



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2354325 - SP (2023/0138692-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO SCARPA
ADVOGADOS : JOSÉ MAURO MARQUES - SP033680
TEODORINHA SETTI DE ABREU TONDIN - SP098105
AGRAVADO : ABSB ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS E TREINAMENTOS
LTDA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. RAZÕES DE DECIDIR

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, visando à reforma de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve sentença de procedência em ação anulatória de assembleia condominial.
2. A autora alegou irregularidades na convocação da assembleia condominial realizada em 26/08/2020, que deliberou sobre a substituição dos elevadores, apontando afronta ao quórum de 3/4 previsto na convenção e ao art. 1.341, II, do Código Civil, além de descompasso com o art. 1.350 do Código Civil. Requereu a nulidade da assembleia e a suspensão das obras.
3. A sentença declarou a nulidade da assembleia, fundamentando-se na ausência de comprovação da regular convocação de todos os condôminos, conforme a convenção e o art. 1.354 do Código Civil, e condenou o réu ao pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios.
4. O acórdão recorrido negou provimento à apelação do condomínio, reafirmando a inobservância do quórum previsto no art. 1.341, II, do Código Civil e na convenção condominial, além da falta de prova da convocação regular. Rejeitou a tese de urgência e majorou os honorários advocatícios.
5. Há quatro questões em discussão: (I) saber se houve omissão na análise da alegação de nulidade do julgamento virtual, em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC; (II) saber se há imprescindibilidade do julgamento presencial para a postulação de decisão favorável ao cliente representado, conforme o art. 2º, § 2º, da Lei 8.906/94; (III) saber se houve cerceamento de defesa em razão da alegada insuficiência da valoração probatória, em violação ao art. 370 do CPC; e (IV) saber se houve transgressão às normas que regem a anulabilidade do ato jurídico e as formalidades de convocação da assembleia condominial, conforme os arts. 96, § 3º, 174, 175 e 1.341, II, do Código Civil.
6. O acórdão recorrido não foi omisso, tendo enfrentado expressamente as questões relevantes ao julgamento, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

7. A jurisprudência do STJ reconhece que o julgamento virtual não configura cerceamento de defesa, desde que não haja demonstração de prejuízo efetivo à parte.
8. O juiz é o destinatário final das provas e pode decidir pela desnecessidade de dilações probatórias quando entender que o feito está suficientemente instruído.
9. A ausência de comprovação da regular convocação de todos os condôminos, conforme a convenção condominial e o art. 1.354 do Código Civil, justifica a nulidade da assembleia.
10. A alegação de urgência para justificar a substituição dos elevadores sem o quórum mínimo exigido não prospera, considerando o tempo transcorrido entre o relatório técnico e a realização da assembleia.
11. A mera referência a dispositivos legais sem fundamentação suficiente não é apta a demonstrar violação ou negativa de vigência, resultando no não conhecimento do recurso especial.
12. O STJ não é uma terceira instância revisora de fatos, mas sim uma Corte de precedentes destinada à interpretação da lei federal e à uniformização da jurisprudência infraconstitucional.
13. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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, 17 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2354325 - SP (2023/0138692-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO EDIFICIO SCARPA**
ADVOGADOS : **JOSÉ MAURO MARQUES - SP033680**
TEODORINHA SETTI DE ABREU TONDIN - SP098105
AGRAVADO : **ABSB ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS E TREINAMENTOS**
LTDA
ADVOGADO : **RAPHAEL SZNAJDER - SP273892**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. RAZÕES DE DECIDIR

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, visando à reforma de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que manteve sentença de procedência em ação anulatória de assembleia condominial.
2. A autora alegou irregularidades na convocação da assembleia condominial realizada em 26/08/2020, que deliberou sobre a substituição dos elevadores, apontando afronta ao quórum de 3/4 previsto na convenção e ao art. 1.341, II, do Código Civil, além de descompasso com o art. 1.350 do Código Civil. Requereu a nulidade da assembleia e a suspensão das obras.
3. A sentença declarou a nulidade da assembleia, fundamentando-se na ausência de comprovação da regular convocação de todos os condôminos, conforme a convenção e o art. 1.354 do Código Civil, e condenou o réu ao pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios.

