

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.519.791 - SP (2019/0165318-8)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE : L E B S**  
**AGRAVANTE : C A B**  
**ADVOGADOS : ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA MACEDO MARQUES -**  
**SP220724**  
**OTÁVIO RETTORI DOS SANTOS - SP413081**  
**AGRAVADO : RESIDENCIAL JARDINS DE PROVENCE**  
**ADVOGADOS : PÉROLA KUPERMAN LANCMAN - SP212567**  
**MÁRCIO KUPERMAN CARLIK - SP231642**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

EMENTA: 1. Condomínio edilício Apelo dos réus de fls. 1255/1329 Inobservância do princípio da unirrecorribilidade das decisões- Preclusão consumativa Não conhecimento.

2. Apelo do autor Dificuldade de compreensão Inocorrência Apelação dos réus Violação ao princípio da dialeticidade Inexistência Preliminares de contrarrazões afastadas.

3. Ação demolitória Sentença Nulidade por acolhimento de causa de pedir não deduzida Ausência Alegações de inexistência de legalização junto à Prefeitura e de aprovação por Assembleia que constam da petição inicial.

4. Obra erigida pelos réus que incorporou construção previamente inexistente ao terraço do edifício Alteração da fachada evidenciada Proibição legal (art. 1.336, III do CC e art. 10, I da Lei 4.591/64).

5. Aprovação da obra por unanimidade de condôminos em assembleia (Lei 4.591/64, art. 10, § 2º) Inexistência - Documento de fls. 237/239 que não se presta a substituí-la - Eventuais promessas por parte da construtora quando da aquisição do imóvel que não vinculavam o condomínio Procedência mantida Fixação de prazo para demolição.

6. Reconvenção Anulação de assembleias por inobservância de quórum Descabimento - Deliberações que, ou não atingiram o imóvel dos réus, falecendo a eles o interesse em impugná-las, ou trataram de aprovação que não implicou alteração de fachada e, portanto, não reclamavam votação por unanimidade Improcedência decretada. Provimento do apelo do autor e improvimento do apelo dos réus, com observação, não conhecido o apelo encartado a fls. 1255/1329.

A decisão agravada negou seguimento ao recurso especial, com base nos seguintes fundamentos: I) ausência de violação ao art. 492 do Código de Processo Civil/2015; II) não ficou demonstrada a apontada violação aos arts. 22, § 1º, "c", da Lei 4.591/64, 1.348, V, e 1.333 do Código Civil e 7º, 370, e 805 do CPC/2015; III) incidência da Súmula 7/STJ; e IV) ausência de comprovação da divergência jurisprudencial, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do Regimento Interno do STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A parte agravante não impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, notadamente quanto à incidência da Súmula 7/STJ ao caso concreto, limitando-se a repisar as razões de mérito do recurso especial.

Com efeito, *"o agravante deve demonstrar o desacerto da decisão denegatória, sendo certo que a repetição das razões de recursos anteriores é ineficaz para tal fim"* (AgRg nos EDcl no AREsp 718.211/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe 1/6/2016).

Saliente-se que não basta ao agravante desdizer os fundamentos adotados na decisão que não admitiu o seu recurso especial, porquanto, à luz do princípio da dialeticidade, cabe a ele infirmar, especificamente, tais fundamentos, sob pena de vê-los mantidos. Incide, pois, por analogia, o óbice da Súmula 182/STJ à espécie. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO Nº 03/STJ. AGRAVO QUE NÃO ATACA, ESPECIFICAMENTE, OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. NÃO CONHECIMENTO. ARTIGO 544, § 4º, I, 2ª PARTE, DO CPC/1973. SÚMULA Nº 182/STJ.

[...]

3. A impugnação deve ser específica e suficientemente demonstrada, não bastando à parte, para assentar a viabilidade do apelo, desdizer as palavras de julgamento.

4. Nesse sentido: "A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que, para afastar a incidência da Súmula 182/STJ, não basta a impugnação genérica dos fundamentos da decisão agravada, é necessário que a contestação seja específica e suficientemente demonstrada. O novo Código de Processo Civil, por meio do art. 932, reafirmou a jurisprudência desta Corte, ao exigir a impugnação

específica, dos fundamentos da decisão agravada" (AgInt no AREsp 855.681/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, DJe 15/04/2016).

