



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1978708 - MG(2021/0399776-5)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **GERALDO DA ASCENCAO MATIAS**
RECORRENTE : **LAURA MARIA ALBINO MATIAS**
ADVOGADOS : **JACKSON ROCHA GUIMARÃES - MG012831**
 : **MARIA DE FÁTIMA CARVALHO GUERRA - MG061070**
RECORRIDO : **CONDOMINIO DO EDIFICIO SANTA HELENA**
ADVOGADO : **JAYRO BOY DE VASCONCELLOS JUNIOR - MG065117**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DIREITO REAL DE USO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL GRAVADO. BOA-FÉ OBJETIVA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. INAPLICABILIDADE DAS TESES DOS PRECEDENTES INVOCADOS. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que, em apelação cível, manteve a nulidade dos arts. 6º e 43 da retificação da convenção por falta de quórum qualificado e declarou extinto o direito real de uso em razão da alienação do imóvel, restabelecendo o uso comum da área e majorando honorários.
2. A controvérsia diz respeito à ação anulatória de convenção de condomínio, com pedido de anulação dos arts. 6º e 43 da retificação e resistência à reconvenção que requeria extinção do direito de uso, devolução da área e ofício ao registro imobiliário.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau anulou os arts. 6º e 43 da convenção e rejeitou a reconvenção, fixando honorários em R\$ 2.500,00.
4. A Corte a quo manteve a nulidade das cláusulas por desrespeito ao art. 1.351, caput, e unanimidade, mas extinguiu o direito real de uso pela natureza personalíssima e pela venda do imóvel, determinando devolução da área e ofício ao cartório, com honorários recursais de 20%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão recorrido incorreu em omissão quanto à tese da boa-fé objetiva e consolidação da situação de uso

exclusivo, violando os arts. 1.022, II, 1.022, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) estabelecer se o Tribunal de origem contrariou o art. 422 do Código Civil ao não aplicar o princípio da boa-fé objetiva em favor dos recorrentes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há omissão. O acórdão estadual enfrentou a matéria e fundamentou a extinção do direito de uso na alienação do imóvel, incompatível com direito real de uso personalíssimo, intransferível e inalienável, tornando inaplicável, no caso concreto, a tese de boa-fé objetiva.

7. Incide a Súmula n. 283 do STF: o recurso não impugnou fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido (extinção do uso pela alienação e pela natureza do instituto), o que impede o conhecimento do ponto relativo ao 422 do Código Civil.

8. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: a pretensão de aplicar a boa-fé objetiva para manter situação fática consolidada demandaria reexame do conjunto probatório (circunstâncias da ocupação, convenção original e condições da alienação), inviável em recurso especial.

9. Os precedentes indicados tratam de manutenção de uso exclusivo consolidado sem prática de ato negocial incompatível com o direito de uso; no caso concreto, houve alienação voluntária do imóvel, circunstância distintiva que afasta a similitude necessária.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido. [Times New Roman 14]

Tese de julgamento: “1. Não há omissão quando o acórdão enfrenta a controvérsia e, por fundamentação própria, afasta a aplicação da boa-fé objetiva diante da extinção do direito de uso pela alienação do imóvel. 2. Incide a Súmula n. 283 do STF quando o recurso especial não ataca fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido. 3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar a pretensão de aplicar a boa-fé objetiva que exige reexame do conjunto fático-probatório. 4. O direito real de uso é personalíssimo, intransferível e inalienável, extinguindo-se com a alienação do imóvel gravado”.

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, arts. 1.022, 489; Código Civil, arts. 422, 1.351, 1.412.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 283; STJ, Súmula n. 7.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1978708 - MG (2021/0399776-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : GERALDO DA ASCENCAO MATIAS
RECORRENTE : LAURA MARIA ALBINO MATIAS
ADVOGADOS : JACKSON ROCHA GUIMARÃES - MG012831
MARIA DE FÁTIMA CARVALHO GUERRA - MG061070
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SANTA HELENA
ADVOGADO : JAYRO BOY DE VASCONCELLOS JUNIOR - MG065117

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DIREITO REAL DE USO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL GRAVADO. BOA-FÉ OBJETIVA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. INAPLICABILIDADE DAS TESES DOS PRECEDENTES INVOCADOS. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que, em apelação cível, manteve a nulidade dos arts. 6º e 43 da retificação da convenção por falta de quórum qualificado e declarou extinto o direito real de uso em razão da alienação do imóvel, restabelecendo o uso comum da área e majorando honorários.
2. A controvérsia diz respeito à ação anulatória de convenção de condomínio, com pedido de anulação dos arts. 6º e 43 da retificação e resistência à reconvenção que requeria extinção do direito de uso, devolução da área e ofício ao registro imobiliário.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau anulou os arts. 6º e 43 da convenção e rejeitou a reconvenção, fixando honorários em R\$ 2.500,00.

