SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1942347 - DF (2021/0172176-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	EDVARD DE FREITAS MACHADO
RECORRENTE	:	ELVIRA MARIA DOS SANTOS MACHADO
ADVOGADA	:	URSULA DOS SANTOS MACHADO - DF038451
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DA CHACARA 11 DA COLONIA AGRICOLA SAMAMBAIA
OUTRO NOME	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL TERRA BRONZE
ADVOGADO	:	PEDRO ALVES DE SOUZA FILHO - DF032380

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. EX-CONDÔMINOS. RETIRADA DE INSTALAÇÕES EM MURO DIVISÓRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA E ABUSO DE DIREITO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DECADÊNCIA. ART. 1.302 DO CÓDIGO CIVIL. NORMA EXCEPCIONAL. INTERPRETAÇÃO ESTRITA. INAPLICABILIDADE À REMOÇÃO DE ACESSOS E EQUIPAMENTOS TÉCNICOS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARCIALMENTE E, NA EXTENSÃO CONHECIDA, DESPROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de parcial procedência em ação de obrigação de fazer, determinando que ex-condôminos, após desfiliação voluntária da coletividade, promovam a remoção de instalações diversas (especificamente hidrômetro, quadro de energia elétrica, instalação telefônica, portão de pedestres e câmera de vigilância) localizadas no muro limítrofe de seu imóvel, mas cuja face está voltada para a área interna e de uso comum do condomínio.

2. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de origem julgou a lide de forma clara e fundamentada, enfrentando as questões essenciais ao desfecho da controvérsia jurídica, sendo despiciendo o rebate pontual de todos os argumentos da parte quando já encontrado motivo suficiente para

Documento eletrônico VDA53004716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 09:22:24
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: 4b5e03ae-626a-45c7-81c1-e1872443f707

decidir. a mera insatisfação com o resultado do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional.

3. Revisar as conclusões do acórdão recorrido no tocante à alegada ofensa à coisa julgada (art. 502 do CPC) e à ocorrência do abuso de direito pela *supressio* (art. 187 do CC) demandaria, inequivocamente, o reexame do acervo fático-probatório, bem como a interpretação do alcance e dos limites do acordo judicial anteriormente homologado. Tais providências são incompatíveis com a via estreita do recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

4. O prazo decadencial de ano e dia, previsto no art. 1.302 do Código Civil, possui aplicação restritiva às obras nele expressamente especificadas – janela, sacada, terraço ou goteira –, por se tratar de norma de cunho excepcional que limita o direito de propriedade. Não é admissível sua interpretação ampliativa ou analógica para alcançar a pretensão de desfazimento de instalações de natureza diversa.

5. Recurso especial conhecido parcialmente e, na extensão conhecida, 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA53004716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 10/12/2025 09:22:24
Publicação no DJEN/CNJ de 12/12/2025. Código de Controle do Documento: 4b5e03ae-626a-45c7-81c1-e1872443f707

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1942347 - DF (2021/0172176-1)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	EDVARD DE FREITAS MACHADO
RECORRENTE	:	ELVIRA MARIA DOS SANTOS MACHADO
ADVOGADA	:	URSULA DOS SANTOS MACHADO - DF038451
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DA CHACARA 11 DA COLONIA AGRICOLA SAMAMBAIA
OUTRO NOME	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL TERRA BRONZE
ADVOGADO	:	PEDRO ALVES DE SOUZA FILHO - DF032380

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. EX-CONDÔMINOS. RETIRADA DE INSTALAÇÕES EM MURO DIVISÓRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA E ABUSO DE DIREITO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DECADÊNCIA. ART. 1.302 DO CÓDIGO CIVIL. NORMA EXCEPCIONAL. INTERPRETAÇÃO ESTRITA. INAPLICABILIDADE À REMOÇÃO DE ACESSOS E EQUIPAMENTOS TÉCNICOS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARCIALMENTE E, NA EXTENSÃO CONHECIDA, DESPROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de parcial procedência em ação de obrigação de fazer, determinando que ex-condôminos, após desfiliação voluntária da coletividade, promovam a remoção de instalações diversas (especificamente hidrômetro, quadro de energia elétrica, instalação telefônica, portão de pedestres e câmera de vigilância) localizadas no muro limítrofe de seu imóvel, mas cuja face está voltada para a área interna e de uso comum do condomínio.

2. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de origem julgou a lide de forma clara e fundamentada, enfrentando as questões essenciais ao desfecho da controvérsia jurídica, sendo despiciendo o rebate pontual de todos os

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

argumentos da parte quando já encontrado motivo suficiente para decidir. a mera insatisfação com o resultado do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional.

3. Revisar as conclusões do acórdão recorrido no tocante à alegada ofensa à coisa julgada (art. 502 do CPC) e à ocorrência do abuso de direito pela *supressio* (art. 187 do CC) demandaria, inequivocamente, o reexame do acervo fático-probatório, bem como a interpretação do alcance e dos limites do acordo judicial anteriormente homologado. Tais providências são incompatíveis com a via estreita do recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

4. O prazo decadencial de ano e dia, previsto no art. 1.302 do Código Civil, possui aplicação restritiva às obras nele expressamente especificadas – janela, sacada, terraço ou goteira –, por se tratar de norma de cunho excepcional que limita o direito de propriedade. Não é admissível sua interpretação ampliativa ou analógica para alcançar a pretensão de desfazimento de instalações de natureza diversa.

5. Recurso especial conhecido parcialmente e, na extensão conhecida, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EDVARD DE FREITAS MACHADO e ELVIRA MARIA DOS SANTOS MACHADO (EDVARD e outra), com fundamento no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, de relatoria da Desembargadora SANDRA REVES, cuja ementa ficou assim redigida:

> *APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. PRELIMINAR DE OFENSA À COISA JULGADA E PREJUDICIAL DE DECADÊNCIA REJEITADOS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. UNIDADE DE PROPRIEDADE DOS APELANTES DESMEMBRADA. DESFILIAÇÃO VOLUNTÁRIA DOS MORADORES. RAZOABILIDADE. DIREITOS DE VIZINHANÇA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.*
>
> *1. A questão principal expressamente decidida em ação anterior delimita o alcance da coisa julgada. Entretanto, quando os pedidos são distintos, não se reproduz a demanda anteriormente ajuizada, o que obsta o reconhecimento da coisa julgada. Preliminar rejeitada.*
>
> *2. O prazo decadencial de ano e dia para a propositura da ação demolitória prevista no art. 1.302 do Código Civil tem aplicação restrita às espécies nele mencionadas, o que obsta a aplicação de interpretação extensiva. Precedente do STJ. Preliminar rejeitada.*
>
> *3. É fato incontroverso que os apelantes, sponte sua, desligaram se do Condomínio, sob alegação de que a entrada do seu imóvel (casa) era*