4. O acórdão recorrido negou provimento à apelação do condomínio, reafirmando a inobservância do quórum previsto no art. 1.341, II, do Código Civil e na convenção condominial, além da falta de prova da convocação regular. Rejeitou a tese de urgência e majorou os honorários advocatícios.

5. Há quatro questões em discussão: (I) saber se houve omissão na análise da alegação de nulidade do julgamento virtual, em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC; (II) saber se há imprescindibilidade do julgamento presencial para a postulação de decisão favorável ao cliente representado, conforme o art. 2º, § 2º, da Lei 8.906/94; (III) saber se houve cerceamento de defesa em razão da alegada insuficiência da valoração probatória, em violação ao art. 370 do CPC; e (IV) saber se houve transgressão às normas que regem a anulabilidade do ato jurídico e as formalidades de convocação da assembleia condominial, conforme os arts. 96, § 3º, 174, 175 e 1.341, II, do Código Civil.

6. O acórdão recorrido não foi omissivo, tendo enfrentado expressamente as questões relevantes ao julgamento, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

7. A jurisprudência do STJ reconhece que o julgamento virtual não configura cerceamento de defesa, desde que não haja demonstração de prejuízo efetivo à parte.

8. O juiz é o destinatário final das provas e pode decidir pela desnecessidade de dilações probatórias quando entender que o feito está suficientemente instruído.

9. A ausência de comprovação da regular convocação de todos os condôminos, conforme a convenção condominial e o art. 1.354 do Código Civil, justifica a nulidade da assembleia.

10. A alegação de urgência para justificar a substituição dos elevadores sem o quórum mínimo exigido não prospera, considerando o tempo transcorrido entre o relatório técnico e a realização da assembleia.

11. A mera referência a dispositivos legais sem fundamentação suficiente não é apta a demonstrar violação ou negativa de vigência, resultando no não conhecimento do recurso especial.

12. O STJ não é uma terceira instância revisora de fatos, mas sim uma Corte de precedentes destinada à interpretação da lei federal e à uniformização da jurisprudência infraconstitucional.

13. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SCARPA contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, visando reforma da decisão colegiada tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 503):

“AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. Vício de motivação e cerceamento de defesa. Inocorrência. Dilação probatória desnecessária. Inobservância do quórum de votação para deliberar acerca da substituição dos elevadores, que constituem áreas de uso comum. Ademais, não comprovada a regular convocação dos condôminos na forma prevista na convenção condominial. Pagamento das quotas do rateio de obra que não caracteriza renúncia ao direito discutido no caso. Recurso desprovido.”

Os embargos de declaração opostos pelo recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 616-623).

Em seu recurso especial, os particulares alegaram violação aos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489 e 1.022 do CPC, sob o argumento de que o Tribunal de origem foi omissivo na análise da alegação de nulidade do julgamento virtual;

(ii) art. 2º, § 2º, da Lei 8.906 de 1994, com base na imprescindibilidade do julgamento presencial para a postulação de decisão favorável ao cliente representado;

(iii) art. 370 do CPC, sob o pretexto de cerceamento de defesa ante a alegada insuficiência da valoração probatória;

(iv) arts. 96, § 3º, 174, 175 e 1.341, II, do CC, em razão de suposta transgressão às normas que regem a anulabilidade do ato jurídico e as formalidades de convocação da Assembleia de condôminos.

Contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fls. 677-696).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 697-699), o que resultou na interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 702-723).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora propôs ação anulatória de assembleia condominial, com pedido de tutela de urgência, para tornar sem efeito a assembleia realizada em 26/08/2020 que aprovou a substituição dos elevadores. Alegou que a deliberação teria sido tomada por apenas 16 de 35 unidades, em afronta ao quórum de 3/4 previsto na convenção, e que, mesmo sob o prisma do art. 1.341, II, do Código Civil, não se teria alcançado a maioria necessária. Sustentou, ainda, suspeita de irregularidade na convocação das assembleias, em desconformidade com a convenção e com o art. 1.350 do Código Civil, e requereu a suspensão das obras e a declaração de nulidade da assembleia.