4. A Corte a quo manteve a nulidade das cláusulas por desrespeito ao art. 1.351, caput, e unanimidade, mas extinguiu o direito real de uso pela natureza personalíssima e pela venda do imóvel, determinando devolução da área e ofício ao cartório, com honorários recursais de 20%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) definir se o acórdão recorrido incorreu em omissão quanto à tese da boa-fé objetiva e consolidação da situação de uso exclusivo, violando os arts. 1.022, II, 1.022, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV, do CPC; (ii) estabelecer se o Tribunal de origem contrariou o art. 422 do Código Civil ao não aplicar o princípio da boa-fé objetiva em favor dos recorrentes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há omissão. O acórdão estadual enfrentou a matéria e fundamentou a extinção do direito de uso na alienação do imóvel, incompatível com direito real de uso personalíssimo, intransferível e inalienável, tornando inaplicável, no caso concreto, a tese de boa-fé objetiva.

7. Incide a Súmula n. 283 do STF: o recurso não impugnou fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido (extinção do uso pela alienação e pela natureza do instituto), o que impede o conhecimento do ponto relativo ao 422 do Código Civil.

8. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ: a pretensão de aplicar a boa-fé objetiva para manter situação fática consolidada demandaria reexame do conjunto probatório (circunstâncias da ocupação, convenção original e condições da alienação), inviável em recurso especial.

9. Os precedentes indicados tratam de manutenção de uso exclusivo consolidado sem prática de ato negocial incompatível com o direito de uso; no caso concreto, houve alienação voluntária do imóvel, circunstância distintiva que afasta a similitude necessária.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e desprovido. [Times New Roman 14]

Tese de julgamento: “1. Não há omissão quando o acórdão enfrenta a controvérsia e, por fundamentação própria, afasta a aplicação da boa-fé objetiva diante da extinção do direito de uso pela alienação do imóvel. 2. Incide a Súmula n. 283 do STF quando o recurso especial não ataca fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido. 3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar a pretensão de aplicar a boa-fé objetiva que exige reexame do conjunto fático-probatório. 4. O direito real de uso é personalíssimo, intransferível e inalienável, extinguindo-se com a alienação do imóvel gravado”.

Dispositivos relevantes citados: Código de Processo Civil, arts. 1.022, 489; Código Civil, arts. 422, 1.351, 1.412.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 283; STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por GERALDO DA ASCENSÃO MATIAS e por LAURA MARIA ALBINO MATIAS com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação cível nos autos de ação anulatória de convenção de condomínio.

O julgado foi assim ementado (fl. 597):

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM - RECONVENÇÃO - CERCEAMENTO DE DEFESA - IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA - IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA - ANULAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - EXTINÇÃO DE CONCESSÃO DE DIREITO DE USO - ÁREA EXTERNA À UNIDADE AUTÔNOMA - QUÓRUM DE APROVAÇÃO - TRANSMISSÃO DO DIREITO REAL DE USO VIA COMPRA E VENDA. A dispensa da prova oral irrelevante para a solução da controvérsia não implica em cerceamento de defesa. Prevalece à presunção juris tantum da declaração de pobreza, que subsiste até prova em sentido contrário, que é ônus da impugnante. O valor da causa deve ser fixado de acordo com o proveito econômico a ser auferido pela parte e norte no critério legal aplicável. “A mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos” (artigo 1.351 do Código Civil). Não observado o quórum especial estabelecido pela Lei Civil,