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

> *independente, voltada para via pública, sem nenhuma necessidade de utilização da área condominial para o respectivo uso, de modo que não quiseram mais serem obrigados aos deveres de condômino, previstos no art. 1.339 do Código Civil, especialmente no que se refere ao de "contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais" (inciso I).*
> *4. Em contrapartida, os apelantes também deixaram de fazer jus aos direitos do condômino elencados no art. 1.335 do Código Civil, destacando se, dentre eles, o de "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contato que não exclua a utilização dos demais compossuidores". Dito de outra forma, com o desligamento associativo, os apelantes, ex condôminos, não mais podem usar das partes comuns.*
> *5. Ademais, cumpre salientar que, em conformidade com o art. 1.228 do Código Civil, "o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha". Assim, representando os condôminos/proprietários das unidades imobiliárias que o compõem, mostra se devida a postulação do Condomínio para que terceiros, no caso, os apelantes, não disponham das partes comuns.*
> *6. Portanto, irretocável a sentença ao determinar que sejam retirados da área interna do Condomínio equipamentos de propriedade dos apelantes, ex condôminos (hidrômetro, quadro de energia elétrica, instalação telefônica, o portão de pedestre de acesso da residência dos réus pelo Condomínio e a campainha). Nota se, tais podem ser instalados regularmente na residência dos apelantes, sem que tenham prejuízo no respectivo acesso.*
> *8. Igualmente, escorreita a determinação do magistrado sentenciante de que câmeras de vídeo instaladas nos fundos da residência dos apelantes, direcionadas para o Condomínio, sem função de proteção do imóvel daqueles, também sejam removidas, com suporte no denominado direito de vizinhança, à luz do art. 1.277 do Código Civil, o qual impõe limitações ao direito de propriedade em benefício da convivência social e do bem estar individual, com o intuito de garantir a segurança, sossego e saúde dos demais indivíduos. Consignando se, ainda, que o uso da propriedade não pode violar o direito à privacidade e à intimidade.*
> *9. Recurso conhecido e desprovido. Honorários majorados.* (e-STJ, fls. 277/278).

Os embargos de declaração opostos por EDVARD e outra foram rejeitados pelo Tribunal de origem (e-STJ, fls. 305-311).

Nas razões do apelo nobre interposto com fulcro na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, EDVARD e outra suscitaram as seguintes violações: **(1)** violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional, ao sustentarem que o Tribunal de origem remanesceu omisso quanto a pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, notadamente no que tange à coisa julgada, à decadência e ao abuso de direito; **(2)** violação do art. 502 do Código de

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

Processo Civil, sob o fundamento de que a determinação judicial para a retirada de um portão de pedestres ofende a coisa julgada material decorrente de acordo homologado em processo judicial anterior; **(3)** violação do art. 187 do Código Civil, argumentando que a conduta do condomínio, ao exigir a remoção de instalações que existem há décadas sem oposição, configura abuso do direito de propriedade, em desrespeito à boa-fé objetiva e à teoria da *supressio*, exigindo a manutenção do *status quo* consolidado pelo tempo; **(4)** violação do art. 1.302 do Código Civil, defendendo a aplicação, por interpretação extensiva ou analogia, do prazo decadencial de ano e dia para a pretensão demolitória do condomínio, considerando a natureza das instalações cuja remoção foi determinada; e **(5)** violação do art. 1.277 do Código Civil, sob o argumento de que os equipamentos instalados no muro divisório, em especial a câmera de segurança, não causam qualquer prejuízo à segurança, ao sossego ou à saúde dos vizinhos, não se caracterizando como uso anormal da propriedade, devendo ser mantidos.

Houve apresentação de contrarrazões pelo CONDOMÍNIO DA CHÁCARA 11 DA COLÔNIA AGRÍCOLA SAMAMBAIA (CONDOMÍNIO), defendendo a manutenção integral do acórdão recorrido e o não conhecimento do recurso especial, por entender que a sua interposição possui caráter meramente protelatório e que a análise das alegações recursais demandaria o imprescindível reexame de provas, o que atrai a incidência da Súmula 7 desta Corte (e-STJ, fls. 350-351).

É o relatório.

VOTO

O recurso especial comporta parcial conhecimento e, na extensão conhecida, não merece acolhida.

Na origem, cuida-se de ação de obrigação de fazer ajuizada pelo CONDOMÍNIO em desfavor de EDVARD e outra, objetivando compeli-los a remover diversas instalações de sua propriedade que se encontram localizadas no muro que demarca o limite do imóvel do casal e a área comum do ente condominial. A controvérsia fática central decorre da peculiar situação jurídica do imóvel de EDVARD e outra, que, embora contíguo ao condomínio, foi formalmente desfiliado da coletividade por iniciativa dos próprios proprietários no ano de 2010, ato que fora aprovado em assembleia condominial.

