SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2032598 - DF (2022/0319774-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	CARLOS HABIB CHATER
ADVOGADO	:	FABIANO DE ALMEIDA - DF073440
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
ADVOGADO	:	RODRIGO DE ASSIS SOUZA - DF012086
INTERES.	:	DINORAH ABRAO
OUTRO NOME	:	DINORAH ABRAO CHATER

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. IGP-DI PREVISTO EM CONVENÇÃO. AUTONOMIA PRIVADA. AUSÊNCIA DE VEDAÇÃO LEGAL. ART. 27 DA LEI 9.069/1995. INAPLICABILIDADE PARA AFASTAR INDEXADOR LIVREMENTE PACTUADO. VARIAÇÃO SUPERIOR AO INPC. IRRELEVÂNCIA. *PACTA SUNT SERVANDA*. REVISÃO JUDICIAL. NECESSIDADE DE PROVA DE ABUSIVIDADE OU ONEROSIDADE EXCESSIVA (ART. 478 DO CC). NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO (ART. 1.029, § 1º, CPC; ART. 255 RISTJ). RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, IMPROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS (ART. 85, § 11, CPC).

1. A convenção condominial pode estipular o índice de atualização das cotas, sendo válida a adoção do IGP-DI, por inexistir proibição legal específica e por refletir variação geral do poder aquisitivo da moeda.
2. O art. 27 da Lei 9.069/1995 não torna ilícita a utilização do IGP-DI em relações privadas, tampouco impõe o INPC como índice obrigatório para encargos condominiais.
3. Diferença de variação entre IGP-DI e INPC no período alegado não autoriza, por si, a substituição judicial do indexador, ausente demonstração de ilegalidade, abusividade manifesta ou onerosidade excessiva (art. 478 do CC).
4. Inviável, na via especial, revisar cláusulas convencionais e o acervo probatório para infirmar a conclusão das instâncias ordinárias (Súmulas 5 e 7 /STJ).
5. Dissídio jurisprudencial não conhecido por ausência de cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, CPC; art. 255 do RISTJ).

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA51826589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 28/10/2025 10:36:07
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 0811816d-9454-42d4-aefa-13f4baf71a19

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA51826589 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 28/10/2025 10:36:07
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 0811816d-9454-42d4-aefa-13f4baf71a19

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2032598 - DF (2022/0319774-4)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	CARLOS HABIB CHATER
ADVOGADO	:	FABIANO DE ALMEIDA - DF073440
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
ADVOGADO	:	RODRIGO DE ASSIS SOUZA - DF012086
INTERES.	:	DINORAH ABRAO
OUTRO NOME	:	DINORAH ABRAO CHATER

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. IGP-DI PREVISTO EM CONVENÇÃO. AUTONOMIA PRIVADA. AUSÊNCIA DE VEDAÇÃO LEGAL. ART. 27 DA LEI 9.069/1995. INAPLICABILIDADE PARA AFASTAR INDEXADOR LIVREMENTE PACTUADO. VARIAÇÃO SUPERIOR AO INPC. IRRELEVÂNCIA. *PACTA SUNT SERVANDA*. REVISÃO JUDICIAL. NECESSIDADE DE PROVA DE ABUSIVIDADE OU ONEROSIDADE EXCESSIVA (ART. 478 DO CC). NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO (ART. 1.029, § 1º, CPC; ART. 255 RISTJ). RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, IMPROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS (ART. 85, § 11, CPC).

1. A convenção condominial pode estipular o índice de atualização das cotas, sendo válida a adoção do IGP-DI, por inexistir proibição legal específica e por refletir variação geral do poder aquisitivo da moeda.
2. O art. 27 da Lei 9.069/1995 não torna ilícita a utilização do IGP-DI em relações privadas, tampouco impõe o INPC como índice obrigatório para encargos condominiais.
3. Diferença de variação entre IGP-DI e INPC no período alegado não autoriza, por si, a substituição judicial do indexador, ausente demonstração de ilegalidade, abusividade manifesta ou onerosidade excessiva (art. 478 do CC).
4. Inviável, na via especial, revisar cláusulas convencionais e o acervo probatório para infirmar a conclusão das instâncias ordinárias (Súmulas 5 e 7 /STJ).
5. Dissídio jurisprudencial não conhecido por ausência de cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, CPC; art. 255 do RISTJ).

