos morais e materiais, sem o prévio reexame de fatos e provas, medida defesa na seara extraordinária, em virtude do disposto na Súmula 7 desta Casa.
5. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp n. 2.505.880/MG, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024 - sem grifo no original).

"*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DEPÓSITO INTEGRAL. GARANTIA DO JUÍZO. RESISTÊNCIA. REEXAME DOS ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 7 DO STJ. MULTA E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 523, § 1º, DO CPC. CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
1. ***Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese do insurgente.***

Documento eletrônico VDA43636984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2024 10:19:43
Código de Controle do Documento: 5b5cdeec-7138-4366-86c7-9d08ea2e4e9a

2. Somente caracteriza pagamento a hipótese na qual o devedor deposita em juízo a quantia devida sem condicionar seu levantamento à discussão do débito em impugnação ao cumprimento de sentença, não havendo falar em afastamento da multa prevista no art. 523, § 1º, do CPC quando o depósito se dá a título de garantia do juízo.
3. Não se conhece de recurso especial quando o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 83 do STJ).
4. Rever o entendimento da corte de origem acerca das premissas firmadas e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.
5. Agravo interno desprovido."
(AgInt no REsp n. 1.998.484/TO, relator Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024 - sem grifo no original).

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO. DANOS MORAIS. REEXAME FÁTICO E PROBATÓRIO (SÚMULA 7/STJ) . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. ***Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.***
2. O eg. Tribunal estadual, com arrimo nos elementos probatórios dos autos, concluiu que houve atraso de aproximadamente três anos e meio no cumprimento da obrigação da recorrente em proceder à transferência da propriedade do imóvel objeto da lide e da própria baixa da hipoteca, de modo que a frustração da legítima expectativa do recorrido extrapolou o mero aborrecimento resultante do descumprimento contratual, acarretando significativa violação ao direito da personalidade, situação que comporta a compensação por danos morais. A pretensão de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.
3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador.
4. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp n. 2.541.480/RJ, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 16/8/2024 - sem grifo no original).

No que tange à matéria de mérito propriamente dito, impende consignar que o artigo 1.351 do Código Civil dispõe: *"Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária."*

Na hipótese dos autos, contudo, não é necessário o referido quórum, tendo em vista que o recorrente alterou deliberadamente o padrão que existia no espaço comum do condomínio. Dessa forma, na ausência de consenso da assembleia-geral, faz-se mister o retorno ao anterior estado das coisas.

De fato, consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, *"a convenção de*

Documento eletrônico VDA43636984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2024 10:19:43
Código de Controle do Documento: 5b5cdeec-7138-4366-86c7-9d08ea2e4e9a

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 1.177.591/RJ, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 5/5/2015, DJe de 25/5/2015). No mesmo sentido:

> *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 inexiste 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.*
> (AgInt no AREsp n. 2.433.780/SP, relator Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

Constata-se, ainda, que, para que seja possível alterar as conclusões da Corte de

Documento eletrônico VDA43636984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2024 10:19:43
Código de Controle do Documento: 5b5cdeec-7138-4366-86c7-9d08ea2e4e9a

origem, no sentido de que a assembleia deliberou pela manutenção do estado das coisas quando não houver consenso sobre o uso do espaço comum, e que tal deliberação não demanda quórum especial previsto no art. 1.351 do CC/2002, seria imperioso rever fatos e provas, bem como proceder à análise da ata da assembleia, o que é vedado em sede de recurso especial. Nessa mesma linha de intelecção:

