



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2059336 - MA (2023/0085475-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONDOMINIO BONAVITTA RESIDENCE CLUB I
ADVOGADO : BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608
RECORRIDO : SPE LUA NOVA 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : SIDNEY FILHO NUNES ROCHA - MA005746
ULISSES CESAR MARTINS DE SOUSA - MA004462
BRUNO DE LIMA MENDONCA - MA005769
CATARINA SANTOS BOGEA - MA017732
SOC. de ADV : ULISSES SOUSA ADVOGADOS ASSOCIADOS

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. CLÁUSULA QUE REDUZ TAXA CONDOMINIAL DE CONSTRUTORA. AÇÃO ANULATÓRIA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE ABSOLUTA. RECONHECIMENTO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS DE ANULABILIDADE SUJEITA A DECADÊNCIA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. NULIDADE X ANULABILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7, AMBAS DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. SÚMULA N. 85 DO STJ. INAPLICABILIDADE À DECADÊNCIA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente e fundamentado, as questões essenciais à solução da controvérsia, ainda que não mencione expressamente todos os dispositivos legais indicados pela parte ou decida contrariamente à sua pretensão.

2. O Tribunal de Justiça do Maranhão concluiu que o vício da cláusula da convenção condominial, que reduziu a taxa de condomínio devida pela construtora, consubstancia hipótese de anulabilidade, sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 178, II, do Código Civil, e não de nulidade absoluta.

3. Rever tal entendimento, para reconhecer nulidade do ato e afastar a decadência, exigiria reinterpretação da convenção e reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

4. O dissídio jurisprudencial não se demonstra quando os paradigmas confrontados versam sobre nulidade absoluta, ao passo que o acórdão recorrido apreciou situação de anulabilidade, ausente a indispensável similitude fática e jurídica (arts. 1.029, §1º, do CPC e 255, §1º, do RISTJ).

5. A Súmula n. 85 do STJ trata da prescrição nas relações de trato sucessivo e não se aplica às hipóteses de decadência, relativas ao exercício de direito potestativo de anular ato jurídico. O prazo decadencial é uno e contínuo, não se renovando a cada cobrança decorrente do ato viciado.

6. Recurso não provido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2059336 - MA (2023/0085475-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONDOMINIO BONAVITTA RESIDENCE CLUB I
ADVOGADO : BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608
RECORRIDO : SPE LUA NOVA 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : SIDNEY FILHO NUNES ROCHA - MA005746
ULISSES CESAR MARTINS DE SOUSA - MA004462
BRUNO DE LIMA MENDONCA - MA005769
CATARINA SANTOS BOGEA - MA017732
SOC. de ADV : ULISSES SOUSA ADVOGADOS ASSOCIADOS

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. CLÁUSULA QUE REDUZ TAXA CONDOMINIAL DE CONSTRUTORA. AÇÃO ANULATÓRIA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE ABSOLUTA. RECONHECIMENTO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS DE ANULABILIDADE SUJEITA A DECADÊNCIA. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. NULIDADE X ANULABILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7, AMBAS DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. SÚMULA N. 85 DO STJ. INAPLICABILIDADE À DECADÊNCIA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente e fundamentado, as questões essenciais à solução da controvérsia, ainda que não mencione expressamente todos os dispositivos legais indicados pela parte ou decida contrariamente à sua pretensão.

2. O Tribunal de Justiça do Maranhão concluiu que o vício da cláusula da convenção condominial, que reduziu a taxa de condomínio devida pela construtora, consubstancia hipótese de anulabilidade, sujeita ao prazo decadencial previsto no art. 178, II, do Código Civil, e não de nulidade absoluta.

3. Rever tal entendimento, para reconhecer nulidade do ato e afastar a decadência, exigiria reinterpretação da convenção e reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado nesta instância especial, nos termos das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.
4. O dissídio jurisprudencial não se demonstra quando os paradigmas confrontados versam sobre nulidade absoluta, ao passo que o acórdão recorrido apreciou situação de anulabilidade, ausente a indispensável similitude fática e jurídica (arts. 1.029, §1º, do CPC e 255, §1º, do RISTJ).
5. A Súmula n. 85 do STJ trata da prescrição nas relações de trato sucessivo e não se aplica às hipóteses de decadência, relativas ao exercício de direito potestativo de anular ato jurídico. O prazo decadencial é uno e contínuo, não se renovando a cada cobrança decorrente do ato viciado.
6. Recurso não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO BONAVIDA RESIDENCE CLUB (CONDOMÍNIO BONAVIDA) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, assim ementado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS CAPAZES DE INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA.

I – A reiteração, em agravo interno, de argumentos já examinados e repelidos, de forma clara e coerente, pelo relator, ao decidir o recurso de Apelação, impõe o desprovimento do recurso.

II - Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

(AgInt no REsp 1807230/MS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/05/2021, DJe 20/05/2021) ; (AgInt nos EDcl no REsp 1697494/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2021, DJe 10/03/2021) e (AgInt no AREsp 1675474/RJ, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 24/11/2020).

III – Agravo interno desprovido.

Os embargos de declaração opostos pelo CONDOMÍNIO BONAVITTA foram rejeitados (e-STJ, fls. 471-495).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, o CONDOMÍNIO BONAVITTA apontou **(1)** violação do art. 1.022 do CPC, por ausência de enfrentamento das teses apresentadas nos aclaratórios, especialmente quanto a nulidade da cláusula 48ª da convenção condominial, que prevê desconto de 50% nas taxas condominiais para a construtora; **(2)** violação dos arts. 166 a 170, 1.333, 1.334, 1.351, 1.350, § 2º, 2.035, parágrafo único, e 884 do Código Civil, bem como dos arts. 9º, § 2º, e 12, § 1º, da Lei 4.591/64, ao não reconhecer a nulidade da cláusula condominial por ausência de aprovação em assembleia com quórum qualificado de 2/3 dos condôminos; **(3)** dissídio jurisprudencial quanto a aplicação da decadência para negócios jurídicos nulos, sustentando que a nulidade não convalesce pelo decurso do tempo; **(4)** violação do art. 927, IV, do CPC, por não observar o enunciado da Súmula 85 do STJ, que trata da periodicidade das taxas condominiais e da renovação do prazo decadencial para cada parcela vencida.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial não merece prosperar.

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem o caso cuida de ação anulatória ajuizada pelo CONDOMÍNIO BONAVITTA contra a SPE LUA NOVA 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (SPE LUA NOVA), visando a declaração de nulidade da cláusula 48ª da convenção condominial, que prevê desconto de 50% nas taxas condominiais para a construtora. A parte autora alegou que a convenção foi elaborada unilateralmente pela construtora, sem aprovação em assembleia com quórum qualificado de 2/3 dos condôminos, e que a cláusula é abusiva, violando os princípios da proporcionalidade e da igualdade entre os condôminos.

O Juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido, reconhecendo a decadência do direito de anular a cláusula, com fundamento no art. 178, II, do Código Civil, por se tratar de erro substancial. O Tribunal de Justiça do Maranhão manteve a sentença em decisão monocrática, utilizando a técnica da fundamentação *per relationem*.

Interposto agravo interno, o Colegiado negou provimento ao recurso, sob o argumento de que não foram apresentados novos fundamentos capazes de infirmar a decisão agravada. Os embargos de declaração opostos pelo CONDOMÍNIO BONAVITTA foram rejeitados, com aplicação de multa por caráter protelatório.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento das teses apresentadas nos aclaratórios; (ii) a cláusula 48ª da convenção condominial é nula por ausência de aprovação em assembleia com quórum qualificado; (iii) a nulidade da cláusula impede a aplicação do prazo decadencial; iv) a periodicidade das taxas condominiais renova o prazo decadencial para cada parcela vencida.