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Documento eletrônico VDA51230001 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:01
Código de Controle do Documento: da2a1b60-df24-46c0-a0e9-0d815b5278dc

Cuida-se de recurso especial interposto por CARLOS HABIB CHATER, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

A controvérsia discutida nos autos gira em torno de ação de cobrança ajuizada por CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21 contra o recorrente, CARLOS HABIB CHATER, e outra, visando ao recebimento de taxas condominiais.

Em primeiro grau de jurisdição, a ação foi julgada procedente para condenar os réus ao pagamento, de forma solidária, dos encargos condominiais em atraso, corrigidos monetariamente pelo IGP-DI, conforme disposto na convenção do condomínio, e acrescidos de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano desde os respectivos vencimentos, sem prejuízo da multa à razão de 2% (dois por cento) do valor do débito.

Ao analisar a matéria em apelação, o Tribunal *a quo* manteve a sentença, em acórdão assim ementado (fls. 363-364):

> APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. ENCARGOS CONDOMINIAIS. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE GERAL DE PREÇOS - DISPONIBILIDADE INTERNA (IGP-DI). AUTONOMIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. LIMITES. 1. A convenção de condomínio é livre para estabelecer o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI) como critério de atualização monetária. O Código Civil não determinou o índice aplicável à relação entre condôminos ou, mesmo, entre particulares. Há uma margem de liberdade conferida aos particulares para escolherem o índice que entenderem mais adequado à proteção dos seus interesses.
> 2. A redução dos honorários para um por cento (1%) sobre o valor da causa contraria os limites estabelecidos pelo Código de Processo Civil e o critério da condenação escolhido pelo legislador. 3. Apelação desprovida.

Opostos embargos declaratórios, o recurso foi rejeitado com a seguinte ementa (fl. 386):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. PREQUESTIONAMENTO. 1. É inadmissível utilizar os embargos de declaração para formular questão de mérito que não foi discutida anteriormente. 2. Embargos de declaração desprovidos.

Em suas razões recursais (fls. 395-398), aduz o recorrente a violação do artigo 27 da Lei 9.069/1995. No seu entender, o IGPDI não se aplica nem mais na correção de débitos governamentais, quanto mais em relações privadas. Argumenta que o

Documento eletrônico VDA51230001 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:01
Código de Controle do Documento: da2a1b60-df24-46c0-a0e9-0d815b5278dc

percentual acumulado do IGPDI até outubro de 2021 foi de 20,95%, enquanto o INPC foi de 11,07%, para o mesmo período. Entende, portanto, que os cálculos apresentados encontram-se exasperados em quase 10%.

Quanto à alínea "c", o recorrente não promoveu o cotejo analítico, com a demonstração das circunstâncias fático-jurídicas idênticas e a transcrição de trechos aptos à comprovação da existência de dissídio jurisprudencial.

Requer seja o presente recurso conhecido e provido para fixar o INPC como fator de correção monetária.

Devidamente intimada, a parte recorrida apresentou contrarrazões (fls. 408 /410), pugnando pelo não conhecimento do recurso, sob o argumento de que o dispositivo legal tido pelo recorrente por violado não foi objeto de apreciação ou manifestação por parte do acórdão recorrido, nem mesmo por ocasião do julgamento dos embargos de declaração, tendo em vista que no referido recurso o recorrente prequestionou a aplicabilidade do art. 478 do Código Civil.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Consoante o relatado, o recorrente sustenta que o art. 27 da Lei 9.069/1995 impede o uso do IGP-DI como índice de correção, alegando que ele nem é mais aplicado a débitos públicos e, portanto, não deveria ser usado em relações privadas. Afirma que, até outubro de 2021, o IGP-DI acumulou 20,95%, enquanto o INPC foi 11,07%, o que teria inflado os cálculos em cerca de 10%.

Ab initio, convém destacar que, apesar de não haver menção expressa ao art. 27 da Lei 9.069/1995 no acórdão recorrido, verifica-se que a matéria relativa à validade da estipulação do índice de correção monetária em convenção condominial foi efetivamente debatida e decidida, com enfoque na autonomia privada e ausência de vedação legal específica. Considerando-se a oposição de embargos de declaração e a discussão de fundo acerca do índice aplicável, admite-se, na espécie, o prequestionamento implícito da temática (Súmula 211/STJ mitigada quando a tese foi enfrentada em seu núcleo).