A sentença julgou procedentes os pedidos, declarou a nulidade da assembleia de 26/08/2020 e entendeu desnecessária a dilação probatória, realizando julgamento antecipado nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil. Fundamentou a decisão na ausência de comprovação da regular convocação de todos os condôminos, conforme a convenção e o art. 1.354 do Código Civil, e condenou o réu ao pagamento de custas, despesas e honorários fixados em 10% do valor atualizado do débito (e-STJ, fls. 411-414).

O acórdão da 36ª Câmara de Direito Privado negou provimento à apelação do condomínio, manteve integralmente a sentença e afastou as alegações de cerceamento de defesa. Reafirmou a inobservância do quórum do art. 1.341, II, do Código Civil e do quórum qualificado previsto na convenção, bem como a falta de prova da convocação regular; rejeitou a tese de urgência e consignou que o pagamento das cotas de rateio não configuraria renúncia ao direito de anular a assembleia; por fim, majorou os honorários para 12% do valor atualizado do débito (e-STJ, fls. 502-510).

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, é bem verdade que a parte recorrente reiterou, em razões expostas no apelo nobre que havia formulado pretensão perante as instâncias ordinárias, inclusive em sede de embargos de declaração, a produção de diversos meios de provas que entendia necessárias e adequadas à correta instrução processual.

Ocorre que entendo ser inviável a abertura de instância especial para reconhecer a alegada violação ou negativa de vigência aos arts. 489 e 1.022 do CPC, tendo em vista que o acórdão de origem se posicionou expressamente acerca da alegação de nulidade do julgamento virtual, bem como (e-STJ, fl. 618):

“É certo que o embargante manifestou tempestivamente sua oposição ao julgamento virtual do recurso (fls. 500). A despeito disso, não é de se reconhecer qualquer nulidade no processo em virtude de o recurso ter sido julgado em sessão virtual. Isso porque o embargante não indicou, de modo preciso e concreto, qual foi o prejuízo efetivamente sofrido pela não realização do ato. Por óbvio, eventual sustentação oral deveria ater-se aos argumentos que foram declinados nas razões recursais, que foram devidamente analisados pela turma julgadora. Na falta de demonstração de prejuízo efetivo, não se cogita da caracterização de nulidade.”

No caso concreto, o Tribunal de origem proferiu seu julgamento com base no exame fundamentado e circunstanciado de todos os meios de provas produzidas sob o crivo do contraditório que entendeu suficientes para a resolução do mérito.

Deve-se assim enfatizar que não se exige do órgão julgador que refute minuciosamente os argumentos formulados pelas partes. O dever de fundamentação se esgota na indicação do direito e das provas que se entende cabíveis para solucionar a controvérsia posta no caso concreto, sendo adequada a motivação que, por si só, é suficiente para afastar as teses formuladas.

Apenas as omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ensejam o provimento do recurso especial por omissão (v.g. AgInt no REsp 1685946/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,

QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe de 13/11/2018; REsp 1.657.996/RN, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe de 30/6/2017; e AgRg no REsp 1.157.099/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, QUINTA TURMA, julgado em 11/3/2014, DJe de 19/3/2014).

Outrossim, impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994). Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados: REsp 209.345/SC, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, DJ de 16/5/2005; REsp 685.168/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, DJ de 2/5/2005.

