



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1962364 - DF(2021/0302551-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : ANDRE LUIZ SIMPLICIO
ADVOGADA : LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587
RECORRIDO : CONDOMÍNIO PRIVE LAGO NORTE I - ETAPA 3
ADVOGADA : JULIANA ZAPPALÁ PORCARO BISOL - DF013801

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO ANULADO E IMPOSSIBILIDADE DE RATIFICAÇÃO POR ASSEMBLEIA POSTERIOR. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios em apelação cível que manteve integralmente sentença de procedência em ação de cobrança.
2. A controvérsia trata de ação de cobrança de taxas condominiais vencidas de junho de 2014 a abril de 2019 e das vincendas até o término da fase de conhecimento, com correção, juros e multa.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a prescrição do débito de maio de 2014 e condenou o réu ao pagamento das demais taxas vencidas e vincendas, fixando honorários em 12% sobre o valor atualizado da condenação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, majorando os honorários para 13%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 1.022, I e II, do CPC; (ii) saber se o acórdão incorreu em ausência de fundamentação por violação ao art. 489, § 1, IV, do CPC; (iii) saber se a anulação judicial do condomínio acarreta ilegitimidade ativa, nos termos do art. 17 do CPC; (iv) saber se a petição inicial deveria ser indeferida, à luz do art. 330, II, III e § 1, I, do CPC; (v) saber se o processo deveria ser extinto sem resolução do mérito, conforme art. 485, VI, do CPC; e (vi) saber se não se aplica a Lei n. 4.591/1964 e se incide o Tema 882 do STJ, exigindo anuência para cobrança de taxas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A nulidade absoluta da assembleia de 2008 por fraude impede convalidação por ato posterior; o negócio jurídico nulo não se confirma nem pelo tempo, impondo o reconhecimento da ilegitimidade ativa do condomínio, com base nos arts. 167, 168, parágrafo único, e 169 do CC, e nos arts. 17 e 485, VI, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. A nulidade absoluta não se convalida, art. 169 do CC, sendo inviável a ratificação de assembleia viciada por fraude e acarretando ilegitimidade ativa do condomínio. 2. O processo extingue-se sem resolução do mérito por ausência de legitimidade, art. 485, VI, do CPC.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022 I e II, 489 § 1 IV, 17, 330 II, III e § 1 I, e 485 VI; CC, arts. 167, 168 parágrafo único e 169.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 7; STJ, REsp n. 1.368.960/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 7/6/2016; STJ, AgInt no REsp n. 1.702.805/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020; STJ, REsp n. 1.280.871/SP, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 15/9/2016; STJ, REsp n. 1.439.163/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 15/9/2016.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1962364 - DF(2021/0302551-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **ANDRE LUIZ SIMPLICIO**
ADVOGADA : **LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587**
RECORRIDO : **CONDOMÍNIO PRIVE LAGO NORTE I - ETAPA 3**
ADVOGADA : **JULIANA ZAPPALÁ PORCARO BISOL - DF013801**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO ANULADO E IMPOSSIBILIDADE DE RATIFICAÇÃO POR ASSEMBLEIA POSTERIOR. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios em apelação cível que manteve integralmente sentença de procedência em ação de cobrança.
2. A controvérsia trata de ação de cobrança de taxas condominiais vencidas de junho de 2014 a abril de 2019 e das vincendas até o término da fase de conhecimento, com correção, juros e multa.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a prescrição do débito de maio de 2014 e condenou o réu ao pagamento das demais taxas vencidas e vincendas, fixando honorários em 12% sobre o valor atualizado da condenação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, majorando os honorários para 13%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 1.022, I e II, do CPC; (ii) saber se o acórdão incorreu em ausência de fundamentação por violação ao art. 489, § 1, IV, do CPC; (iii) saber se a anulação judicial do condomínio acarreta ilegitimidade ativa, nos termos do art. 17 do CPC; (iv) saber se a petição inicial deveria ser indeferida, à luz do art. 330, II, III e § 1, I, do CPC; (v) saber se o processo deveria ser extinto

sem resolução do mérito, conforme art. 485, VI, do CPC; e (vi) saber se não se aplica a Lei n. 4.591/1964 e se incide o Tema 882 do STJ, exigindo anuência para cobrança de taxas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A nulidade absoluta da assembleia de 2008 por fraude impede convalidação por ato posterior; o negócio jurídico nulo não se confirma nem pelo tempo, impondo o reconhecimento da ilegitimidade ativa do condomínio, com base nos arts. 167, 168, parágrafo único, e 169 do CC, e nos arts. 17 e 485, VI, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. A nulidade absoluta não se convalida, art. 169 do CC, sendo inviável a ratificação de assembleia viciada por fraude e acarretando ilegitimidade ativa do condomínio. 2. O processo extingue-se sem resolução do mérito por ausência de legitimidade, art. 485, VI, do CPC.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022 I e II, 489 § 1 IV, 17, 330 II, III e § 1 I, e 485 VI; CC, arts. 167, 168 parágrafo único e 169.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 7; STJ, REsp n. 1.368.960/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 7/6/2016; STJ, AgInt no REsp n. 1.702.805/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/3/2020; STJ, REsp n. 1.280.871/SP, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 15/9/2016; STJ, REsp n. 1.439.163/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 15/9/2016.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ANDRÉ LUIZ SIMPLÍCIO com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios em apelação cível nos autos de ação de cobrança.

