



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2537154 - CE(2023/0428252-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **LEONARDO BATISTA SCHINDLER**
AGRAVANTE : **MARIA DO SOCORRO CABRAL**
AGRAVANTE : **MARIA ZULEIDA JERONIMO**
ADVOGADOS : **MARCOS ANTÔNIO PINHEIRO - CE008715**
: **RAVENNA MAIA CHAVES - CE024791**
AGRAVADO : **CONDOMINIO EDIFICIO ELLERY**
AGRAVADO : **JOSE WELLINGTON SOARES CARNEIRO**
ADVOGADO : **RICARDO AUGUSTO LIMA ARAÚJO - CE014775**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. OBRA EM ÁREA COMUM E DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pela Súmula n. 7 do STJ e pelo art. 1.021, § 3º, do CPC.
2. A controvérsia diz respeito à ação de nunciação de obra nova em que se pleiteou a paralisação e demolição de obra em área comum, a nulidade de deliberações assembleares e a abstenção do síndico quanto à continuidade da obra. O valor da causa foi fixado em R\$ 100.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e condenou os autores ao pagamento de custas e honorários arbitrados em 30 UADs.
4. A Corte de origem manteve a decisão monocrática que negara provimento à apelação e, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, preservando os fundamentos de mérito e o quantum de honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, §§ 1º, I e IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se houve violação do art. 1.021, § 3º, do CPC por reprodução literal dos fundamentos da decisão monocrática sem enfrentamento de argumentos novos; (iii) saber se as obras em área comum exigiam quórum qualificado e vedação à obra prejudicial, nos termos do art. 1.342 do CC; (iv) saber se a obra gerou enriquecimento sem causa, com base nos arts. 884 e 885 do CC; (v) saber se foram indevidamente aplicados os arts. 20 e 21 da LINDB; e (vi) saber se houve

omissão quanto à distribuição proporcional da sucumbência e honorários entre litisconsortes, nos termos do art. 87, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, §§ 1º, I e IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC, porque o acórdão enfrentou as teses sobre redução da área comum e enriquecimento sem causa; quanto à distribuição proporcional de honorários, verificou-se inovação recursal no agravo interno.

7. Não se verifica a alegada violação do art. 1.021, § 3º, do CPC, pois é admitida a manutenção dos fundamentos da decisão monocrática na ausência de argumentos novos capazes de infirmá-la.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame do quórum do art. 1.342 do CC, diante das premissas fáticas firmadas pelo Tribunal de origem.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao alegado enriquecimento sem causa com base nos arts. 884 e 885 do CC, porque a conclusão local depende de revolvimento probatório.

10. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à aplicação dos arts. 20 e 21 da LINDB, por demandar reexame das consequências práticas e do dano concreto.

11. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ à alegação de distribuição proporcional da sucumbência do art. 87, § 1º, do CPC, por ausência de prequestionamento e inovação recursal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, §§ 1º, I e IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC, quando o Tribunal de origem enfrenta todas as questões necessárias e apenas afasta inovação recursal. 2. Não se verifica violação ao art. 1.021, § 3º, do CPC, se o acórdão do agravo interno mantém os fundamentos da decisão monocrática por inexistirem argumentos novos. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao quórum do art. 1.342 do CC, ao alegado enriquecimento sem causa e à aplicação dos arts. 20 e 21 da LINDB. 4. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ quando a matéria relativa ao art. 87, § 1º, do CPC não foi prequestionada por configurar inovação recursal.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, 87, 489, 1.021 e 1.022; CC, arts. 884, 885 e 1.342; Lei n. 13.655/2018, arts. 20 e 21.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 211.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 24 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2537154 - CE (2023/0428252-6)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : LEONARDO BATISTA SCHINDLER
AGRAVANTE : MARIA DO SOCORRO CABRAL
AGRAVANTE : MARIA ZULEIDA JERONIMO
ADVOGADOS : MARCOS ANTÔNIO PINHEIRO - CE008715
RAVENNA MAIA CHAVES - CE024791
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO ELLERY
AGRAVADO : JOSE WELLINGTON SOARES CARNEIRO
ADVOGADO : RICARDO AUGUSTO LIMA ARAÚJO - CE014775