deve ser considerada nula a assembleia extraordinária que deu causa às alterações na destinação do imóvel/unidade imobiliária. É vedado ao “usuário” realizar ato negocial que recaia sobre o bem gravado com direito real de uso, por se tratar de instituto civil de caráter personalíssimo, intransferível e inalienável.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nesses termos (fl. 654):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - REQUISITOS LEGAIS - ERRO MATERIAL - CONTRADIÇÃO INTERNA - PRÉ-QUESTIONAMENTO. Os embargos de declaração devem atender aos requisitos legais para esclarecer obscuridade ou eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material, sob pena de rejeição. A contradição que autoriza o manejo dos embargos de declaração é aquela interna, ou seja, entre proposições do próprio julgado e não aquela entre ele e a lei ou entendimento das partes (STJ, EDcl no REsp 1602681/ES). Os embargos de declaração devem ser acolhidos para corrigir o erro material identificado. Nos termos do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, consideram-se incluídos no acórdão os elementos que os Embargantes suscitaram, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, II, do CPC, porquanto afirma negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar a tese da boa-fé objetiva suscitada nas contrarrazões e nos embargos de declaração;

b) 1.022, parágrafo único, II, do CPC, visto que o acórdão incorreu em conduta descrita no 489, § 1, IV, do CPC, ao não enfrentar argumento capaz, em tese, de infirmar a conclusão adotada;

c) 489, § 1, IV, do CPC, porque a decisão não considerou fundamentação adequada ao deixar de enfrentar todos os argumentos relevantes sobre a boa-fé objetiva e a consolidação da situação fática; e

d) 422 do Código Civil, pois sustenta que a retirada do uso exclusivo, exercido há décadas, afronta os princípios da probidade e da boa-fé objetiva que regem as relações condominiais.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao não aplicar o princípio da boa-fé objetiva para manter situações fáticas consolidadas em condomínio, indicando os acórdãos REsp n. 356.821/RJ, REsp n. 214.680/SP, REsp n. 325.870/RJ, e menciona precedente REsp n. 166.3643/DF sobre nulidade por omissão.

Requer o provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido, a) acatar a tese do princípio da boa-fé objetiva e manter a situação existente há quase 60 anos com a confirmação da sentença de 1º grau; b) ou, alternativamente, acolher a alegação de omissão com base no 1.022, II, do CPC, decretar a nulidade do acórdão e determinar o retorno dos autos ao TJMG para novo julgamento dos embargos de declaração.

Contrarrazões de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SANTA HELENA em que sustenta óbices de admissibilidade, alegando que o recurso não impugna fundamento autônomo do acórdão (Súmula n. 283 do STF), que a tese de boa-fé exigiria reexame de prova (Súmula n. 7 do STJ), que o direito de uso é inalienável e foi extinto pela venda, e requer a inadmissão e a manutenção do acórdão.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação anulatória de convenção de condomínio em que a parte autora pleiteou a anulação dos artigos 6º e 43 do instrumento de Retificação e Adequação ao Novo Código Civil da Convenção de Condomínio do Edifício Santa Helena, e resistiu à reconvenção que buscava a extinção da concessão de uso e medidas de devolução e ofício ao registro imobiliário.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos iniciais para anular os artigos 6º e 43 da retificação da convenção, e julgou improcedente a reconvenção, fixando honorários advocatícios em R\$ 2.500,00, nos termos do art. 85, § 8º, do CPC.

A Corte estadual rejeitou as preliminares e reformou parcialmente a sentença, mantendo a nulidade dos artigos 6º e 43 por inobservância do art. 1.351, *caput* e unanimidade quanto à alteração da destinação, mas declarando extinto o direito real de uso por sua inalienabilidade e pela venda do imóvel, restabelecendo o uso comum da área e majorando honorários recursais a 20% (fls. 604-610). Nos embargos de declaração, corrigiu erro material quanto à extensão da nulidade, determinou a devolução imediata da área com multa diária e o ofício ao registro imobiliário para cancelamento da averbação.

II - Arts. 1.022, II, 1.022, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV, do CPC

Os recorrentes sustentam que o Tribunal de origem não se manifestou adequadamente sobre a tese da boa-fé objetiva e a consolidação da situação fática por quase 60 anos, violando o disposto no art. 1.022, II, do CPC. Alegam, ainda, que o acórdão incorreu nas condutas previstas no art. 1.022, parágrafo único, II, e no art. 489, § 1º, IV, do CPC, ao não enfrentar argumento capaz de infirmar a conclusão adotada.

Após análise do acórdão recorrido, verifico que não há omissão a ser sanada. O Tribunal de origem, ao examinar a questão, reconheceu expressamente que a extinção do direito de uso decorreu da alienação do imóvel a terceiros, situação incompatível com o instituto do direito real de uso, de caráter personalíssimo e inalienável.