O julgado foi assim ementado (fls. 324-325):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA REJEITADA. MÉRITO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO IRREGULAR. ANULAÇÃO JUDICIAL DA ASSEMBLEIA PELA FOI CONSTITUÍDO O CONDOMÍNIO. POSTERIOR REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA COM A FINALIDADE DE RATIFICAR A INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO E DELIBERAÇÕES TOMADAS POSTERIORMENTE. ADESÃO DO MORADOR OU ANUÊNCIA QUANTO À INSTITUIÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL. CONFIGURAÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. MANUTENÇÃO.

1. Evidenciado que, a despeito de ter sido declara judicialmente a nulidade da assembleia de moradores que instituiu o condomínio autor, foi realizada nova assembleia ratificando a instituição do condomínio e as deliberações posteriores, mostra-se evidenciada a legitimidade para figurar no polo da demanda.
2. O colendo Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.280.871/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, consolidou o entendimento de que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado e nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.
3. Constatado que o réu, no contrato de promessa de compra e venda do imóvel localizado na área de abrangência do condomínio autor, manifestou concordância com a obrigação de pagamento das taxas condominiais vencidas e vincendas, não há como ser afastada sua responsabilidade pelos débitos condominiais objeto da demanda.
4. Apelação Cível conhecida. Preliminar rejeitada. No mérito, recurso não provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

355):

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INOCORRÊNCIA.

1. De acordo com o artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os Embargos de Declaração não se destinam a submeter a matéria a reexame, mas a esclarecer questão obscura ou contraditória, bem como a integrar o julgado, quando omitido qualquer ponto sobre o qual deveria pronunciar-se o juiz ou tribunal.
2. Ausentes os requisitos previstos no artigo 1.022 do Código de Processo Civil, mostra-se impositivo o não provimento dos Embargos de Declaração.
3. Recurso conhecido e não provido.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, I, II, do Código de Processo Civil, porque houve negativa de prestação jurisdicional quanto à anulação do condomínio recorrido e à impossibilidade de “revalidação” por assembleia superveniente, visto que os embargos indicaram omissão relevante não enfrentada;

b) 489, § 1, IV, do Código de Processo Civil, pois o acórdão não enfrentou argumento capaz de, em tese, infirmar a conclusão adotada quanto à eficácia da assembleia de 2016 diante da decisão judicial que anulou a constituição do condomínio;

c) 17, do Código de Processo Civil, porquanto a anulação judicial do condomínio prejudica sua legitimidade para postular em juízo;

d) 330, II, III, § 1º, I, do Código de Processo Civil, visto que a petição inicial deveria ser indeferida por ilegitimidade manifesta do autor e ausência de interesse processual, além de inépcia pela falta de causa de pedir válida ante a nulidade dos atos do condomínio;

e) 485, VI, do Código de Processo Civil, porque o feito deveria ser extinto sem resolução do mérito pela ausência de legitimidade ou de interesse processual;

f) 4.591/1964, porque sustenta que não se trata de condomínio edilício regido por essa lei, e, portanto, não se aplicam regras próprias de condomínio para impor obrigação sem anuência.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu dos REsp 1.280.871/SP e 1.439.163/SP, Tema n. 882 do STJ, ao admitir a cobrança de taxas de “condomínio de fato” sem anuência expressa do proprietário; afirma similitude fática e jurídica e aponta interpretação divergente sobre liberdade de associação e fontes de obrigação civil (fls. 377-383).

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão dos embargos de declaração e se determine o retorno dos autos ao Tribunal de origem

para suprir as omissões; requer ainda o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconheça a ilegitimidade ativa do recorrido ou, superada a preliminar, aplique o Tema n. 882 do STJ e julgue improcedente a cobrança de taxas por ausência de anuência expressa.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que não houve omissão ou contradição, que a assembleia de 14/05/2016 constitui novo marco jurídico e ratifica a instituição do condomínio, que a tese do Tema 882 não se aplica aos condomínios irregulares do Distrito Federal por ausência de similitude fática, que a adesão do recorrente decorre do compromisso de compra e venda e que incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ; sustenta, ainda, fato superveniente nos termos do art. 493 do Código de Processo Civil, com Termo de Compromisso firmado com a TERRACAP, e requer a inadmissão ou, subsidiariamente, o desprovimento do recurso (fls. 478-490).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de (cobrança) em que a parte autora pleiteou (a condenação do réu ao pagamento das taxas condominiais vencidas de junho de 2014 a abril de 2019 e das vincendas até o término da fase de conhecimento, com correção monetária, juros de mora e multa, art. 323 do Código de Processo Civil, art. 1.336, § 1, do Código Civil).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu (a prescrição do débito de maio de 2014, com vencimento em 10/06/2014, e condenou o réu ao pagamento das demais taxas vencidas e vincendas, fixando honorários advocatícios em 12% sobre o valor atualizado da condenação).