Com igual sorte a alegação de violação aos arts. 2º, § 2º, da Lei 8.906 de 1994. Não há imprescindibilidade do julgamento presencial para a postulação de decisão favorável ao cliente representado, tendo em vista que esta Corte Superior já entendeu que a sessão virtual atende às regulares garantias do contraditório e ampla defesa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. JULGAMENTO VIRTUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. DIREITO DO CONSUMIDOR. DESCONTOS INDEVIDOS. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO NÃO CONTRATADO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO EM DOBRO. BOA-FÉ OBJETIVA. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. "Não há, no ordenamento jurídico vigente, o direito de exigir que o julgamento ocorra por meio de sessão presencial; portanto, o fato de o julgamento ter sido realizado de forma virtual, mesmo com a oposição expressa e tempestiva da parte, não é, por si só, causa de nulidade ou cerceamento de defesa. A aferição de nulidade processual exige a demonstração de efetivo prejuízo à defesa do insurgente" (AgInt no AREsp 2.572.624/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024). 2. A jurisprudência do STJ estabelece que a repetição em dobro do indébito, prevista no parágrafo único do art. 42 do CDC, é cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva, independentemente da natureza do elemento volitivo. 3. A modificação do entendimento do Tribunal estadual, que concluiu pela ausência de boa-fé objetiva da instituição financeira, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ. 4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.939.839/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO VIRTUAL. OPOSIÇÃO. DIREITO DE EXIGIR JULGAMENTO POR MEIO DE SESSÃO PRESENCIAL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. 1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado, o que não se verifica no caso dos autos. 2. Segundo a orientação das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, não há previsão legal a amparar o pedido da parte de que o julgamento do agravo interno ocorra em sessão presencial, não configurando, por si só, nulidade por cerceamento de defesa, o fato de o

juízo ter sido realizado de forma virtual, não obstante a oposição tempestiva da parte (EDcl no AgInt nos EDcl nos EAREsp 1.790.144/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, DJe de 30/3/2023). 3. O julgamento virtual do recurso respeita o princípio da colegialidade, atende o princípio da adequada duração do processo e amplifica o devido processo legal, pois o processo e o voto do relator ficam sob análise dos demais componentes do órgão julgador por um lapso de 7 dias, podendo as partes apresentar memoriais e sustentar oralmente suas razões, por meio de mídia digital, nos termos da Lei n. 14.365/2022 cumulada com os arts. 160 e 184-B do RISTJ. 4. Inexistência de qualquer prejuízo processual ou cerceamento de defesa decorrente do julgamento em sessão virtual. 5. O reconhecimento de eventual nulidade depende da demonstração cabal do prejuízo à defesa do agravante, o que não foi minimamente demonstrado. Precedentes. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.243.754/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA PETIÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO JULGAMENTO DO AGRAVO INTERNO EM SESSÃO VIRTUAL. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO PREVISTO NA FORMA DO ART. 184-A DO REGIMENTO INTERNO DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "As normas regimentais do STJ regulamentam o procedimento para julgamento virtual, garantindo o respeito ao contraditório e à ampla defesa nos julgamentos eletrônicos. Asseguram, inclusive, a possibilidade de os advogados das partes apresentarem memoriais que auxiliem no esclarecimento das questões de fato e de direito que emergem do caso concreto" (AgInt nos EAREsp 369.513/GO, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, CORTE ESPECIAL, julgado em 11/06/2019, DJe 26/06/2019). 2. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl na PET no REsp n. 1.771.770/TO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/6/2021, DJe de 1/7/2021.)

Ademais, como se observou, o entendimento do Tribunal de origem pelo condicionamento da nulidade do julgamento virtual à ocorrência de prejuízo se harmoniza à jurisprudência desta Corte.

Neste tópico, portanto, a irresignação não merece acolhimento, tendo em conta a aplicação da Súmula 83 do STJ: *Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.*”

Na mesma toada, não se revela admissível acionar a instância especial em razão da alegação de violação ao art. 370 do CPC. O acórdão recorrido também se posicionou sobre as questões que justificariam – em tese – os argumentos de cerceamento de defesa e da necessidade de dilação probatória (e-STJ, fls. 504-505):

“Inicialmente, frise-se que o indeferimento da dilação probatória foi devidamente motivado, na medida em que a respeitável sentença destaca que a produção de prova pericial, testemunhal e a juntada de novos documentos não merecem prosperar. Desnecessária a produção das provas requeridas. A solução da lide passa pela análise das cláusulas regimentais e dos documentos acostados (...) E, de fato, a questão controvertida pode ser inteiramente analisada considerando exclusivamente a prova documental produzida, de modo que não há que se falar em cerceamento de defesa porque a dilação probatória é desnecessária, e, assim, o julgamento antecipado da lide, assim,

era de mesmo rigor(...) Assim, o julgamento não caracterizou o alegado cerceamento de defesa, mas, ao contrário, importou prestígio à celeridade no andamento processual.”

A preliminar de nulidade por cerceamento de defesa não pode ser utilizada ou acatada indiscriminadamente. É preciso haver justificativa apta a sustentá-la, o que não houve no caso concreto.

Como se viu, o Tribunal de origem confirmou que a produção de outras provas não se mostraria útil ao deslinde do processo. Dessa forma, há de se lembrar que o juiz é o destinatário final das provas. Assim, possui a prerrogativa de livre valoração do acervo probatório segundo o entendimento pacificado na jurisprudência do STJ:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. ALEGADA OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. ACÓRDÃO ESTADUAL DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SUFICIÊNCIA DE DOCUMENTOS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Não prospera a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, pois o acórdão estadual examinou, de forma fundamentada, os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. 2. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias. 3. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento jurisprudencial de que a simples cópia do título executivo é documento hábil a ensejar a propositura de ação monitória. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ. 4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.(AREsp n. 2.975.332/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. LIQUIDEZ DO TÍTULO. REEXAME. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. I. Caso em exame 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição da República, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Pará que afastou a alegação de cerceamento de defesa e a exceção de contrato não cumprido em embargos à execução de título extrajudicial. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide sem a produção de provas adicionais e se a alegação de exceção de contrato não cumprido é capaz de afastar a liquidez do título executivo extrajudicial. III. Razões de decidir 3. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois enfrentou expressamente as matérias tidas como omissas e/ou contraditórias, ainda que não tenha acolhido as teses da agravante. 4. A exceção de contrato não cumprido não é aplicável ao caso, pois a suspensão dos pagamentos pelo recorrente ocorreu antes do prazo estipulado para a liberação das matrículas dos imóveis. 5. A pretensão de alterar a conclusão do acórdão acerca da liquidez, certeza e exigibilidade do título e da inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido, no caso, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ. 6. Não há cerceamento de defesa no julgamento antecipado da lide quando a

instância de origem entende que o feito está suficientemente instruído e indefere a produção de provas adicionais, por serem desnecessárias ou por se tratar de matérias já comprovadas documentalmente, como ocorreu no caso. IV. Dispositivo 7. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.850.958/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025.)

AGRAVO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE JULGADA IMPROCEDENTE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VALORAÇÃO DAS PROVAS INSUFICIENTE (SÚMULA 7/STJ). CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 a hipótese em que o Tribunal de origem se manifesta clara e fundamentadamente acerca dos pontos indispensáveis para o deslinde da controvérsia, apreciando-a devidamente e apontando as razões de seu convencimento, apenas decidindo de forma contrária aos interesses da parte recorrente. 2. O sistema de persuasão racional, adotado pelo Código de Processo Civil, prevê que não cabe compelir o magistrado a acolher com primazia determinada prova, em detrimento de outras, se, pela análise das provas em conjunto, estiver convencido da verdade dos fatos. Precedentes. 3. Na linha de orientação do STJ, não há cerceamento de defesa quando o magistrado decide de forma suficientemente fundamentada a desnecessidade da prova requerida, ante a suficiência das demais provas já produzidas. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.975.654/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2025, DJEN de 12/9/2025.)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. **CERCEAMENTO DE DEFESA**. NÃO OCORRÊNCIA. RESTRIÇÕES À EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADE COMERCIAL NO IMÓVEL. CONSULTA PRÉVIA. DEVER DA LOCATÁRIA. REEXAME. SÚMULA 5/STJ. ALEGAÇÃO DE **NULIDADE**. DOLO DA LOCADORA. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*