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. OBRA EM ÁREA COMUM E DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pela Súmula n. 7 do STJ e pelo art. 1.021, § 3º, do CPC.
2. A controvérsia diz respeito à ação de nunciação de obra nova em que se pleiteou a paralisação e demolição de obra em área comum, a nulidade de deliberações assembleares e a abstenção do síndico quanto à continuidade da obra. O valor da causa foi fixado em R\$ 100.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e condenou os autores ao pagamento de custas e honorários arbitrados em 30 UADs.
4. A Corte de origem manteve a decisão monocrática que negara provimento à apelação e, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, preservando os fundamentos de mérito e o quantum de honorários.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, §§ 1º, I e IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se houve violação do art. 1.021, § 3º, do CPC por reprodução literal dos fundamentos da decisão monocrática sem enfrentamento de argumentos novos; (iii) saber se as obras em área comum exigiam quórum qualificado e vedação

à obra prejudicial, nos termos do art. 1.342 do CC; (iv) saber se a obra gerou enriquecimento sem causa, com base nos arts. 884 e 885 do CC; (v) saber se foram indevidamente aplicados os arts. 20 e 21 da LINDB; e (vi) saber se houve omissão quanto à distribuição proporcional da sucumbência e honorários entre litisconsortes, nos termos do art. 87, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, §§ 1º, I e IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC, porque o acórdão enfrentou as teses sobre redução da área comum e enriquecimento sem causa; quanto à distribuição proporcional de honorários, verificou-se inovação recursal no agravo interno.

7. Não se verifica a alegada violação do art. 1.021, § 3º, do CPC, pois é admitida a manutenção dos fundamentos da decisão monocrática na ausência de argumentos novos capazes de infirmá-la.

8. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame do quórum do art. 1.342 do CC, diante das premissas fáticas firmadas pelo Tribunal de origem.

9. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao alegado enriquecimento sem causa com base nos arts. 884 e 885 do CC, porque a conclusão local depende de revolvimento probatório.

10. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à aplicação dos arts. 20 e 21 da LINDB, por demandar reexame das consequências práticas e do dano concreto.

11. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ à alegação de distribuição proporcional da sucumbência do art. 87, § 1º, do CPC, por ausência de prequestionamento e inovação recursal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial conhecido para se conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489, §§ 1º, I e IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC, quando o Tribunal de origem enfrenta todas as questões necessárias e apenas afasta inovação recursal. 2. Não se verifica violação ao art. 1.021, § 3º, do CPC, se o acórdão do agravo interno mantém os fundamentos da decisão monocrática por inexistirem argumentos novos. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao quórum do art. 1.342 do CC, ao alegado enriquecimento sem causa e à aplicação dos arts. 20 e 21 da LINDB. 4. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ quando a matéria relativa ao art. 87, § 1º, do CPC não foi prequestionada por configurar inovação recursal.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, 87, 489, 1.021 e 1.022; CC, arts. 884, 885 e 1.342; Lei n. 13.655/2018, arts. 20 e 21.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 211.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LEONARDO BATISTA SCHINDLER, MARIA DO SOCORRO CABRAL e MARIA ZULEIDA

JERÔNIMO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pela Súmula n. 7 do STJ e pelo art. 1.021, § 3º, do Código de Processo Civil (fls. 254-264).

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

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 252.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará em agravo interno nos autos de ação de nunciação de obra nova.

