



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2530449 - SP(2023/0393801-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **GUSTAVO SCHALCH SANCHES**
ADVOGADO : **FERNANDO GENTIL GIZZI DE ALMEIDA PEDROSO - SP274058**
AGRAVADO : **GF CLEAN SERVICE LTDA**
AGRAVADO : **CONDOMINIO EDIFICIO TOSCANA**
ADVOGADOS : **TIAGO CANTUÁRIA NOVAIS RIBEIRO - SP240317**
: **ROBSON ALMEIDA SOUZA - SP236185**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE FURTO EM APARTAMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO E DA EMPRESA DE CONTROLE DE ACESSO SEM PREVISÃO CONVENCIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação quanto aos arts. 186, 927, parágrafo único, 932, III, e 933, do Código Civil, e por incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia trata de ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de furto no interior de apartamento, com pedido de responsabilização do condomínio e da empresa de controle de acesso.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação e fixou honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 12% do valor atualizado da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incide a responsabilidade objetiva pela atividade de controle de acesso, nos termos do art. 927, parágrafo único, do Código Civil; (ii) saber se há responsabilidade do empregador pelos atos dos prepostos, à luz do art. 932, III, do Código Civil; (iii) saber se se aplica o art. 933 do Código Civil para responsabilização sem culpa dos indicados no art. 932; e (iv) saber se houve negligência dos prepostos, caracterizando ato ilícito nos termos do art. 186 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Rever as conclusões do acórdão recorrido demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas da convenção condominial, o que é vedado em recurso especial, incidindo as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.

7. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ, segundo a qual o condomínio responde por furto em unidade autônoma apenas se houver previsão expressa na convenção, aplicando-se a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, por exigir o recurso o reexame de provas e de cláusulas da convenção condominial. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está conforme a orientação do Tribunal que condiciona a responsabilidade do condomínio à previsão expressa na convenção".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 927, parágrafo único, 932, III e 933; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgRg no AREsp n. 506.687/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/2/2015; STJ, AgRg no Ag n. 1.102.361/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/6/2010.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2530449 - SP(2023/0393801-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **GUSTAVO SCHALCH SANCHES**
ADVOGADO : **FERNANDO GENTIL GIZZI DE ALMEIDA PEDROSO - SP274058**
AGRAVADO : **GF CLEAN SERVICE LTDA**
AGRAVADO : **CONDOMINIO EDIFICIO TOSCANA**
ADVOGADOS : **TIAGO CANTUÁRIA NOVAIS RIBEIRO - SP240317**
: **ROBSON ALMEIDA SOUZA - SP236185**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE FURTO EM APARTAMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO E DA EMPRESA DE CONTROLE DE ACESSO SEM PREVISÃO CONVENCIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação quanto aos arts. 186, 927, parágrafo único, 932, III, e 933, do Código Civil, e por incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia trata de ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de furto no interior de apartamento, com pedido de responsabilização do condomínio e da empresa de controle de acesso.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação e fixou honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 12% do valor atualizado da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incide a responsabilidade objetiva pela atividade de controle de acesso, nos termos do art. 927, parágrafo único, do Código Civil; (ii) saber se há responsabilidade do empregador pelos atos dos prepostos, à luz do art. 932, III, do Código Civil; (iii) saber se se aplica o art. 933 do Código Civil para responsabilização sem culpa dos indicados no art. 932; e (iv) saber se houve negligência dos prepostos, caracterizando ato ilícito nos termos do art. 186 do Código Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Rever as conclusões do acórdão recorrido demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas da convenção condominial, o que é vedado em recurso especial, incidindo as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.

7. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ, segundo a qual o condomínio responde por furto em unidade autônoma apenas se houver previsão expressa na convenção, aplicando-se a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, por exigir o recurso o reexame de provas e de cláusulas da convenção condominial. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está conforme a orientação do Tribunal que condiciona a responsabilidade do condomínio à previsão expressa na convenção".

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 927, parágrafo único, 932, III e 933; CPC, art. 85, § 11; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STJ, AgRg no AREsp n. 506.687/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/2/2015; STJ, AgRg no Ag n. 1.102.361/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/6/2010.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GUSTAVO SCHALCH SANCHES contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação quanto à violação do art. 186, do Código Civil, por deficiência de fundamentação quanto à violação do art. 927, parágrafo único, do Código Civil, por deficiência de fundamentação quanto à violação do art. 932, III, do Código Civil, por deficiência de fundamentação quanto à violação do art. 933, do Código Civil e por incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 333-335).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 352-364.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação, nos autos de ação de indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fl. 273):

Condomínio. Ação de indenização por danos materiais e morais. Furto em apartamento.

O condomínio responde por furtos e roubos nas áreas comuns e nas unidades autônomas apenas quando existir expressa previsão na convenção, o que não é o caso.

Ficou incontroverso que, na data dos fatos, estava acontecendo uma festa no condomínio e não foi fornecida lista de convidados aos funcionários que estavam na portaria. Acrescente-se a isso o fato de que o furtador ingressou no condomínio juntamente com um morador, como se o estivesse acompanhando, não havendo, portanto, como reconhecer que os prepostos tenham sido negligentes.

Recurso improvido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 287):

Inexistência de omissão, contradição e/ou obscuridade. Embargos declaratórios rejeitados.

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

a) 927, parágrafo único, da Lei n. 10.406/2002, porque o acórdão negou a aplicação da responsabilidade objetiva em atividade de controladoria de acesso, que implicou risco e deveria ensejar reparação independentemente de culpa;

b) 932, III, da Lei n. 10.406/2002, já que o acórdão afastou a responsabilidade da empregadora pelos atos de seus prepostos no exercício do trabalho de controle de acesso;

c) 933, da Lei n. 10.406/2002, pois o acórdão desconsiderou que as pessoas indicadas no art. 932 respondem pelos atos dos terceiros referidos, ainda que não haja culpa;

d) 186, da Lei n. 10.406/2002, porquanto o acórdão confundiu responsabilidade objetiva com subjetiva e não reconheceu a negligência dos prepostos na identificação do ingresso do terceiro.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, julgue-se procedente a ação e se exima o recorrente do pagamento indevido de precatório;

Contrarrazões às fls. 317-325 e 327-332.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de indenização por danos materiais e morais em que a parte autora pleiteou a condenação do condomínio e da empresa de controle de acesso pelos prejuízos decorrentes de furto no interior do apartamento.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a ação e fixou honorários advocatícios em 10% do valor atualizado da causa.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários de sucumbência para 12% do valor atualizado da causa.

I - Arts. 186, 927, parágrafo único, 932, III, e 933 da Lei n. 10.406/2002

Na espécie, o Tribunal de origem entendeu por manter a sentença de improcedência proferida pelo Juízo de piso, com base nos seguintes fundamentos (fls. 274-275):

Cuida-se de ação por meio da qual o apelante pretende a reparação dos danos materiais e morais a ele causados em razão do furto de alguns objetos do interior de seu apartamento, em 23.09.2019.

O apelante sustenta que tanto o condomínio quanto a empresa responsável pelo controle de acesso de pessoas são responsáveis pelo ocorrido. Defende que o

condomínio não forneceu a lista convidados de uma festa que estava ocorrendo no local, na data dos fatos, e o preposto da prestadora de serviço falhou ao não exigir a identificação do indivíduo que praticou o crime.

Entretanto, como bem consignado na r. sentença, há entendimento jurisprudencial consolidado no sentido de que, em caso de furtos e roubos nas áreas comuns e unidades autônomas, o condomínio responde apenas quando houver expressa previsão da convenção ou culpa de seus prepostos, o que não há na hipótese dos autos.

Ademais, também não há fundamento para responsabilizar a empresa apelada.

Ficou incontroverso que, nada data dos fatos, estava acontecendo uma festa no condomínio e não foi fornecida lista de convidados aos funcionários que estavam na portaria. Some-se a isso o fato de que o furtador ingressou no condomínio juntamente com um morador, como se o estivesse acompanhando.

Nesse contexto, não há como reconhecer que os prepostos da apelada tenham sido negligentes.

Correta, portanto, a r. sentença que está de acordo com os elementos reunidos nos autos e com o direito aplicável, merecendo integral confirmação.

Assim, rever as conclusões do acórdão recorrido no sentido de que, em caso de furtos e roubos nas áreas comuns e unidades autônomas, o condomínio responde apenas quando houver expressa previsão da convenção ou culpa de seus prepostos, o que não há na hipótese dos autos, implicaria necessariamente a revisão de cláusulas da referida Convenção, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância especial, consoante entendimento das Súmulas n. 5 e n. 7/STJ.

Ademais, o entendimento da Corte a quo está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que “o condomínio só responde por furtos ocorridos em unidades autônomas se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção”, atraindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO EMPRESARIAL. FURTO A UNIDADE AUTÔNOMA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DAS

AGRAVADAS. REEXAME DE MATÉRIA CONTRATUAL E FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETE 83 DA SÚMULA DO STJ .NÃO PROVIMENTO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões deve ser afastada a alegada violação ao art. 535 do Código de Processo Civil.

2. O Tribunal de origem entendeu, com base nos fatos, provas e conteúdo contratual dos autos, que as agravadas não são responsáveis pelos danos decorrentes do furto. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria fática. Incidência dos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte.

3. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 506.687/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/2/2015, DJe de 20/2/2015.) Grifei.

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO EM UNIDADE AUTÔNOMA. MATÉRIA DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. ALEGADA EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE RESPONSABILIDADE. SÚMULA 5/STJ. PREPOSTO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. PRECEDENTES.

1. A Segunda Seção desta Corte firmou entendimento no sentido de que "O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção." (EResp 268669/SP, Relator o Ministro ARI PARGENDLER, DJ de 26.4.2006)

2. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido está fundamentado no fato de que: (a) o furto ocorreu no interior de uma unidade autônoma do condomínio e não em uma área comum; (b) o autor não logrou êxito em demonstrar a existência de cláusula de responsabilidade do condomínio em indenizar casos de furto e roubo ocorridos em suas dependências.

3. Para se concluir que o furto ocorreu nas dependências comuns do edifício e que tal responsabilidade foi prevista na Convenção do condomínio em questão, como alega a agravante, seria necessário rever todo o conjunto fático probatório dos autos, bem como analisar as cláusulas da referida Convenção, medidas, no entanto, incabíveis em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

4. Impossibilidade de análise da questão relativa à responsabilidade objetiva do condomínio pelos atos praticados por seus prepostos por ausência de prequestionamento.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1102361/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/06/2010, DJe 28/06/2010) Grifei.

II - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 14% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.530.449 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0393801-1

Número de Origem:
10017898720208260625

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

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

AGRAVANTE : GUSTAVO SCHALCH SANCHES

ADVOGADO : FERNANDO GENTIL GIZZI DE ALMEIDA PEDROSO - SP274058

AGRAVADO : GF CLEAN SERVICE LTDA

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO TOSCANA

ADVOGADOS : TIAGO CANTUÁRIA NOVAIS RIBEIRO - SP240317

ROBSON ALMEIDA SOUZA - SP236185

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026