*1. A iterativa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que não se configura **cerceamento de defesa** quando o eg. Tribunal de origem entender adequadamente instruído o feito, declarando a prescindibilidade de dilação probatória.*

2. Na espécie, o Tribunal de origem manteve a improcedência dos pedidos dos embargos à execução, anotando que, nos termos de cláusula expressa do contrato de locação comercial, era dever do locatário, e não do locador, verificar a existência de restrições à exploração de determinadas atividades empresariais no imóvel. A reforma desse entendimento demandaria nova interpretação das cláusulas do contrato, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 5 deste Pretório.

3. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 2487516 / DF Relator Ministro RAUL ARAÚJO QUARTA TURMA; Data do Julgamento: 24/06/2024; Data da Publicação/Fonte: DJe 27/06/2024)

Por fim, também não foi possível a abertura da instância especial para apreciar alegada violação ou negativa de vigência aos arts. 96, § 3º, 174, 175 e 1.341, II, do CC, tendo em vista que o acórdão objurgado posicionou-se de forma expressa acerca de suposta transgressão às normas

que regem a anulabilidade do ato jurídico e as formalidades de convocação da assembleia de condôminos (e-STJ, fls. 508, 510):

“Como bem destacou o Juízo a quo, caberia ao Condomínio réu demonstrar o o cumprimento das referidas exigências, contudo, ao revés, alega de forma genérica a obediência ao procedimento previsto, sem acostar documentos comprobatórios das convocações. Sobre o tema, dispõe o “caput” do artigo 1.354, do Código Civil, que na administração de condomínio, “a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião” (fls. 412/413). Ainda, não prospera a alegação de urgência que justificasse a substituição dos elevadores sem o quórum mínimo exigido. Observa-se a existência de relatório técnico dos elevadores que identificou uma quantidade considerável de itens irregulares, sendo alguns em divergência com as normas vigentes no país e principalmente, comprometendo o funcionamento adequado dos equipamentos (...) Todavia, o relatório foi feito em 19/11/2018 (fls. 162), ao passo que a assembleia discutida nestes autos foi realizada em 26/08/2020. Assim, não prospera a tentativa de justificar a inobservância do procedimento em virtude do risco à segurança dos condôminos tendo em vista o tempo transcorrido (...) Nesse tocante, acrescente-se que os artigos 174 e 175 do Código Civil versam sobre a confirmação ou execução do negócio jurídico anulável, ao passo que o caso em análise envolve nulidade e não houve qualquer consentimento da autora com a assembleia realizada. Destarte, por ter dado adequada solução à lide, a respeitável sentença deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.”

Considerada a satisfatória motivação do acórdão recorrido, depreende-se que a agravante não correlacionou eficientemente os argumentos recursais aos dispositivos apontados como violados (AgRg no AREsp 572.553/DF, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 19/2/2015).

A mera referência aos dispositivos legais sem a suficiente fundamentação demonstradora da violação ou negativa de vigência dos dispositivos legais resulta no desconhecimento do recurso especial (Agravado em Recurso Especial 1871253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, in DJe de 09.08.2022).

Vale lembrar que o STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp 1.343.618/PR, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) revisora de fatos, mas sim uma Corte de precedentes cuja competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência a nível infraconstitucional.

Ante todo o exposto, presentes os óbices das Súmulas 83 e 211 do STJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.354.325 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0138692-2

Número de Origem:

11315601020218260100 1131560102021826010050000 22953489520218260000

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

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 : CONDOMINIO EDIFICIO SCARPA

ADVOGADOS : TEODORINHA SETTI DE ABREU TONDIN - SP098105

JOSÉ MAURO MARQUES - SP033680

AGRAVADO : ABSB ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS E TREINAMENTOS
LTDA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
ALTERAÇÃO DE COISA COMUM

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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, 16 de dezembro de 2025