5. De igual modo: "À luz da jurisprudência desta Corte e do princípio da dialeticidade, deve a parte recorrente impugnar, de maneira específica e pormenorizada, todos os fundamentos da decisão contra a qual se insurge, não bastando a formulação de alegações genéricas em sentido contrário às afirmações do julgado impugnado ou mesmo a insistência no mérito da controvérsia" (AgRg no AREsp 705.564/MG, Rel. Ministro SEBASTIÃO REIS JÚNIOR, SEXTA TURMA, DJe 25/08/2015).

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 999.389/BA, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe 15/12/2016).

Ante o seu caráter incindível, todos os fundamentos da decisão agravada devem ser objeto de impugnação específica pela parte agravante. Nesse sentido, cita-se o recente julgado da Corte Especial, que veio a confirmar a jurisprudência já sedimentada nesta Corte acerca do art. 544, § 4º, inciso I, do CPC/1973:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. ART. 544, § 4º, I, DO CPC/1973. ENTENDIMENTO RENOVADO PELO NOVO CPC, ART. 932. 1. No tocante à admissibilidade recursal, é possível ao recorrente a eleição dos fundamentos objeto de sua insurgência, nos termos do art. 514, II, c/c o art. 505 do CPC/1973. Tal premissa, contudo, deve ser afastada quando houver expressa e específica disposição legal em sentido contrário, tal como ocorria quanto ao agravo contra decisão denegatória de admissibilidade do recurso especial, tendo em vista o mandamento insculpido no art. 544, § 4º, I, do CPC, no sentido de que pode o relator "não conhecer do agravo manifestamente inadmissível ou que não tenha atacado especificamente os fundamentos da decisão agravada" - o que foi reiterado pelo novel CPC, em seu art. 932. 2. A decisão que não admite o recurso especial tem como escopo exclusivo a apreciação dos pressupostos de admissibilidade recursal. Seu dispositivo é único, ainda quando a fundamentação permita concluir pela presença de uma ou de várias causas impeditivas do julgamento do mérito recursal, uma vez que registra, de forma unívoca, apenas a inadmissão do recurso. Não há, pois, capítulos autônomos nesta

decisão. 3. A decomposição do provimento judicial em unidades autônomas tem como parâmetro inafastável a sua parte dispositiva, e não a fundamentação como um elemento autônomo em si mesmo, restando inequívoco, portanto, que a decisão agravada é incindível e, assim, deve ser impugnada em sua integralidade, nos exatos termos das disposições legais e regimentais. 4. Outrossim, conquanto não seja questão debatida nos autos, cumpre registrar que o posicionamento ora perfilhado encontra exceção na hipótese prevista no art. 1.042, caput, do CPC/2015, que veda o cabimento do agravo contra decisão do Tribunal a quo que inadmitir o recurso especial, com base na aplicação do entendimento consagrado no julgamento de recurso repetitivo, quando então será cabível apenas o agravo interno na Corte de origem, nos termos do art. 1.030, § 2º, do CPC. 5. Embargos de divergência não providos. (EAREsp 746.775/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Rel. p/ Acórdão Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, DJe 30/11/2018 - grifou-se).

Ressalte-se que, mesmo que os recorrentes tivessem impugnado todos os fundamentos da decisão agravada, de fato incidiria na espécie o óbice da Súmula 7/STJ, porque o Tribunal de origem solucionou a controvérsia à luz do conjunto fático e probatório dos autos, concluindo pela legalidade da demolição levada a efeito no caso concreto, conforme se verifica:

Afasto, ademais, a alegação de nulidade da sentença por julgamento extra petita e cerceamento de defesa, não havendo que se falar em acolhimento de argumentos não deduzidos na inicial.

Com efeito, o autor alegou como causa de pedir o acréscimo de área sem legalização perante a Prefeitura na petição inicial a fls. 06 e que essas mesmas obras não foram objeto de aprovação pela assembleia a fls. 07.

Das fotos acostadas aos autos (dentre elas, fls. 83/85) já é plenamente possível constatar a alteração da fachada operada em razão da construção erigida pelos réus, modificação esta que não se resume à cor das esquadrias, uma vez que incorporou construção previamente inexistente no terraço do edifício.

Essa alteração é vedada tanto pela legislação vigente (art. 1.336, III do Código Civil e art. 10, I da Lei 4.591/64), como pela própria Convenção Condominial.