Assim, conheço do recurso pela alínea “a”, exclusivamente quanto à possibilidade de adoção do IGP-DI por convenção condominial.

Superada a questão relativa ao prequestionamento, passemos à análise do mérito recursal.

A controvérsia cinge-se à validade da cláusula convencional que prevê o IGP-DI como índice de atualização de contribuições condominiais.

Documento eletrônico VDA51230001 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:01
Código de Controle do Documento: da2a1b60-df24-46c0-a0e9-0d815b5278dc

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é lícita a estipulação, pela convenção de condomínio, do índice de correção monetária aplicável às cotas condominiais, no exercício da autonomia privada, inexistindo no Código Civil restrição quanto ao índice, desde que idôneo e de conhecimento público, e que reflita, de modo geral, a variação do poder aquisitivo da moeda.

Nesse sentido, cito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. DISCRICIONARIEDADE DO JUIZ. NÃO CONFIGURADA. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. PACTUAÇÃO DO IGPM. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. NÃO IMPLICA ILEGALIDADE POR SI SÓ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. O entendimento deste Tribunal Superior é de que o magistrado é o destinatário final das provas, cabendo-lhe analisar a necessidade de sua produção, cujo indeferimento não configura cerceamento de defesa.
> 2. A desconstituição do entendimento do acórdão estadual recorrido (acerca da inexistência de cerceamento de defesa diante da suficiência de provas) é procedimento vedado na via eleita, por exigir o reexame de fatos e provas, em virtude do óbice contido na Súmula nº 7/STJ.
> 3. Na linha dos precedentes desta Corte, a pactuação do IGPM como índice de correção monetária não encerra ilegalidade ou abusividade.(AgRg no REsp 1217531/MG, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12.5.2015, DJe 19.5.2015).
> 4. O Tribunal de origem entendeu que a previsão do índice de correção monetária pelo IGP-M não foi abusiva, já que expressamente estipulado no contrato firmado entre as partes.
> 5. Modificar a conclusão do acórdão recorrido e verificar se houve aplicação do índice de correção monetária de forma indevida demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.
> 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.217.041/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 16/10/2023.)

No caso concreto, o acórdão recorrido alinhou-se a essa orientação ao reconhecer a validade da estipulação do IGP-DI na convenção condominial. O argumento do recorrente de que o IGP-DI teria resultado, em certo período, em atualização superior ao INPC, por si só, não autoriza a intervenção judicial para substituição do indexador, sob pena de violação da autonomia privada, da segurança jurídica e do pacta sunt servanda.

Documento eletrônico VDA51230001 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:01
Código de Controle do Documento: da2a1b60-df24-46c0-a0e9-0d815b5278dc

A revisão judicial do índice, em hipóteses de relações paritárias, exige demonstração de ilegalidade, abusividade manifesta, ou desequilíbrio superveniente apto a caracterizar onerosidade excessiva nos termos do art. 478 do Código Civil, o que não foi objeto de prova específica nestes autos, nem foi reconhecido pelas instâncias ordinárias.

Em relação a alínea "c", não conheço do recurso, tendo em vista que o recorrente não realizou o necessário cotejo analítico, deixando de indicar os acórdãos paradigmas e de demonstrar a similitude fático-jurídica, conforme exigem o art. 1.029, § 1º, do CPC/2015, e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

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

Majoro os honorários advocatícios em 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, observados os limites legais e eventual gratuidade.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA51230001 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/10/2025 15:47:01
Código de Controle do Documento: da2a1b60-df24-46c0-a0e9-0d815b5278dc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.032.598 / DF

Número Registro: 2022/0319774-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07168672320218070001 7168672320218070001

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CARLOS HABIB CHATER
ADVOGADO	:	FABIANO DE ALMEIDA - DF073440
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
ADVOGADO	:	RODRIGO DE ASSIS SOUZA - DF012086
INTERES.	:	DINORAH ABRAO
OUTRO NOME	:	DINORAH ABRAO CHATER

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA51807486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:46:16
Código de Controle do Documento: 8c48df69-0173-4480-9a7a-a86e0a61c8e1

Brasília, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51807486 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:46:16
Código de Controle do Documento: 8c48df69-0173-4480-9a7a-a86e0a61c8e1