Segundo a narrativa processual e as conclusões das instâncias ordinárias, as instalações em questão – notadamente o hidrômetro, o quadro de energia elétrica, a instalação telefônica, um portão de pedestres, uma campainha e uma câmera de vigilância – foram implementadas no muro divisório entre os anos de 1988 e 1995, em momento anterior à própria constituição formal do CONDOMÍNIO, que ocorreu apenas em 2003. À época, o muro em questão se voltava para uma via pública. No entanto, com

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

a posterior constituição do condomínio, a via interna deste passou a margear o referido muro, fazendo com que todas as instalações ficassem voltadas e acessíveis por dentro dos limites do CONDOMÍNIO.

Apesar da desfiliação voluntária do casal em 2010, visando não mais arcar com os custos condominiais, as referidas estruturas permaneceram no local, de modo que o CONDOMÍNIO ajuizou a presente demanda em 2019, sob o argumento de que os ex-condôminos não mais detinham justo título ou direito real para usar ou manter equipamentos em área pertencente à coletividade condominial.

Em primeira instância, o Juízo da 1ª Vara Cível de Águas Claras/DF julgou a ação parcialmente procedente. Reconheceu e pronunciou a decadência do direito de pleitear a remoção de uma calha de escoamento de água, em face do transcurso do prazo ânuo-diário previsto no Código Civil, todavia, rechaçou a tese de decadência para os demais itens, por entender que o prazo legal não seria aplicável. O Juízo de piso afastou também a preliminar de ofensa à coisa julgada, que se baseava em um acordo judicial pretérito relativo ao uso do portão de pedestres, e condenou EDVARD e outra à obrigação de remover, no prazo de 30 (trinta) dias, o hidrômetro, o quadro de energia elétrica, a instalação telefônica, o portão de pedestres, a campainha e a câmera de vídeo.

Inconformados, EDVARD e outra interpuseram recurso de apelação, que foi integralmente desprovido pela Segunda Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. O Colegiado de origem manteve a sentença atacada por seus próprios fundamentos, reforçando a premissa de que, com a desfiliação voluntária, os proprietários perderam a qualidade de condôminos e, consequentemente, todos os direitos associados a essa condição, incluindo o de utilizar as partes comuns do condomínio, consoante a exegese dos arts. 1.335 e 1.339 do Código Civil. O Tribunal local rechaçou a preliminar de coisa julgada, ao asseverar que o acordo judicial anterior possuía objeto distinto e se referia a um acesso esporádico para prestação de serviços, não a um uso permanente. Também afastou a prejudicial de decadência, sob o entendimento fundamental de que o art. 1.302 do Código Civil possui aplicação restrita às construções nele elencadas, quais sejam janela, sacada, terraço ou goteira, não admitindo interpretação extensiva para abranger as instalações em litígio. Por fim, quanto à câmera de vídeo, a Corte local entendeu que sua remoção era devida com base nas regras de direito de vizinhança (art. 1.277 do Código Civil), por configurar potencial violação da privacidade e da intimidade dos demais moradores do condomínio.

O presente recurso especial busca a reforma integral do acórdão do TJDFT.

(1) Da alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil (negativa de prestação jurisdicional)

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

EDVARD e outra alegam que houve violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional, ao sustentarem que o Tribunal de origem remanesceu omisso e contraditório quanto aos pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, notadamente no que tange à preliminar de ofensa à coisa julgada, a prejudicial de decadência (aplicação do art. 1.302 do CC) e o mérito calcado no abuso de direito e na boa-fé objetiva (art. 187 do CC).

Entretanto, o exame dos acórdãos proferidos, tanto o que julgou a apelação (e-STJ, fls. 277-286) quanto o que dirimiu os embargos de declaração (e-STJ, fls. 305-311), revela, de forma inequívoca, que o Tribunal local cumpriu integralmente seu dever constitucional e legal de prestar a tutela jurisdicional, manifestando-se sobre todas as questões devolvidas e aptas a, em tese, infirmar a conclusão adotada, nos exatos termos do art. 489, § 1º, IV, do CPC.