É bem verdade que a vedação fica afastada em caso de aprovação da

obra por unanimidade de condôminos em assembleia. (Lei 4.591/64, art. 10, § 2º) Mas, no caso dos autos, pese a argumentação da defesa, essa autorização nunca existiu, tanto menos por unanimidade em assembleia, não se prestando a tanto o documento de fls. 237/239 que retrata mera tolerância sob condição resolutiva firmada fora do ambiente de assembleia, envolvendo apenas os réus, o síndico e o advogado.

Note-se que, em rigor, a ausência de aprovação unânime é o quanto basta para justificar a determinação de demolição, perdendo relevância a discussão sobre aprovação ou não do projeto perante a Prefeitura ou sobre o impacto da obra na segurança para a estrutura do prédio.

Ademais, não socorre aos réus a alegação de boa fé porque, como eles próprios alegam, apenas tinham informações desconhecidas. Jamais, tiveram, de fato, autorização para construir por quem deveria aprovar a obra objeto da ação.

Nesse ponto, bem observou a r. sentença que toda a desorganização no condomínio no que se refere às assembleias cuja realização os requeridos solicitavam também não altera os fundamentos da decisão. Os réus deveriam ter adotado outros meios, diante da inércia com que se depararam, para obter aprovação da obra e assim poder realizá-la com segurança, sem sofrer o prejuízo que sofreram com a procedência da ação.

E ademais, que na assembleia de 28 de maio de 2014 a obra foi reprovada pela maioria dos condôminos (fls. 356/358). (fls. 1127).

[...]

A propósito da reconvenção, em que os réus reconvintes obtiveram a anulação de algumas assembleias, verifico que, em verdade, em relação a algumas delas sequer ostentavam interesse em pleitear a respectiva anulação.

Com efeito, no tocante àquela realizada em 07/11/2013 (fls. 868/873), a deliberação envolveu o envidraçamento de sacadas somente dos apartamentos tipo, não valendo para as maisons ou para as coberturas.

A assembleia de 12/12/2013 (fls. 874/875) tratou de aprovação de alterações correspondentes às sacadas, mais uma vez não alcançando as coberturas.

E a assembleia de 01/06/2016 (fls. 948/949) deliberou sobre a padronização de envidraçamento das maisons e alterações das sacadas, não incluindo neste ponto as coberturas.

Os réus não foram atingidos por essas deliberações, em especial no

que tange à questão da cobertura objeto desta ação, de sorte que, não lhes causando prejuízo não poderiam pleitear a anulação dessas assembleias em virtude da alegada inobservância do quórum de votação.

Nesta última assembleia, aliás, houve deliberação de proibição de cobertura sobre a piscina e deck das coberturas, assunto que, além de não objeto da discussão na causa, por não envolver qualquer aprovação, não reclamava unanimidade.

No que tange às assembleias de 15/04/2014 e 21/08/2014 (fls. 879/880 e 886/890 respectivamente), foram aprovados os projetos padrão de envidraçamento de segurança e cobertura das churrasqueiras das coberturas, tratando o primeiro item do fechamento em vidro do entorno do muro das coberturas, localizado no segundo pavimento das mesmas.

É bom observar, porém, que tais projetos foram aprovados justamente por não implicar alteração da fachada do prédio, como claramente constou de suas justificativas (fls. 879), de sorte que, em não configurando modificação de fachada, não havia que se reclamar unanimidade na respectiva votação.

Daí se extrai que, ou as deliberações não atingiram o imóvel dos réus, de modo que não tinham sequer interesse em impugná-las, ou trataram de aprovação que não implicou alteração de fachada e, portanto, não reclamavam votação por unanimidade, daí também não se admitindo anulação por inobservância de quórum.

Destarte, a improcedência da reconvenção era de rigor, pelo que inverte os ônus da sucumbência e condeno os réus reconvincentes ao pagamento de 12% sobre o valor atualizado atribuído à reconvenção.  
[...]

Como se vê, toda a controvérsia foi resolvida na origem à luz dos fatos e das provas constantes dos autos, de sorte que a modificação do acórdão recorrido esbarra no óbice da Súmula 7/STJ: "*A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial*".

Assim, seja pela incidência analógica da Súmula 182/STJ, que inviabiliza o presente agravo, seja pela incidência da Súmula 7/STJ que inviabiliza o próprio recurso especial, a pretensão dos recorrentes não merece prosperar.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os

# *Superior Tribunal de Justiça*

limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Em face do exposto, nos termos do art. 34, XVIII, "a", do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não conheço do agravo.

Intimem-se.

Brasília, 16 de março de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora