

Recurso Especial Cível nº 0803961-65.2024.8.19.0002

Recorrente: WILSON SEBASTIAO DE ARAGAO ROCHA

Recorrido: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CHAMPS ELYSEES

DECISÃO

Trata-se de recurso especial, tempestivo, fls. 44, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” e “c” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Quinta Câmara de Direito Privado, assim ementados:

Apelação. Condomínio. Ação declaratória. Vaga extra vedada em nova convenção. Sentença de improcedência. Manutenção. Nova convenção do condomínio que vedou a criação de vagas extras. Apelo do autor alegando que o espaço foi utilizado por ele e por seu antecessor na unidade 1401, sem qualquer objeção, por mais de 28 anos, gerando a legítima expectativa da existência do direito ou, pelo menos, da anuência dos demais com aquela destinação da área comum, pugnando pela aplicação da supressio a seu favor. No § 1º do art. 6º da Convenção do Condomínio (id. 110268313), há previsão expressa de vedação da criação de vagas extras. Outrossim, na escritura (id.113309907), o apartamento 1401 de propriedade do autor tem o direito de ocupar apenas a vaga de n.º 25, localizada no subsolo do prédio. Nesse sentido, se a vaga extra outrora utilizada pelo autor não está vinculada à

matrícula do apartamento, ela é de propriedade de todos e a convenção pode alterar seu uso, sendo certo que o uso comum tolerado por longo tempo pode ser revogado pela coletividade. Portanto, a partir do momento em que a nova convenção proíbe vagas extras, os moradores que utilizavam essas vagas anteriormente devem cessar a prática, sob pena de sanções previstas no regimento. A convenção de um condomínio é considerada uma norma cogente, pois é obrigatória e vincula todos os condôminos. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que o instituto da supressão não é aplicável em detrimento de normas cogentes. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento.

Embargos de declaração em apelação. Condomínio. Ação declaratória. Vaga extra vedada em convenção. Sentença de improcedência. Manutenção. Ausência de omissão e contradição. Segundo previsão do artigo 1.022 do Código de Processo Civil os embargos de declaração visam expungir da decisão com obscuridades ou contradições, bem como suprir omissão sobre tema de pronunciamento obrigatório sobre o qual não tenha se manifestado o órgão julgador e, ainda, para corrigir erro material. Alega a embargante que o acórdão incorreu em omissões e contradições, além de embargar para fins de prequestionamento. Saliente-se que o acórdão

consignou que no § 1º do art. 6º da Convenção do Condomínio (id. 110268313), há previsão expressa de vedação da criação de vagas extras. Acrescenta o acórdão embargado que se a vaga extra outrora utilizada pelo autor não está vinculada à matrícula do apartamento, ela é de propriedade de todos e a convenção pode alterar seu uso e o uso comum tolerado por longo tempo pode ser revogado pela coletividade. No tocante aos honorários recursais o art. 85, §11, do Código de Processo Civil, dispõe que o Tribunal, ao julgar o recurso interposto, majorará os honorários fixados anteriormente, tendo o acórdão observado o trabalho do patrono do apelado nas contrarrazões de apelação (id. 202699022). Resta imprestável a via declaratória para o atendimento das pretensões da embargante, que não apontou qualquer omissão, contradição, obscuridade ou erro material a ser sanados, não se podendo enquadrar sua pretensão em quaisquer das hipóteses previstas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil. No que tange ao pleito de prequestionamento este ressoa prescindível, uma vez que, tendo o acórdão enfrentado os temas trazidos em sede recursal, com indicação específica dos motivos que ensejaram o desfecho dado ao apelo, o acesso aos tribunais superiores fica assegurado à parte. Embargos rejeitados.

Nas razões de recurso especial, o recorrente alega violação ao artigo 422, do Código Civil e ao artigo 10, da Lei nº 4.591/1964.

Postula o provimento do recurso visando mantê-lo com a utilização da vaga extra de garagem do condomínio, mediante pagamento da respectiva taxa, sustentando o uso contínuo e pacífico por quase trinta anos, sem oposição, afastando a supressão abrupta por convenção condominial superveniente.

Contrarrazões conforme fls. 88.

É o brevíssimo relatório.

O recurso especial não comporta admissão tangente a alegação de ofensa aos sobreditos artigos, pois não se vislumbra que o acórdão recorrido padeça dos vícios descritos naqueles dispositivos legais.