(1) Violação do art. 1.022 do CPC

O CONDOMÍNIO BONAVITTA sustentou que o Tribunal de Justiça do Maranhão teria incorrido em omissão, por não enfrentar dispositivos legais que invocou como fundamentos da nulidade absoluta da cláusula da convenção condominial, notadamente os arts. 166 a 170 do Código Civil, o art. 9º, § 2º, da Lei 4.591/64 e demais dispositivos correlatos. Alegou que, ao rejeitar os embargos de declaração, a Corte local teria deixado de apreciar a natureza jurídica da cláusula e os argumentos de que se trataria de nulidade insanável, não sujeita a prazo decadencial, o que configuraria negativa de prestação jurisdicional em afronta ao art. 1.022 do CPC.

Todavia, verifica-se que o Tribunal estadual apreciou suficientemente a controvérsia. No julgamento da apelação, o acórdão consignou que a cláusula da convenção, embora questionada pelo condomínio, não configurava nulidade absoluta, mas hipótese de vício passível de anulação. O fundamento adotado foi de que a elaboração da convenção pela construtora e o seu registro no cartório de imóveis estavam amparados em autorização legal, e que eventual desconformidade na aprovação da cláusula representava vício de consentimento dos condôminos, subsumindo-se ao art. 178, II, do Código Civil. Nessa linha, expressamente se decidiu: ***a pretensão do autor se sujeita ao prazo decadencial de quatro anos, pois se cuida de hipótese de anulabilidade do negócio jurídico e não de nulidade absoluta*** (e-STJ, fls. 476/477).

Ainda, o Tribunal maranhense afirmou que a convenção condominial fora regularmente registrada em 2015, e a ação apenas foi ajuizada em 2020, quando já consumado o prazo de decadência quadrienal. Por isso, manteve a extinção do feito com resolução de mérito, nos termos do art. 487, II, do CPC, por reconhecer consumada a decadência.

Diante disso, não se configura negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal estadual enfrentou, de forma expressa e fundamentada, a natureza jurídica da cláusula, concluindo tratar-se de hipótese de anulabilidade sujeita a prazo decadencial, ainda que em sentido contrário à pretensão do recorrente. O simples fato de não ter acolhido os argumentos ou de não mencionar, um a um, todos os dispositivos legais citados pela parte não implica violação do art. 1.022 do CPC, conforme entendimento pacífico desta Corte Superior.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não configura omissão quando a decisão impugnada aprecia todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.

Nesse sentido, colhe-se recente julgado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO QUE NÃO CONHECE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME

[...]

4. Não se configura omissão quando o julgado enfrenta todas as questões relevantes suscitadas pelas partes, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.

[...]

10. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025 – sem destaques no original)

Afasta-se, pois, a alegada omissão.

(2) Violação dos arts. 166 a 170, 1.333, 1.334, 1.351, 1.350, § 2º, 2.035, parágrafo único; 884 do Código Civil; e 9º, § 2º, e 12, § 1º, da Lei 4.591/64

A questão central devolvida a esta Corte Superior consiste em definir se o vício apontado na cláusula da convenção condominial configura hipótese de nulidade absoluta, como sustenta o recorrente, ou de anulabilidade, sujeita a prazo decadencial, como concluiu o egrégio Tribunal de origem.

O recorrente alega que a decisão recorrida, ao reconhecer a decadência do direito de pleitear a anulação da cláusula, teria negado vigência aos arts. 166 a 170 do Código Civil, que tratam da nulidade absoluta e de sua imprescritibilidade.

Contudo, a insurgência não merece prosperar.

Antes de mais nada, cumpre-se compreender a distinção entre nulidade e anulabilidade.

É cediço que o ordenamento jurídico brasileiro distingue com clareza os planos da nulidade e da anulabilidade dos negócios jurídicos. A nulidade absoluta (arts. 166 a 170 do CC) atinge o ato em sua própria formação, por ofensa a preceitos de ordem pública e interesse social. Tais vícios são de tal gravidade que o legislador os tornou insanáveis, não convalidando com o decurso do tempo e podendo ser declarados de ofício pelo magistrado.

Por outro lado, a anulabilidade (arts. 171 a 179 do CC) refere-se a vícios que afetam primordialmente o interesse privado das partes envolvidas, como os vícios de consentimento (erro, dolo, coação) ou a incapacidade relativa do agente. Tais atos, embora viciados, produzem efeitos até que sejam desconstituídos por iniciativa do interessado, dentro do prazo decadencial estabelecido por lei.

Consoante a abalizada doutrina de Flávio Tartuce:

O negócio nulo tem como regra a ofensa a preceitos de ordem pública, enquanto o negócio anulável ofende normas de caráter privado, que visam à proteção de determinados sujeitos. (...) Sendo assim, a nulidade absoluta pode ser alegada por qualquer interessado, ou pelo Ministério Público, quando lhe couber intervir, devendo ser pronunciada pelo juiz, de ofício, quando conhecer do negócio ou dos seus efeitos (art. 168 do CC). Já a anulabilidade não pode ser declarada de ofício, dependendo de provocação do legítimo interessado (art. 177 do CC) [Manual de Direito Civil: volume único. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018, p. 243].

No caso em tela, o Tribunal maranhense, soberano na análise do conjunto fático-probatório e das cláusulas da convenção condominial, concluiu que o vício apontado não se enquadra nas hipóteses de nulidade absoluta do art. 166 do Código Civil, mas sim em uma causa de anulabilidade.

Para infirmar tal conclusão e acolher a tese de CONDOMINIO BONAVITTA – de que a cláusula seria absolutamente nula –, seria imprescindível que esta Corte Superior procedesse a um novo exame das provas dos autos e, principalmente, à interpretação da própria convenção de condomínio, a fim de requalificar juridicamente a natureza do vício.

Tal procedimento, contudo, encontra óbice intransponível nas Súmulas n. 5 e 7, ambas do STJ.

Para além disso, a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a distinção entre nulidade e anulabilidade, quando demanda a análise da substância do ato e das circunstâncias fáticas que o envolveram, é matéria que escapa à via estreita do recurso especial.

Nesse sentido, colaciono o seguinte precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ALTERAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL. IRRESIGNAÇÃO SUBMETIDA AO NCPC . PRESCRIÇÃO. INDICAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVO LEGAL NÃO APLICÁVEL À HIPÓTESE. DECADÊNCIA. ALEGAÇÃO DE ERRO DO NEGÓCIO JURÍDICO . REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. DISPENSA DE ASSEMBLEIA PARA DELIBERAÇÃO ACERCA DA

*ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL. INDICAÇÃO DE OFENSA A DISPOSITIVO LEGAL IMPERTINENTE. NECESSIDADE DE EXAMINAR AS REGRAS ESTATUTÁRIAS . SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1 . As disposições do NCPD, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. O art . 286 da Lei n.º 6.404/76 é claro ao estabelecer que o prazo nele assinalado diz respeito ao exercício da pretensão de anular deliberações tomadas em assembleia geral. 3 . Assim, considerando que as regras restritivas não podem ser interpretadas ampliativamente, não é adequado afirmar que a ação proposta para anular modificação estatutária realizada sem prévia deliberação assemblear. 4. **Não é possível revisar a conclusão das instâncias de origem acerca da ocorrência ou inoccorrência de erro como vício de vontade dos negócios jurídicos sem esbarrar na Súmula n.º 7 do STJ .** 5. Os arts. 1.072, § 1º, e 1 .076, II, do CC/02 estabelecem que as deliberações da sociedade serão obrigatoriamente tomadas em assembleia quando ela tiver mais de dez sócios. Havendo um número inferior de sócios, deve prevalecer o que disposto no contrato social. 6. **Agravo interno não provido.***

(AgInt no AREsp 1.783.773/SC, Julgamento: 15/8/2022, TERCEIRA TURMA, DJe 17/8/2022 – sem destaques no original)

Uma vez que, para os fins deste julgamento, está assentada a premissa – imutável em recurso especial – de que a cláusula convencional padece de vício de anulabilidade, a consequência lógica e inafastável é a sua sujeição a prazo decadencial.

O negócio jurídico anulável, como visto, convalesce se a parte interessada não exercer seu direito potestativo de anulá-lo dentro do prazo que a lei estabelece. Ao contrário do que ocorre com a nulidade, a inércia do titular do direito opera a consolidação do ato.

Tendo o v. acórdão recorrido fixado a natureza anulável do ato e, em seguida, aplicado o prazo decadencial correspondente, agiu em perfeita conformidade com o direito. Não há que se falar, portanto, em malferimento aos arts. 166 e 169 do Código Civil, pois tais dispositivos aplicam-se exclusivamente às hipóteses de nulidade absoluta, categoria na qual o TJMA, de forma soberana, entendeu não se enquadrar o caso dos autos.

CONDOMÍNIO BONAVIDA sustentou, ainda, que o acórdão recorrido teria violado uma série de dispositivos que regem o direito condominial e os negócios jurídicos, os quais, em sua visão, reforçariam a tese de nulidade absoluta da cláusula impugnada.

Tais argumentos, entretanto, não são capazes de afastar os óbices sumulares já mencionados. A análise de cada um dos dispositivos apontados demonstra que sua aplicação ao caso concreto dependeria, invariavelmente, da mesma incursão fático-probatória vedada nesta instância especial.

Com efeito, a alegação de ofensa aos **arts. 1.333, 1.334 do CC e 9º, § 2º, da Lei 4.591/64**, que tratam da força obrigatória da convenção, não socorre o CONDOMÍNIO BONAVIDA. A discussão não reside em saber se a convenção é ou não obrigatória, mas sim se uma de suas cláusulas é válida. Aferir a validade, como já dito, passa pela análise da própria cláusula, o que é vedado.

O mesmo raciocínio se aplica a suposta violação do **art. 1.351 do Código Civil**, que estabelece o quórum qualificado para alterar a convenção. Embora a inobservância de tal quórum seja, de fato, uma causa de nulidade, verificar se ele foi ou não atingido em uma assembleia específica é uma questão puramente fática, que demanda o exame de atas, listas de presença e outros documentos. Tendo o TJMA, ainda que implicitamente, validado o ato ao enquadrá-lo como anulável, rever essa conclusão exigiria o reexame de provas, atraindo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Quanto a ofensa ao **art. 2.035, parágrafo único, do CC**, que consagra a função social e a boa-fé como preceitos de ordem pública, sua análise não pode ser feita em abstrato. Determinar se uma cláusula específica atenta contra a função social do contrato ou a boa-fé objetiva exige a ponderação das circunstâncias do caso, da finalidade da norma condominial e dos efeitos concretos da cláusula sobre a coletividade de condôminos. Trata-se, novamente, de matéria indissociável do contexto fático-probatório soberanamente delineado pelas instâncias ordinárias.

Da mesma forma, a invocação do **art. 884 do CC**, que veda o enriquecimento sem causa, não tem o condão de, por si só, abrir a via do recurso especial. Aferir a ocorrência de enriquecimento ilícito é, por excelência, uma questão de fato, que depende da análise das prestações e contraprestações decorrentes da cláusula impugnada.

Por fim, os **arts. 1.350, § 2º, do Código Civil, e 12, § 1º, da Lei 4.591/64** são igualmente impertinentes para o deslinde da controvérsia nesta seara. A regularidade de uma assembleia ou a forma de cobrança das contribuições são temas cuja análise está

subordinada à questão principal da validade da cláusula, a qual, como exaustivamente demonstrado, não pode ser revista por esta Corte.

Em suma, CONDOMINIO BONAVIDA tenta utilizar a alegação de ofensa a diversos dispositivos legais como um subterfúgio para contornar as Súmulas n. 5 e 7, ambas do STJ, e forçar uma terceira instância de julgamento sobre o mérito da causa, o que é de todo inadmissível.