A Corte estadual manteve (integralmente a sentença, rejeitando a preliminar de ilegitimidade ativa e, no mérito, negando provimento à apelação), com majoração dos honorários para 13%.

II - Da violação aos arts. 17, 330, II e III, e 485, VI, do Código de Processo Civil

No recurso especial, o recorrente sustenta que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de enfrentar adequadamente a questão relativa aos efeitos da anulação judicial do condomínio e à impossibilidade de assembleia posterior convalidar ente previamente anulado por fraude.

Compulsando os autos, verifica-se que o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios enfrentou a questão, consignando expressamente que "a despeito do reconhecimento da nulidade da assembleia de moradores realizadas no ano de 2008, na qual foi deliberada a constituição do condomínio, posteriormente, em 14/05/2016, foi realizada nova assembleia (ID. 12812664 - pág. 02 a 10), constituindo o condomínio autor e ratificando todas as deliberações tomadas por assembleias realizadas posteriormente ao ano de 2008" e que "o fato de ter sido anulado a constituição do condomínio por decisão judicial, não afasta a possibilidade de novamente instituí-lo, mediante nova assembleia, com correção dos vícios anteriormente apontados e ratificação das decisões porventura adotadas".

Embora o Tribunal tenha se manifestado sobre a matéria, a fundamentação adotada merece reparos, conforme se demonstrará no tópico seguinte.

No caso, o recorrente alega que o condomínio autor carece de legitimidade ativa em razão de sua anulação judicial por fraude, sustentando que assembleia posterior não pode convalidar pessoa jurídica previamente anulada por decisão judicial.

Assim, a alegação merece acolhida.

Conforme se extrai dos autos, a constituição do condomínio recorrido foi anulada por sentença judicial que reconheceu a ocorrência de fraude consistente em falsificação de assinaturas na assembleia de 2008, determinando expressamente a "nulidade da assembleia geral extraordinária dos moradores e possuidores de lotes para criação do condomínio privê lago norte i - etapa 3, realizada no dia 05.04.2008, e de todos os atos que lhe sucederam".

A questão central reside em determinar se assembleia realizada em 2016 pode convalidar pessoa jurídica previamente anulada por decisão judicial em razão de fraude.

A resposta é negativa.

O ordenamento jurídico brasileiro consagra o princípio da impossibilidade de convalidação de atos nulos por vício de origem. O art. 169 do Código Civil estabelece que "o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo".

Esta Corte Superior já se manifestou sobre a matéria no julgamento do REsp 1.368.960/RJ, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 07/06/2016, DJe 10/06/2016, assentando que "a teor do disposto nos arts. 168, parágrafo único, e 169, ambos do Código Civil, a nulidade absoluta do negócio jurídico gera, como consequência, a insuscetibilidade de convalidação, não sendo permitido nem mesmo ao juiz suprimir o vício, ainda que haja expresse requerimento das partes" e que "se as partes tinham interesse em manter a transferência das cotas da empresa Servport, deveriam renovar (repetir) o negócio

jurídico, sem a falsificação da assinatura de quaisquer dos envolvidos, ocasião em que os efeitos seriam válidos a partir de então".

No mesmo sentido, decidiu esta Corte no AgInt no REsp 1.702.805/DF, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 03/03/2020, DJe 25/03/2020, que "o negócio jurídico nulo por simulação não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo e, portanto, não se submete aos prazos prescricionais, nos termos dos arts. 167 e 169 do Código Civil de 2002".

A assembleia de constituição do condomínio realizada em 2008 foi eivada de vício insanável (falsificação de assinaturas), gerando nulidade absoluta que não pode ser superada por ato posterior. A tentativa de "ratificação" ocorrida em 2016 configura impossibilidade jurídica, uma vez que não se pode ratificar o que juridicamente não existe.

Ademais, a própria sentença anulatória foi expressa ao declarar nulos "todos os atos que sucederam" à assembleia fraudulenta, o que alcançaria, logicamente, qualquer tentativa posterior de validação.

Se o condomínio tinha interesse em manter suas atividades, deveria ter promovido nova constituição, sem os vícios que macularam o ato originário, e não mera "ratificação" de ato juridicamente inexistente.

Portanto, o condomínio recorrido carece de legitimidade ativa para a presente cobrança, impondo-se o reconhecimento da carência da ação por ilegitimidade *ad causam*.

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para reconhecer a ilegitimidade ativa do condomínio recorrido e, em consequência, extinguir o processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo Civil.**

Inverto os ônus da sucumbência.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.962.364 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0302551-0

Número de Origem:

07170072820198070001 7170072820198070001

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANDRE LUIZ SIMPLICIO

ADVOGADA : LUDMILLA BARROS ROCHA - DF059587

RECORRIDO : CONDOMÍNIO PRIVE LAGO NORTE I - ETAPA 3

ADVOGADA : JULIANA ZAPPALÁ PORCARO BISOL - DF013801

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026