

Recurso Especial Cível nº 0806693-482022.8.19.0209

Recorrente: LAJAS 2500 ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI - EPP

Recorridos: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARLIN

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 88/109, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da 16ª Câmara de Direito Privado, assim ementados:

APELAÇÃO CÍVEL. Condomínio edilício. Obra na cobertura. Pleito de suspensão e demolição. Terraço de uso exclusivo da unidade. Inexigibilidade de prévia aprovação em assembleia condominial. Alteração de fachada não demonstrada. Obra cuja segurança está condicionada, contudo, ao cumprimento do reforço estrutural e afastamento indicados pela perícia. Reforma parcial da sentença. 1. Preliminar de reforma da decisão interlocutória que retificou o valor da causa. Pleito relativo a obra de acréscimo, cujo valor deve ser o do seu custo. Quantia irrisória estimada pelo autor, a merecer alteração, não tendo a decisão recorrida indicado com precisão o novo valor. Planilha da ré informando os custos da obra e outras despesas e rubricas, estranhas ao feito. Valor da causa que se fixa em R\$ 1.391.498,70, correspondente apenas às despesas da obra, na data da contestação/planilha. 2. Preliminar de nulidade da perícia técnica realizada nos autos que não prospera. Autor que tomou ciência da qualificação da perita e de que envolveria laudos de outros profissionais por ela escolhidos, na estimativa de honorários, manifestando sua concordância. Impugnação a essa qualificação e à atuação do outro profissional só deduzidas após a apresentação do laudo. Intempestividade. Precedente do STJ. 3. Obra realizada em área privativa da unidade da ré, cujo uso exclusivo encontra-se registrado desde 1981. Acréscimo vertical construído em 2015,

averbado na matrícula. Obra objeto da lide que se destina a ampliação desse andar. 4. Eventual necessidade de reforço de vigas em razão da obra que ostenta natureza de reparo e independe de autorização da assembleia. Inteligência do art. 1.341, §§1º e 5º, parte final, do Código Civil. 5. Acréscimo erguido em 2015 que, por si só, difere da fachada dos demais andares, e foi admitido. A construção só poderia ser considerada alteração de fachada se houvesse disposição na convenção do condomínio estabelecendo um padrão aplicável para a acessão, que o autor não demonstra. Ausência de prova de ofensa tampouco ao conjunto arquitetônico. Desnecessidade de autorização pela assembleia condominial. 6. Laudo pericial que, contudo, informa não ter sido respeitado o afastamento mínimo da laje, nas faces laterais e traseira, além de indicar necessidade de reforço estrutural em duas vigas de concreto armado. Obrigações se impõem, como condição para a segurança e adequação da obra. 7. Pedido de suspensão e demolição total da obra que permite ao julgador o prosseguimento desde que adotadas medidas que se tornem necessárias. "Quem pede o mais, pede o menos". Precedente do STJ (REsp 1177692/SC). 8. Reforma parcial da sentença, no mérito, para julgar o pedido procedente em parte, determinando o cumprimento das exigências descritas, visando ao prosseguimento da obra. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AUSÊNCIA DE VÍCIO NO JULGADO. DESPROVIMENTO. I. CASO EM EXAME 1. Acórdão que negou/deu provimento ao recurso interposto pela parte ré, assim ementado: "APELAÇÃO CÍVEL. Condomínio edilício. Obra na cobertura. Pleito de suspensão e demolição. Terraço de uso exclusivo da unidade. Inexigibilidade de prévia aprovação em assembleia condominial. Alteração de fachada não demonstrada. Obra cuja segurança está condicionada,

contudo, ao cumprimento do reforço estrutural e afastamento indicados pela perícia. Reforma parcial da sentença. 1. Preliminar de reforma da decisão interlocutória que retificou o valor da causa. Pleito relativo a obra de acréscimo, cujo valor deve ser o do seu custo. Quantia irrisória estimada pelo autor, a merecer alteração, não tendo a decisão recorrida indicado com precisão o novo valor. Planilha da ré informando os custos da obra e outras despesas e rubricas, estranhas ao feito. Valor da causa que se fixa em R\$ 1.391.498,70, correspondente apenas às despesas da obra, na data da contestação/planilha. 2. Preliminar de nulidade da perícia técnica realizada nos autos que não prospera. Autor que tomou ciência da qualificação da perita e de que envolveria laudos de outros profissionais por ela escolhidos, na estimativa de honorários, manifestando sua concordância. Impugnação a essa qualificação e à atuação do outro profissional só deduzidas após a apresentação do laudo. Intempestividade. Precedente do STJ. 3. Obra realizada em área privativa da unidade da ré, cujo uso exclusivo encontra-se registrado desde 1981. Acréscimo vertical construído em 2015, averbado na matrícula. Obra objeto da lide que se destina a ampliação desse andar. 4. Eventual necessidade de reforço de vigas em razão da obra que ostenta natureza de reparo e independe de autorização da assembleia. Inteligência do art. 1.341, §§1º e 5º, parte final, do Código Civil. 5. Acréscimo erguido em 2015 que, por si só, difere da fachada dos demais andares, e foi admitido. A construção só poderia ser considerada alteração de fachada se houvesse disposição na convenção do condomínio estabelecendo um padrão aplicável para a acessão, que o autor não demonstra. Ausência de prova de ofensa tampouco ao conjunto arquitetônico. Desnecessidade de autorização pela assembleia condominial. 6. Laudo pericial que, contudo, informa não ter sido respeitado o afastamento mínimo da laje, nas faces laterais e traseira, além de indicar necessidade de reforço estrutural em duas vigas de concreto armado. Obrigações se impõem, como condição para a segurança e adequação da obra. 7. Pedido de