No tocante às alegadas omissões, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios demonstrou ter enfrentado cada uma das matérias questionadas com argumentos sólidos, o que impede o conhecimento do recurso por este fundamento. Sobre a coisa julgada, a Corte não se limitou a excluir a identidade de pedidos, mas analisou detidamente o excerto do acordo homologado no processo paradigma, concluindo que as cláusulas ali avençadas se restringiam ao acesso esporádico de EDVARD e outra para a realização de serviços e à preservação do portão principal, não implicando, contudo, a concessão de um direito de uso permanente das partes comuns, o que afasta, fundamentadamente, a alegação de ofensa ao art. 502 do CPC, com base na premissa fática de que os pedidos eram, de fato, distintos por não englobar o portão para pedestre de acesso da residência dos réus ao condomínio, conforme expressamente delimitado.

Da mesma forma, a prejudicial de decadência foi exaustivamente enfrentada pelo acórdão, que se pautou no caráter restritivo da norma do art. 1.302 do Código Civil, explicitando o entendimento de que tal prazo decadencial possui aplicação limitada às espécies nele mencionadas – janela, sacada, terraço ou goteira – e não comporta interpretação extensiva para abranger instalações diversas como hidrômetro, quadro de energia ou portão, cumprindo a Corte o dever de fundamentação ao delimitar a aplicação da lei federal.

Ademais, no que concerne à omissão sobre o abuso de direito e a boa-fé objetiva (art. 187 do CC), o acórdão dos embargos de declaração esclareceu que o mérito da apelação foi analisado de forma exauriente, inclusive com arguição acerca do direito de vizinhança e valoração das provas, indicando que os argumentos de EDVARD e outra remetiam em verdade à tentativa de modificar a interpretação jurídica e a

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

valoração do acervo probatório, o que configuraria indevido *error in judicando,* e não um vício processual sanável pela via integrativa, reafirmando que o julgador está obrigado a enfrentar apenas as questões capazes de infirmar a conclusão.

Conforme reiterada jurisprudência desta Corte Superior, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022). O Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

No caso concreto, não houve negativa de prestação jurisdicional.

A exigência do art. 489, § 1º, IV, do CPC é a de que sejam enfrentados os argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada, o que não se confunde com a obrigação de esgotar todas as alegações que, em última análise, visam apenas a reforçar uma tese fática já rechaçada.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.*
>
> *1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.*
>
> *2. De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, a ação que busca a cobrança da multa devida em razão do não adiantamento do vale-pedágio (art. 8º da Lei 10.209/2001), referente a período anterior à vigência da Lei 14.229/2021, está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula 83 /STJ.*
>
> *3. Agravo interno desprovido.*
>
> (AgInt no REsp 2154629 / RS, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 18/8/2025, DJEN 22/8/2025)

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

A prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada, ainda que contrária aos interesses da recorrente. O que se observa não é uma omissão, mas um inconformismo com o mérito da decisão, o que não pode ser sanado pela via estreita dos embargos de declaração e, tampouco, justifica a anulação do julgado por este Superior Tribunal.

O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos deduzidos pelas partes, desde que a decisão se encontre devidamente fundamentada e resolva a controvérsia de modo integral.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.*
>
> *1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio. [...]*
>
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
>
> (AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

> *CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO DE FUNDAÇÃO ATLÂNTICO E FUNDAÇÃO SISTEL. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. AÇÃO REVISIONAL DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO COMPLEMENTAR. INCORPORAÇÃO DAS PARCELAS REMUNERATÓRIAS RECONHECIDAS NA JUSTIÇA DO TRABALHO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESP N. 1.312.736/RS (TEMA N.*

