



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2316815 - SP (2023/0075752-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL SPAZIO YPE BRANCO
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO YPÊ BRANCO
ADVOGADO : JOSENICE GIOVANA PIZZA NASCIMENTO - SP189815
AGRAVADO : OLINDIMARI HELENA DE LIRA
ADVOGADOS : MARIA ANGÉLICA DE LIRA RODRIGUES - SP115416
FABIANE REGINA CORREA VIANA - SP252827

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CUMULAÇÃO DE BENEFÍCIOS. BOA-FÉ OBJETIVA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. A interpretação das cláusulas da convenção condominial pelo Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vedação expressa à cumulação de benefícios, aplicando o art. 113, § 1º, IV, do Código Civil, que orienta a interpretação favorável à parte que não redigiu o instrumento.
2. A boa-fé objetiva foi utilizada como vetor interpretativo, considerando o comportamento posterior dos condôminos, que aceitaram a cumulação de benefícios por anos sem oposição, configurando o princípio do venire contra factum proprium.
3. A existência de deliberação assemblear que autorizou a cumulação de benefícios foi afirmada com base em análise de prova oral e documental.
4. A modificação do entendimento do Tribunal de origem demandaria o revolvimento de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas convencionais, procedimentos vedados no âmbito do recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7/STJ.
5. Recurso especial não conhecido.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2316815 - SP (2023/0075752-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL SPAZIO YPE BRANCO
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO YPÊ BRANCO
ADVOGADO : JOSENICE GIOVANA PIZZA NASCIMENTO - SP189815
AGRAVADO : OLINDIMARI HELENA DE LIRA
ADVOGADOS : MARIA ANGÉLICA DE LIRA RODRIGUES - SP115416
FABIANE REGINA CORREA VIANA - SP252827

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CUMULAÇÃO DE BENEFÍCIOS. BOA-FÉ OBJETIVA. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. A interpretação das cláusulas da convenção condominial pelo Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vedação expressa à cumulação de benefícios, aplicando o art. 113, § 1º, IV, do Código Civil, que orienta a interpretação favorável à parte que não redigiu o instrumento.
2. A boa-fé objetiva foi utilizada como vetor interpretativo, considerando o comportamento posterior dos condôminos, que aceitaram a cumulação de benefícios por anos sem oposição, configurando o princípio do venire contra factum proprium.
3. A existência de deliberação assemblear que autorizou a cumulação de benefícios foi afirmada com base em análise de prova oral e documental.
4. A modificação do entendimento do Tribunal de origem demandaria o revolvimento de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas convencionais, procedimentos vedados no âmbito do recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7/STJ.
5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO YPÊ BRANCO, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 545):

EMENTA APELAÇÃO - RECURSO DA EMBARGANTE - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - EX-SÍNDICA - CUMULAÇÃO DE BENEFÍCIOS - DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR COMPROVADA - REDAÇÃO DÚBIA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - INTERPRETAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO - BOA-FÉ OBJETIVA - ASSEMBLEIA VÁLIDA ATÉ QUE SEJA DESCONSTITUÍDA POR DECISÃO JUDICIAL - ISENÇÃO RECONHECIDA - AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO - EXECUÇÃO EXTINTA - EMBARGOS À EXECUÇÃO ACOLHIDOS - RECURSO PROVIDO

1 – Demonstrada a existência de deliberação assemblear que autorizou a cumulação de remuneração direta com isenção de despesas condominiais ordinárias em favor da ex-síndica embargante, contraria a boa-fé objetiva, em sua função reativa, a cobrança de tais valores anos após o fim da gestão (venire contra factum proprium).

2 – A Convenção de Condomínio possui redação dúbia, não vedando expressamente a cumulação de benefícios e, assim sendo, deve ser interpretada de forma favorável a quem não participou de sua redação (CC, art. 113, § 1º, IV) e conforme a boa-fé objetiva e o comportamento posterior das partes (CC, art. 113, caput e § 1º). Cumulação, cujo gozo perdurou por anos, chancelada.