suspensão e demolição total da obra que permite ao julgador o prosseguimento desde que adotadas medidas que se tornem necessárias. “Quem pede o mais, pede o menos”. Precedente do STJ (REsp 1177692/SC). 8. Reforma parcial da sentença, no mérito, para julgar o pedido procedente em parte, determinando o cumprimento das exigências descritas, visando ao prosseguimento da obra. PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.” II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em verificar se o acórdão padece da nulidade, contradição ou obscuridade alegadas. Requerimento de efeito infringente e fins de prequestionamento. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Acórdão que não contém qualquer vício ensejador da propositura do recurso. 4. Mero inconformismo da parte com as conclusões contidas no decisum, em verdadeira pretensão de reforma, que não dá ensejo à via estreita dos embargos declaratórios. IV. DISPOSITIVO 5. EMBARGOS A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Nas suas razões de recurso especial, a parte recorrente alega violação aos artigos 86, caput e parágrafo único do CPC; violação do art. 492 do CPC.

Sustenta que na presente demanda há risco de dano irreversível caso inicie-se a execução do Acórdão recorrido, visto que a referida decisão determinou, além de outras providências, a demolição de parte da obra em imóvel residencial do Recorrente, sob pena de multa diária. Afirma que a impossibilidade de reversão do dano patrimonial e pessoal é nítida, tendo em vista que se trata de decisão que determinou demolição parcial de obra de alto valor em imóvel destinado à moradia da família do Recorrente. Ante o exposto, requer-se desde já a concessão do efeito suspensivo até o julgamento definitivo do presente recurso, a fim de que seja suspendida a eficácia do acórdão ora recorrido.

Contrarrazões às fls. 142.

É o brevíssimo relatório.

Inicialmente, a alegada ofensa aos dispositivos supracitados nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do art. 1.022 do CPC.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, a contrario sensu, o artigo 489, § 1º do CPC.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não

corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

O detido exame das razões recursais revela que a recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Veja-se o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

(...) Condomínio edilício. Obra na cobertura. Pleito de suspensão e demolição. Terraço de uso exclusivo da unidade. Inexigibilidade de prévia aprovação em assembleia condominial. Alteração de fachada não demonstrada. Obra cuja segurança está condicionada, contudo, ao cumprimento do reforço estrutural e afastamento indicados pela perícia. Reforma parcial da sentença.(...)

(...)Preliminar de nulidade da perícia técnica realizada nos autos que não prospera. Autor que tomou ciência da qualificação da perita e de que envolveria laudos de outros profissionais por ela escolhidos, na estimativa de honorários, manifestando sua concordância. Impugnação a essa qualificação e à atuação do outro profissional só deduzidas após a apresentação do laudo. Intempestividade. Precedente do STJ. 3. Obra realizada em área privativa da unidade da ré, cujo uso exclusivo encontra-se registrado desde 1981. Acréscimo vertical construído em 2015,

avermado na matrícula. Obra objeto da lide que se destina a ampliação desse andar. 4. Eventual necessidade de reforço de vigas em razão da obra que ostenta natureza de reparo e independe de autorização da assembleia. Inteligência do art. 1.341, §§1º e 5º, parte final, do Código Civil. 5. Acréscimo erguido em 2015 que, por si só, difere da fachada dos demais andares, e foi admitido. A construção só poderia ser considerada alteração de fachada se houvesse disposição na convenção do condomínio estabelecendo um padrão aplicável para a acessão, que o autor não demonstra. Ausência de prova de ofensa tampouco ao conjunto arquitetônico. Desnecessidade de autorização pela assembleia condominial. 6. Lauda pericial que, contudo, informa não ter sido respeitado o afastamento mínimo da laje, nas faces laterais e traseira, além de indicar necessidade de reforço estrutural em duas vigas de concreto armado. Obrigações se impõem, como condição para a segurança e adequação da obra. 7. Pedido de suspensão e demolição total da obra que permite ao julgador o prosseguimento desde que adotadas medidas que se tornem necessárias. "Quem pede o mais, pede o menos". Precedente do STJ (REsp 1177692/SC).

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, questão soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. PARTILHA. USO EXCLUSIVO DE BEM IMÓVEL POR UM DOS EX-

CÔNJUGES. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. JUROS DE MORA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO VERIFICADO. (...) 2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial". (...) 6. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos moldes regimentais, o que impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.782.828/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/10/2019, DJe de 5/11/2019.)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, na forma da fundamentação supra.

Publique-se.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2025.

Desembargador **HELENO NUNES**
Terceiro Vice-Presidente