O julgado foi assim ementado (fls. 183-184):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. POSSIBILIDADE. PRELIMINAR REJEITADA. SENTENÇA QUE NEGOU O PEDIDO DOS AGRAVANTES CONTRA ASSEMBLEIAS DE CONDOMÍNIO QUE TRANSFORMARAM ÁREA COMUM E TRÊS GARAGENS. VONTADE DA MAIORIA FORMADA QUE CHANCELOU A ALTERAÇÃO, PARA SANAR GRAVE INJUSTIÇA EM RELAÇÃO AOS CONDÔMINOS QUE TÊM DIREITO À UMA GARAGEM SEGUNDO SUAS MATRÍCULAS, MAS QUE NÃO AS POSSUÍAM, EM VERDADE, NO PLANO FÁTICO. ALTERAÇÕES QUE NÃO ATRAEM O ART. 1342 DO CCB. INTERPRETAÇÃO DA REALIDADE SEGUNDO OS Arts. 20 e 21 da LINDB. TESE RECURSAL QUE MERECE SER REJEITADA POIS CAUSARIA PREJUÍZO SUBSTANCIAL AO CONDOMÍNIO, ALÉM DE PERPETUAR UMA INJUSTIÇA NAQUELE MICROCOSMO DO CONDOMÍNIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MANUTENÇÃO DO QUANTUM FIXADO NA ORIGEM. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

O julgamento monocrático não violou os princípios da colegialidade e do devido processo legal e a submissão do caso, agora, ao respectivo colegiado, afasta qualquer remota nulidade.

As decisões das assembleias extraordinárias condominiais são soberanas, ficando, a partir daí, aqueles interesses individuais subordinados ao coletivo, de maneira de que não é razoável à parte recorrente invocar suposta violação à isonomia ou segurança jurídica, quando o tratado naquelas assembleias extraordinárias condominiais não dizem respeito a uma invasão propriamente dita sobre o seu direito de propriedade de uma área privativa, mas sim sobre a deliberação em torno de

alterações e melhor emprego da área comum, para a correção de uma injustiça. É que, segundo a certidão do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza (fls. 77-81), aquelas unidades autônomas (103 106 e 206) têm previsão de uma garagem cada; porém, as garagens, no plano fático, não existem na estrutura do condomínio. Dai o porquê das obras.

Nessa dinâmica, é certo que o ideal da norma do Art. 1.342 do CCB é proteger eventuais comprometimentos ao uso de áreas comuns por moradores que serão afetados pelas obras, bem como evitar possíveis alterações que venham a comprometer ou prejudicar a integridade de alguma estrutura, ou quiçá gerar valorização do imóvel. Assim sendo, além de aqui não existir uma prova de qualquer dano em concreto a nenhum dos moradores. É certo pensar que não é razoável atender ao intento dos ora recorrentes, uma vez que isto resultará em grave prejuízo financeiro (substancial) ao condomínio, uma vez que este último, como dito, já pagou pelo serviço, comprou o material e agora teria, em tese, se aceito o pleito inaugural, que contratar nova mão-de-obra para, então, demolir aquela construção, a qual não causa qualquer prejuízo aos moradores, mas sim corrige uma injustiça naquele condomínio (arts. 20 e 21 da LINDB).

No mais, não há como imaginar que possa o causídico ser aqui remunerado no importe de aproximadamente R\$ 932,28 (pois a UAD de 2019 era R\$ 93,28), como pretendem os agravantes, em uma causa que levou cerca de 08 anos e de complexidade mediana (ao contrário do que defende os aqui agravantes, a causa não é de baixa complexidade).

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 17-18):

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO INTERNO. TENTATIVA DE REDISCUSSÃO DE MATÉRIA DEBATIDA E DECIDIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Da simples leitura da insurgência aclaratória, é possível verificar o mero inconformismo do Embargante com o resultado do julgamento do agravo interno anteriormente manejado, limitando-se tão somente em expedir argumentos com visos a rediscutir a questão já julgada de forma monocrática e colegiada. 2. No entanto, olvidou o Embargante do disposto na Súmula 18 do STJ, segunda a qual “são indevidos embargos de declaração que têm por única finalidade o reexame da controvérsia jurídica já apreciada”. 3. Com efeito, como acertadamente restou decidido, (a) “a controvérsia levada a exame tem seu núcleo inserido na discussão ao redor das Assembleias Extraordinárias dos dias 20 de novembro de 2013 e 12 de fevereiro de 2014, cuja pauta principal, vide os documentos de fls. 21 e seguintes, era a construção de vagas de garagem em favor de alguns determinados moradores daquele condomínio edilício”; (b) “as decisão das

assembleias extraordinárias condominiais são soberanas, ficando, a partir daí, aqueles interesses individuais subordinados ao coletivo, de maneira de que não é razoável à recorrente invocar suposta violação à isonomia ou segurança jurídica, quando o tratado naquelas assembleias extraordinárias condominiais não dizem respeito a uma invasão propriamente dita sobre o direito de propriedade de uma área privativa de cada um dos condôminos, mas sim a deliberação em torno de alterações e melhor emprego da área comum, para a correção de uma injustiça”; (c) “A parte recorrente não pode in casu argumentar prejuízo por um ato transformar áreas comuns (propriedade comum dos condôminos) em áreas exclusivas (propriedade exclusiva), quando essa transformação se deu por vontade da própria coletividade; ou seja, os condôminos reunidos e convocados (com comparecimento ou não) optaram pela transformação, logo, foi a própria coletividade, dita pela própria parte ora agravante como sendo dona da área comum, que concluiu como dela dispor, após deliberar em assembleias”; (d) “é incontroverso que houve uma alteração de propósito de uma área já existente (almoxarifado para garagens, vide fl. 31). E, d’outro lado, as obras que estão descritas nas fotografias de fls. 32 e seguintes, respeitam, a meu sentir, as dimensões originais daquela área comum (pavimentos), já destinada como parque de estacionamento dos condôminos”; (e) “Diante dessa realidade, assim como tendo em mente que a obra já estava concluída mesmo antes do protocolo da ação (ajuizamento em 08/04/2014 e a declaração do responsável pela obra dá conta do fim da obra no dia 07/04/2014, fl. 85), o mais correto, acredito, é seguir a orientação dos Arts. 20 e 21 da LINDB e ter em mente as consequências práticas da decisão, à luz do ideal daquela norma inscrita no Art. 1.342 do Código Civil Brasileiro”. 4. No caso, todas as questões necessárias à solução da lide foram enfrentadas, de sorte que, não havendo nenhum dos vícios ensejadores à procedência aclaratória, restando evidenciado o mero inconformismo da Embargante com a solução jurídica prestada por este Sodalício, invocando instrumento processual incabível para a pretensão posta, no caso, a tentativa de rediscutir a matéria já decidida, de forma monocrática e colegiada, o presente recurso deve ser rejeitado. 5. Recurso conhecido, mas desprovido.

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

a) 489, §§ 1º, I e IV, do Código de Processo Civil e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido e o acórdão dos embargos incorreram em negativa de prestação jurisdicional, ao não apreciar, de forma expressa, as teses de redução da área comum do condomínio, de enriquecimento sem causa dos três condôminos beneficiados e de distribuição proporcional da sucumbência entre litisconsortes;

b) 1.021, § 3º, do Código de Processo Civil, já que o acórdão do agravo interno teria reproduzido literalmente os fundamentos da decisão monocrática, apesar de haver argumentos novos na peça do agravo interno;

c) 1.342 do Código Civil, pois a deliberação das assembleias extraordinárias teria exigido quórum qualificado de dois terços e vedaria obra suscetível de prejudicar a utilização das partes comuns;

d) 884 e 885 do Código Civil, porquanto a construção em área comum para beneficiar três condôminos teria gerado enriquecimento sem causa em detrimento dos demais;

e) 20 e 21 da LINDB, visto que a Corte local teria aplicado indevidamente as consequências práticas da decisão para justificar a manutenção de obra concluída sem observar o quórum legal; e