3 – Enquanto não proposta e julgada eventual ação desconstitutiva impugnando a assembleia condominial que deferiu a cumulação de benefícios à embargante, esta deliberação é válida e eficaz, não se admitindo seu afastamento pela via executiva. Precedentes.

RECURSO DA EMBARGANTE PROVIDO.

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos artigos 113, §1º, e 1.348 do Código Civil.

Sustenta que deve ser reformada a compreensão do Tribunal de origem segundo a qual, como a Convenção de Condomínio possui redação dúbia, não vedando expressamente a cumulação de benefícios, deve ser mantida em favor da recorrida tanto a isenção da cota condominial quanto a remuneração pelo exercício da função de síndica. Alega não ser dúbio o texto da Convenção, que autoriza remuneração ou isenção, bem como não haver a assembleia previsto a isenção.

Afirma que "ao contrário do fundamentando no acórdão, a recorrida não agiu com boa-fé ao utilizar de duplo benefício sem que ocorresse alteração da convenção, uma vez que utilizou do seu cargo para obter benefício, o qual, além de ser contrário a convenção não registrou nas prestações de contas". (e-STJ, fl. 584)

Acrescenta ser frágil e contraditória a prova de que a assembleia aprovou em favor da recorrida isenção de cotas condominiais, uma vez que, na verdade, trata-se de ato inexistente porque "não ocorreu assembleia com convocação de todos os condôminos para o assunto aprovação da isenção e remuneração da recorrida, assim o ato é inexistente". (e-STJ, fl. 587)

Requer seja dado provimento ao recurso "julgando procedente ação de título executivo visando o pagamento das cotas ordinárias do período de fevereiro de 2014 até setembro de 2017, como medida de Justiça!" (e-STJ, fl. 588)

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 593/600).

É o relatório.

VOTO

Assim o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vedação na Convenção de Condomínio de cumulação pela recorrida de isenção de cota condominial e remuneração pelo exercício da função de síndica, expressando também a existência de provas conducentes à efetivação de autorização pela assembleia de cumulação das retribuições (e-STJ, fls. 547-551, grifei):

Após a oitiva de testemunhas, uníssonas em confirmar as alegações da embargante quanto à cumulatividade da isenção, o i. Juízo a quo, equivocadamente, concluiu que a cumulação, embora deliberada, deveria ser reputada ineficaz, pois violara a Convenção de Condomínio (fls. 42, § 4º).

A embargante, na condição de síndica, gozava de isenção quanto às despesas condominiais. Em 2014, diante do volume de trabalho, houve deliberação em assembleia para que passasse a receber remuneração pelos serviços prestados (dois salários-mínimos). A testemunha Luana confirmou que a cumulação foi discutida em assembleia, corroborando com as declarações de Décio acerca da suposição de que a cumulação ocorreria - este chegou a dizer que era incogitável a perda do benefício isentivo. A testemunha Célia conta que nunca houve reclamação a respeito da cumulação de benefícios, extraíndo-se a mesma conclusão das versões de Tato e Murilo, este último, aliás, chegou a afirmar que a assembleia deliberou expressamente sobre a cumulação de benefícios.

Contribui para a firmeza desses testemunhos a reiteração de boletos com a menção expressa e destacada de isenção (fls. 93/136).

A Convenção não é muito clara a respeito da cumulação de benefícios, pois não veda expressamente sua ocorrência. A redação do § 4º (fls. 42) utiliza a conjunção coordenativa “ou”, a qual pode assumir função conjuntiva (admitindo os dois termos) ou disjuntiva (admitindo apenas um dos termos, grafada às vezes pela expressão “e/ou”, embora desnecessária sua menção). Após afirmar que o síndico pode auferir remuneração ou gozar de isenção, o § 4º preconiza que caberá à assembleia definir a respeito.