Ao afirmar que "é vedado ao 'usuário' realizar ato negocial que recaia sobre o bem gravado com direito real de uso, por se tratar de instituto civil de caráter personalíssimo, intransferível e inalienável", o acórdão recorrido adotou fundamentação que torna inaplicável a tese da boa-fé objetiva no caso concreto.

Diferentemente dos precedentes invocados pelos recorrentes (REsp n. 356.821/RJ, REsp n. 214.680/SP e REsp n. 325.870/RJ), em que se reconheceu a consolidação pelo tempo de situações estabelecidas passivamente, no presente caso houve alienação voluntária do imóvel, o que, segundo o entendimento adotado pelo Tribunal de origem, viola a própria natureza do direito real de uso.

A questão da aplicabilidade ou não do princípio da boa-fé objetiva diante de tal contexto não constitui omissão, mas expressão do entendimento adotado pelo julgador, que considerou tal princípio incompatível com a conduta ativa dos usuários em alienar bem gravado com direito real de uso.

O acórdão manifestou-se, ainda que implicitamente, sobre todos os pontos necessários ao deslinde da controvérsia. O mero inconformismo com a tese adotada não configura omissão a ser sanada pela via dos embargos declaratórios, nem ausência de fundamentação adequada.

Portanto, não há violação aos arts. 1.022, II, 1.022, parágrafo único, II, e 489, § 1º, IV, do CPC.

III -Art. 422 do CC

Quanto à alegada violação ao art. 422 do Código Civil, que trata da boa-fé objetiva, o recurso especial não merece conhecimento.

O recurso não impugnou adequadamente o fundamento central do acórdão recorrido, qual seja, a impossibilidade de transferência do direito real de uso por meio de alienação do imóvel. O Tribunal de origem baseou sua decisão no

entendimento de que o direito real de uso, por sua natureza jurídica, é personalíssimo, intransferível e inalienável, extinguindo-se com a alienação do bem. Este fundamento, por si só, é suficiente para manter o acórdão, independentemente da análise da tese da boa-fé objetiva.

A ausência de impugnação específica a este fundamento autônomo e suficiente atrai a incidência da Súmula n. 283 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Ademais, a análise da aplicabilidade da boa-fé objetiva no caso concreto exigiria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Seria necessário investigar as circunstâncias específicas da relação jurídica entre as partes, a natureza e duração da ocupação da área, os termos da convenção de condomínio original, as condições da alienação do imóvel e a configuração dos requisitos para aplicação da boa-fé objetiva, procedimento vedado pela Súmula n. 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

O Tribunal de origem não afastou a aplicabilidade do princípio da boa-fé objetiva em tese, mas entendeu que, no caso concreto, a própria conduta dos recorrentes – ao alienar o imóvel gravado com direito real de uso – seria incompatível com a natureza deste instituto jurídico.

O direito real de uso, regulado pelos arts. 1.412 e seguintes do Código Civil, é caracterizado como direito personalíssimo, que não se transmite por negócio jurídico entre vivos. Ao reconhecer a extinção do direito de uso pela alienação do imóvel, o acórdão recorrido aplicou corretamente as normas que regem o instituto, não havendo violação ao princípio da boa-fé objetiva.

A situação dos autos difere fundamentalmente dos precedentes invocados pelos recorrentes, nos quais a consolidação pelo tempo decorreu de situações passivas, sem a prática de atos negociais incompatíveis com a natureza dos direitos envolvidos. No presente caso, houve alienação voluntária do imóvel, ato jurídico que, segundo a legislação civil e o entendimento consolidado na doutrina, é incompatível com a manutenção do direito real de uso.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários visto que já foram fixados na origem no patamar máximo de 20%.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.978.708 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0399776-5

Número de Origem:
10000170210066006

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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 : GERALDO DA ASCENCAO MATIAS

RECORRENTE : LAURA MARIA ALBINO MATIAS

ADVOGADOS : JACKSON ROCHA GUIMARÃES - MG012831

MARIA DE FÁTIMA CARVALHO GUERRA - MG061070

RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SANTA HELENA

ADVOGADO : JAYRO BOY DE VASCONCELLOS JUNIOR - MG065117

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
ASSEMBLÉIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026