> "*CIVIL E PROCESSUAL. AMPLIAÇÃO DE COBERTURA EM EDIFÍCIO. O CUPAÇÃO DE ÁREA COMUM. IRREGULARIDADE DA OBRA. REFLEXOS SOBRE O PROJETO ARQUITETÔNICO ORIGINAL E OUTROS APONTADOS PELO TRIBUNAL A QUO. REVISÃO DA PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7-STJ. DECISÃO MOLDADA AOS LIMITES DO PEDIDO E DOS FATOS APRESENTADOS NA EXORDIAL.*
> ***"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula nº 07 do STJ).***
> ***Formado o condomínio por áreas comuns e de uso privativo, o todo por ele representado faz jus à proteção contra iniciativa autônoma de cada condômino de alterar, para obter vantagem individual, o status quo do prédio.***
> *Não se configura apreciação extra petita, se, uma vez postulada, alternativamente à pena demolitória, indenização pelas obras de ampliação do apartamento da cobertura e utilização de área comum, o Tribunal acolhe tal pretensão com base na prova dos autos, inclusive pericial, que concluiu ter havido alteração da fachada original, com repercussão direta e indireta nas demais unidades autônomas, ainda que não identificada, propriamente, uma redução concreta no valor das mesmas, individualmente consideradas.*
> *Recurso especial não conhecido*."
> (REsp n. 169.875/MG, relator Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, Quarta Turma, julgado em 22/3/2001, DJ de 11/6/2001, p. 223 - sem grifo no original).

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. NÃO OBSERVADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.*
> *1. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de compensação por danos morais.*
> *2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.*
> *3. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável. Contudo, também é pacífico o entendimento desta Corte superior de que o atraso na entrega por longo período pode configurar causa de dano moral indenizável. Precedentes*
> *4.* ***O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.***
> *5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.*
> *6.* ***A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes.***

Documento eletrônico VDA43636984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2024 10:19:43
Código de Controle do Documento: 5b5cdeec-7138-4366-86c7-9d08ea2e4e9a

7. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido."
(AgInt no AREsp n. 2.494.878/MG, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024 - sem grifo no original).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO DEMANDANTE.
1. Há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando, apesar do requerimento da parte, a Corte de origem se recusa a se manifestar sobre questão que lhe foi apresentada por ocasião dos embargos de declaração, relevante ao deslinde da controvérsia. Nessa hipótese, o processo deve retornar à Corte local para que a omissão seja suprida. Precedentes.
1.1. ***A redefinição do enquadramento jurídico dos elementos expressamente mencionados no acórdão hostilizado constitui mera revaloração, afastando a incidência da Súmula 7 desta Corte Superior. Precedentes.***
2. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp n. 2.147.271/RJ, relator Ministro **MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 22/4/2024, DJe de 25/4/2024 - sem grifo no original).

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA43636984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2024 10:19:43
Código de Controle do Documento: 5b5cdeec-7138-4366-86c7-9d08ea2e4e9a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.556.232 / SP

Número Registro: 2024/0022479-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10282127320218260100

Sessão Virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: FREDERICO ALMEIDA TOLEDO
ADVOGADOS	: DENIS KALLER ROTHSTEIN - SP291230
	MICHELLE CARASSO - SP424024
AGRAVADO	: CARLOS ANGELO COCCOLIN
AGRAVADO	: VALERIA SPELTRI COCCOLIN
ADVOGADO	: MARCIA ALVARENGA DE OLIVEIRA SOBRANE - SP114740
AGRAVADO	: EDIFICIO EDEN LORENA
ADVOGADOS	: JOSÉ ROBERTO GRAICHE - SP024222
	CHARLES GONCALVES PATRICIO JUNIOR - SP329737
INTERES.	: LAURA MYLENE ZSCHOMMLER SANDIM

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: FREDERICO ALMEIDA TOLEDO
ADVOGADOS	: DENIS KALLER ROTHSTEIN - SP291230
	MICHELLE CARASSO - SP424024
AGRAVADO	: CARLOS ANGELO COCCOLIN

Documento eletrônico VDA43806431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 08/10/2024 00:47:02
Código de Controle do Documento: 7be1cc5e-5ae3-4ad7-abc1-4f47f91fbc5f

AGRAVADO	:	VALERIA SPELTRI COCCOLIN
ADVOGADO	:	MARCIA ALVARENGA DE OLIVEIRA SOBRANE - SP114740
INTERES.	:	EDIFICIO EDEN LORENA
ADVOGADOS	:	JOSÉ ROBERTO GRAICHE - SP024222
		CHARLES GONCALVES PATRICIO JUNIOR - SP329737
INTERES.	:	LAURA MYLENE ZSCHOMMLER SANDIM

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 07 de outubro de 2024

Documento eletrônico VDA43806431 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 08/10/2024 00:47:02
Código de Controle do Documento: 7be1cc5e-5ae3-4ad7-abc1-4f47f91fbc5f