Com isso, já é possível verificar o desacerto da r. Sentença. Se a Convenção é dúbia, sua interpretação não pode ser desfavorável à pessoa que não a redigiu, sob a pena de violação à regra de hermenêutica contratual prevista no art. 113, § 1º, IV, do Código Civil. Inexistindo vedação expressa, entende-se que a cumulação é aceita pela Convenção, pois sua redação dá azo a essa interpretação.

A boa-fé também deve servir de vetor interpretativo no presente caso. A interpretação dos negócios jurídicos também deve ser orientada pela boa-fé objetiva (CC, art. 113, caput), de modo que o comportamento posterior dos condôminos atribui sentido ao negócio jurídico sob exame (CC, art. 113, § 1º, I). Ora, estando provado que a síndica embargante gozava de isenção, e, após 2014, continuou gozando dessa isenção (vide boletos enviados e declarações testemunhais), o comportamento posterior dos condôminos não deixa dúvidas quanto à admissão da cumulação de benefícios, que perdurou por TRÊS ANOS sem qualquer oposição por parte do condomínio embargado.

Seria o caso de invocar, também, a função reativa da boa-fé objetiva. Além da finalidade hermenêutica, a boa-fé objetiva respalda limitação do exercício de determinados direitos. Se o condomínio aceitou por anos a cumulação de benefícios, não poderia, agora, apresentar comportamento contrário ao anterior, sob a pena de venire contra factum proprium (“vir contra seus próprios atos”, tradução literal). Assim, mais um motivo para rechaçar a cobrança das despesas vencidas entre fev/14 e set/17.

*Para encerrar, cito mais um fundamento: a validade da assembleia que resultou na cumulação de benefícios. **Ainda que se entendesse pela vedação convencional do percebimento cumulado de remuneração e isenção, a assembleia, até que sobreviesse decisão judicial desconstitutiva decretando sua anulação, é válida e eficaz.** O i. Juízo a quo, desbordando dos limites da demanda, exclui os efeitos de uma assembleia que não foi questionada por meio de ação judicial específica. Logo, enquanto não desconstituída, esta assembleia é válida e não pode ser ignorada:*

[...]

Em resumo, os embargos à execução devem ser acolhidos integralmente. A embargante, durante sua gestão, gozou de isenção acerca das despesas condominiais, situação que não se alterou com a assembleia geral de 2014, que apenas lhe concedeu um novo benefício em razão do volume de trabalho, inexistindo impugnação dessa situação por parte do condomínio e dos condôminos e violação à Convenção de Condomínio, cuja interpretação mais adequada admite a cumulação. Cobrá-la pelas despesas ordinárias vencidas durante sua gestão evidencia um comportamento contrário à boa-fé objetiva e à assembleia em questão, cuja validade, até o presente momento, não foi objeto de ação judicial. Inquestionável sua isenção.

Percebe-se que o acórdão recorrido (i) interpretou as normas da Convenção do condomínio para concluir nelas não vedada a cumulação da isenção da cota condominial com remuneração para retribuir o exercício da função de síndica e (ii) analisou fatos e provas para concluir que tal cumulação restou autorizada em assembleia.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, e interpretação das cláusulas convencionais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das **Súmulas 5 e 7/STJ**.

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.316.815 / SP

Número Registro: 2023/0075752-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0531971720188260002 10153512920198260002 1015351292019826000210531971720188260002
101535129201982600022 1015351292019826000250000 10531971720188260002 20200000161350
20220000444536 20220000568063 531971720188260002

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL SPAZIO YPE BRANCO

OUTRO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO YPÊ BRANCO
NOME

ADVOGADO : JOSENICE GIOVANA PIZZA NASCIMENTO - SP189815

AGRAVADO : OLINDIMARI HELENA DE LIRA

ADVOGADOS : MARIA ANGÉLICA DE LIRA RODRIGUES - SP115416
FABIANE REGINA CORREA VIANA - SP252827

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

TERMO

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

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

Brasília, 27 de outubro de 2025