(3) Dissídio jurisprudencial

No que tange ao dissídio jurisprudencial, suscitado com base na alínea c do permissivo constitucional, a análise do mérito recursal está igualmente prejudicada. Isso porque a demonstração da divergência pretoriana exige a comprovação da similitude fática entre o acórdão recorrido e os julgados paradigmas, o que não ocorre na espécie. Os precedentes colacionados pelo recorrente versam sobre hipóteses de nulidade absoluta, nas quais, de fato, se afasta a incidência de prazo decadencial. Contudo, como já exaustivamente fundamentado, a premissa fática da qual parte o presente julgamento, firmada soberanamente pela instância ordinária e imutável nesta via especial, é a de que o vício que macula a cláusula convencional é causa de anulabilidade.

Ausente, portanto, a indispensável identidade entre as bases fáticas dos julgados confrontados, torna-se inviável o cotejo analítico das teses jurídicas, o que impede o conhecimento do recurso por este fundamento.

(4) Violação do art. 927, IV, do CPC

Por fim, CONDOMÍNIO BONAVIDA defendeu a violação do art. 927, IV, do CPC, sob o argumento de que o Tribunal de origem não teria observado o enunciado da Súmula n. 85 do STJ, sustentando que o prazo **decadencial** para anular a cláusula se renovaria a cada parcela vencida, por se tratar de relação de trato sucessivo.

O argumento, contudo, parte de uma premissa juridicamente equivocada e revela uma confusão conceitual entre os institutos da prescrição e da decadência, o que o torna manifestamente improcedente.

A Súmula n. 85 do STJ, como seu próprio texto enuncia, trata da **prescrição** em relações de trato sucessivo. A prescrição é a perda da pretensão de exigir em juízo uma prestação não cumprida, ou seja, a perda do direito de **cobrar** uma dívida. Sua lógica se aplica a ações de cobrança, onde o direito de exigir o pagamento de cada parcela nasce com o seu respectivo vencimento.

O caso dos autos, no entanto, não versa sobre a perda da pretensão de cobrar, mas sim sobre a extinção de um **direito potestativo**, qual seja, o direito de **anular** um negócio jurídico. A presente demanda é uma **ação anulatória**, cujo objeto é desconstituir a própria fonte da obrigação (a cláusula convencional), e não exigir o cumprimento de uma prestação.

Direitos potestativos, por sua natureza, submetem-se a prazos de **decadência**, que representam a perda do próprio direito pelo seu não exercício no tempo fixado em lei. Conforme leciona a doutrina, a decadência atinge o direito em si, enquanto a prescrição atinge a pretensão que o protege.

Nesse contexto, a renovação periódica da cobrança da taxa condominial, baseada na cláusula que se busca anular, é mero exaurimento dos **efeitos** de um ato jurídico que se reputa viciado. O direito de anular a cláusula não renasce a cada novo efeito que ela produz. O prazo decadencial para desconstituir o ato é uno e contínuo, iniciando-se da data de sua celebração (no caso, o registro do ato que instituiu ou alterou a convenção), e não se renova a cada cobrança mensal.

Tentar aplicar a Súmula n. 85 do STJ, que rege a prescrição de prestações, a um prazo decadencial para anulação de um ato jurídico é um erro técnico insanável. Os institutos são distintos, com lógicas e campos de aplicação completamente diversos.

Portanto, o TJMA, ao não aplicar o referido enunciado de súmula para a análise da decadência, agiu com absoluto acerto, não havendo que se falar em violação do art. 927, IV, do CPC, uma vez que o referido enunciado é manifestamente inaplicável à hipótese.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de SPE LUA NOVA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o meu voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.059.336 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0085475-4

Número de Origem:
08020572720208100058 8020572720208100058

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO BONAVITTA RESIDENCE CLUB I

ADVOGADO : BRUNO ROCIO ROCHA - MA014608

RECORRIDO : SPE LUA NOVA 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : SIDNEY FILHO NUNES ROCHA - MA005746

SOC. de ADV. ULISSES SOUSA ADVOGADOS ASSOCIADOS
ULISSES CESAR MARTINS DE SOUSA - MA004462
BRUNO DE LIMA MENDONCA - MA005769
CATARINA SANTOS BOGEA - MA017732

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025