O detido exame das razões recursais revela que o 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.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Veja-se fundamentação do acórdão:

“...Na escritura (id.113309907), o apartamento 1401 de propriedade do autor tem o direito de ocupar apenas a vaga de nº 25, localizada no subsolo do prédio. Nesse sentido, se a vaga extra outrora utilizada pelo autor não está vinculada à matrícula do apartamento, ela é de propriedade de todos e a convenção pode alterar seu uso e o uso comum tolerado por longo tempo pode ser revogado pela coletividade. Com efeito, se uma nova convenção ou uma alteração no regimento interno for aprovada, respeitando o quórum de 2/3, segundo o art. 1.351 do Código Civil, ela passa a valer imediatamente, revogando hábitos anteriores que contrariem o novo texto. Portanto, a partir do momento em que a nova convenção proíbe vagas extras, os moradores que utilizavam essas vagas anteriormente devem cessar a prática, sob pena de sanções previstas no regimento, sendo certo que a convenção de um condomínio é considerada uma norma cogente, pois é obrigatória e vincula todos os condôminos. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que o instituto da supressão não é aplicável em detrimento de normas cogentes.”

Pelo que se depreende da leitura do aludido acórdão, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, 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 EM RECURSO ESPECIAL. VAGAS DE

GARAGEM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. REEXAME DE PROVAS E CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME. *Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ. A controvérsia envolve ação ordinária de reintegração de posse e anulação de atos expropriatórios relativos a vagas de garagem em condomínio edilício. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa. A Corte de origem negou provimento à apelação e manteve a improcedência, reconhecendo a natureza comum das vagas sem matrícula própria, a possibilidade de registro do direito de uso e a decadência quadrienal. RAZÕES DE DECIDIR. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto às alegações de cerceamento de defesa, posse, esbulho e representação dos condôminos, pois a revisão demandaria reexame do acervo probatório. DISPOSITIVO E TESE. Agravo em recurso especial desprovido. (STJ - AREsp: 002780938 RJ 2024/0410317-9, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 23/03/2026, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJEN 27/03/2026)*

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE CIVIL. (...) COMPROVAÇÃO. DANO MORAL.

CONFIGURAÇÃO. REEXAME FÁTICO-
PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº
7/STJ. (...) 6. Na hipótese, rever a conclusão do aresto
impugnado acerca da configuração do dano moral
demandaria o reexame fático-probatório dos autos,
encontrando óbice na Súmula nº 7/STJ. 7. Agravo interno
não provido. (AgInt no AREsp n. 2.053.238/SP, relator
Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma,
julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022.)

Por fim, a parte recorrente também fundamenta seu recurso no artigo
105, inciso III, alínea “c” da Constituição da República.

Contudo, a análise do recurso especial com fundamento no artigo 105,
inciso III, alínea “c”, da Constituição da República é prejudicada em razão da
“impossibilidade de análise da mesma tese desenvolvida pela alínea “a” do permissivo
constitucional pela incidência de óbices de admissibilidade” (AgInt nos EDcl no REsp n.
1.998.121/MG, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em
13/2/2023, DJe de 17/2/2023).

Em outras palavras, as conclusões díspares não ocorreram em razão de
entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do
caso concreto, o que obsta a admissão do recurso especial pela alínea “c” do permissivo
constitucional. No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO.
RESPONSABILIDADE CIVIL. AGRAVO INTERNO
NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO

IVIL DE 2015. APLICABILIDADE. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 284/STF. ACÓRDÃO QUE CONSIGNA A RESPONSABILIDADE DA RESSEGURADORA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE NO CASO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 7/STJ E N. 5/STJ. INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE COMBATE A FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS DO ACÓRDÃO. APLICAÇÃO DO ÓBICE DA SÚMULA N. 283/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO. (...) IV - A falta de combate a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido justifica aplicação, por analogia, da súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal. V - o recurso especial também não pode ser conhecido com fundamento em divergência jurisprudencial, porquanto prejudicado dada a impossibilidade de análise da mesma tese desenvolvida pela alínea a do permissivo constitucional pela incidência de óbices de admissibilidade. VI - Não apresentação de argumentos suficientes para desconstituir a decisão recorrida. (...) (AgInt no REsp n. 1.912.329/SP,

relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 17/2/2023.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VALOR ECONÔMICO INESTIMÁVEL. AFERIÇÃO. EQUIDADE. ART. 85, § 8º, DO CPC/2015. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. (...) 5. egundo entendimento desta Corte, a inadmissão do recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, em virtude da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.999.630/GO, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023.)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas 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, **DEIXO DE ADMITIR** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador **HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES**
Terceiro Vice-Presidente