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

> *955 DO STJ), JULGADO SEGUNDO O REGIME DOS RECURSOS REPETITIVOS. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. RECURSO DA OI. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. PATROCINADOR. RECOMPOSIÇÃO DA RESERVA MATEMÁTICA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PRECEDENTES DO STF E DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*
>
> *1. [...]*
>
> *3. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC, tendo em conta que o Tribunal mineira decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.*
>
> *4. [...]*
>
> *7. Recursos especiais não providos.*
>
> (REsp n. 2.096.724/MG, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025)

Fica patente, portanto, que a irresignação de EDVARD e outra não se dirige a uma falha na prestação jurisdicional – ausência de manifestação ou contradição interna – , mas sim a um mero inconformismo com a conclusão desfavorável alcançada pelo Tribunal de origem pela busca incessante, mas imprópria na via declaratória, de um resultado diferente para a lide, o que impede a declaração de nulidade do acórdão por ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

(2) Da violação do art. 502 do Código de Processo Civil (coisa julgada material)

No que concerne à alegada ofensa à coisa julgada material, suscitada em virtude da determinação de retirada do portão de pedestres, a pretensão recursal esbarra, de plano, no óbice intransponível da Súmula 7 desta Corte. O Tribunal estadual, instância soberana na análise dos fatos e provas, após examinar o teor do acordo homologado judicialmente no processo anterior e a natureza dos pedidos formulados em ambas as demandas, concluiu, com base no conjunto probatório, que não havia identidade de objetos (o *idem petitum*) a ensejar o reconhecimento da coisa julgada.

Especificamente, o acórdão recorrido consignou que o acordo judicial pretérito era restrito a regulamentar um acesso esporádico para a realização de serviços e à manutenção do portão principal do condomínio, não abrangendo, em sua essência ou extensão, o direito de uso permanente do portão de pedestres que confere acesso direto da residência de EDVARD e outra para a área interna e comum do Condomínio.

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

Revisar essa conclusão fática e probatória, para se chegar a um entendimento diverso, demandaria, inevitavelmente, a reinterpretação das cláusulas do acordo homologado e o reexame aprofundado do conjunto fático-probatório dos autos, providências terminantemente vedadas em recurso especial, conforme o entendimento sumulado. Aferir o alcance e os limites de um acordo que resultou na formação da coisa julgada, quando isso implica reexaminar os elementos contextuais e materiais que individualizam a ação e o negócio jurídico, transcende os limites cognitivos impostos ao Superior Tribunal de Justiça.

Dessa forma, não se pode conhecer do recurso especial quanto a esse ponto, por força da Súmula 7/STJ.

(3) Da violação do art. 187 do Código Civil (abuso de direito sob a ótica da *supressio*)

De igual modo, a análise da suposta violação do art. 187 do Código Civil, sob a alegada ótica do abuso de direito na modalidade *supressio*, também se mostra inviável por força do disposto na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. A tese da *supressio* pressupõe o reconhecimento de um comportamento contraditório por parte do titular do direito, caracterizado pelo retardamento desleal e prolongado no exercício de uma pretensão, que gera na outra parte uma legítima e expectante confiança de que o direito não mais seria exercido, culminando em um desequilíbrio significativo caso o exercício tardio seja permitido.

A configuração de tal abuso de direito está intrinsecamente ligada à verificação de circunstâncias fáticas concretas, tais como o decurso de um longo período de inércia por parte do titular (o CONDOMÍNIO), a criação de uma legítima expectativa nos recorrentes (EDVARD e EDVARD e outra) de que as instalações perdurariam, e a análise da boa-fé objetiva das partes ao longo de anos.

O Tribunal de origem, soberano na análise das provas e na valoração dos fatos, entendeu que o CONDOMÍNIO estava no exercício regular de seu direito de propriedade ao pleitear a desocupação de suas áreas comuns por quem não mais ostentava a qualidade de condômino, sendo a omissão anterior justificada pelo contexto fático da formação do condomínio e da posterior desfiliação. Alterar essa percepção para concluir pela existência de um comportamento contraditório, desleal e abusivo por parte do CONDOMÍNIO exigiria uma profunda incursão no acervo probatório da causa, para ponderar a conduta das partes ao longo de décadas e a natureza das expectativas geradas, o que é vedado em sede de recurso especial.

Desse modo, o apelo nobre não comporta conhecimento nesse particular, ante a incidência da Súmula 7/STJ.

(4) Da violação do art. 1.302 do Código Civil (decadência)

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

Quanto à alegação de que a pretensão estaria fulminada pela decadência, por força do prazo de ano e dia previsto no art. 1.302 do Código Civil, o recurso não comporta provimento, haja vista a correta interpretação conferida pelo Tribunal de origem ao dispositivo em questão.

EDVARD e outra defendem que o prazo decadencial de ano e dia deveria ser aplicado por interpretação extensiva ou analogia à pretensão do CONDOMÍNIO de exigir a remoção de instalações como o hidrômetro, o quadro de energia e o portão.

O dispositivo legal em destaque estabelece taxativamente que:

> *O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.*

Trata-se, portanto, de norma que possui caráter manifestamente excepcional, que estabelece uma limitação temporal para o pleno exercício do direito de propriedade, em prol da segurança jurídica e da estabilização das relações de vizinhança.

Em razão de sua natureza restritiva de direitos e limitadora do direito de propriedade, a exegese do art. 1.302 do Código Civil deve ser estrita ou restritiva, não comportando ampliação arbitrária para abarcar hipóteses nela não previstas expressamente. As instalações cuja remoção se discute no caso concreto – um hidrômetro, um quadro de energia elétrica, uma instalação telefônica e um portão de acesso – não se assemelham, nem em sua natureza intrínseca nem em sua finalidade jurídica ou prática, às obras expressamente mencionadas no texto legal (janela, sacada, terraço ou goteira). Estas últimas se relacionam precipuamente com a criação de aberturas que estabelecem limites de devassa (*ius prospectus*), afetam a privacidade, a iluminação, a ventilação ou geram servidões de despejo de águas sobre o prédio vizinho. As instalações em questão, por outro lado, configuram meras benfeitorias ou acessos que invadem a área comum e o direito de uso exclusivo do CONDOMÍNIO.

Portanto, o Tribunal de origem agiu com o devido acerto técnico ao afastar a incidência do prazo decadencial do art. 1.302 do Código Civil à hipótese dos autos, concluindo que, para as obras ou instalações de natureza diversa daquelas expressamente catalogadas, aplica-se o prazo prescricional geral, que, no presente caso, não havia se consumado quando do ajuizamento da ação em 2019. Não há, assim, que se falar em violação do referido dispositivo legal. A pretensão do condomínio de reaver áreas comuns ou de exigir a remoção de instalações erigidas por terceiros (ex-condôminos) que invadem seu domínio sujeita-se às regras ordinárias de prescrição, e não ao prazo decadencial especial e restritivo das relações de vizinhança.

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

Diante de todo o exposto, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA52769978 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:01
Código de Controle do Documento: 96c91f0a-ef03-41e4-a315-60c0b693be00

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 1.942.347 / DF

Número Registro: 2021/0172176-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07025771420198070020

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	EDVARD DE FREITAS MACHADO
RECORRENTE	:	ELVIRA MARIA DOS SANTOS MACHADO
ADVOGADA	:	URSULA DOS SANTOS MACHADO - DF038451
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DA CHACARA 11 DA COLONIA AGRICOLA SAMAMBAIA
OUTRO NOME	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL TERRA BRONZE
ADVOGADO	:	PEDRO ALVES DE SOUZA FILHO - DF032380

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIREITO DE VIZINHANÇA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Documento eletrônico VDA52997206 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 00:57:27
Código de Controle do Documento: 74cb813e-a8a9-40cf-9d06-3172b839918f

Brasília, 09 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52997206 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 00:57:27
Código de Controle do Documento: 74cb813e-a8a9-40cf-9d06-3172b839918f