f) 87, § 1º, do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal não teria distribuído, de forma expressa, a responsabilidade proporcional das despesas e honorários entre os litisconsortes sucumbentes.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a nulidade do acórdão por negativa de prestação jurisdicional e se determine o retorno dos autos para novo julgamento; requer ainda o provimento para que se reconheça a nulidade do acórdão do agravo interno por violação do 1.021, § 3º, do Código de Processo Civil. Requer ainda o provimento para que se reforme o acórdão por violação dos arts. 1.342 e 884 do Código Civil e se julgue procedentes os pedidos de nulidade e de demolição. Requer ainda o provimento para que se julgue imediatamente a sucumbência proporcional, afastando a solidariedade e fixando a responsabilidade individual pelo pagamento das despesas e honorários (fl. 246).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 252.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de nunciação de obra nova em que a parte autora pleiteou tutela para paralisar e demolir obra em área comum, declarar a nulidade das deliberações de assembleias extraordinárias de 20/11/2013 e 12/02/2014 e determinar a abstenção do síndico quanto à continuidade da obra. O valor da causa foi fixado em R\$ 100.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e condenou os autores ao pagamento de custas e honorários advocatícios arbitrados em 30 UADs (fls. 107-110).

A Corte de origem manteve a decisão monocrática que negara provimento à apelação e, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, preservando os fundamentos de mérito e a manutenção do quantum de honorários (fls. 183-195).

I - Arts. 489, §§ 1º, I e IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega negativa de prestação jurisdicional, afirmando omissões quanto à redução da área comum, ao enriquecimento sem causa dos condôminos beneficiados e à distribuição proporcional das despesas e honorários.

Não se verifica a alegada ofensa ao artigo, pois as questões referentes à redução da área comum e ao enriquecimento sem causa foram devidamente analisadas pela Corte estadual, que concluiu que todas as questões necessárias à solução da lide foram enfrentadas, inexistindo vício apto a nulificar o acórdão. Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 220):

A parte recorrente não pode *in casu* argumentar prejuízo por um ato transformar áreas comuns (propriedade comum dos condôminos) em áreas exclusivas (propriedade exclusiva), quando essa transformação se deu por vontade da própria coletividade; ou seja, os condôminos reunidos e convocados (com comparecimento ou não) optaram pela transformação, logo, foi a própria coletividade, dita pela própria parte ora agravante como sendo dona da área comum, que concluiu como dela dispor, após deliberar em assembleias.

Com relação à distribuição proporcional dos honorários de sucumbência, o acórdão do agravo interno registrou que a matéria não constava do apelo, caracterizando indevida inovação naquele recurso (fl. 194).

II - Art. 1.021, § 3º, do Código de Processo Civil

A parte recorrente afirma nulidade do acórdão do agravo interno por reprodução literal dos fundamentos da decisão monocrática, apesar de ter apresentado argumentos novos no agravo interno.

O acórdão recorrido manteve a decisão monocrática pelos seus fundamentos, enfrentando as teses e reafirmando a soberania das assembleias, a inexistência de prejuízo concreto e a aplicação dos arts. 20 e 21 da LINDB (fls. 183-195).

Nos termos da jurisprudência desta Corte, admite-se que o acórdão do agravo interno reitere os fundamentos da decisão recorrida se a parte não apresenta, em suas razões recursais, argumentos novos hábeis a infirmar referida decisão (fls. 263).

III - Art. 1.342 do Código Civil

A parte alega que as obras em área comum exigiam quórum de dois terços e que seria vedada construção prejudicial à utilização das partes comuns.

O Tribunal de origem assentou que no caso não houve expansão substancial da área comum e que não há prova de dano concreto aos moradores, além de enfatizar as consequências práticas da decisão (fls. 189-193).

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Arts. 884 e 885 do Código Civil

A parte alega enriquecimento sem causa dos três condôminos beneficiados com construção em área comum, em prejuízo dos demais.

O acórdão concluiu que a obra buscou corrigir grave injustiça, que não há desvalorização das unidades dos insurgentes nem comprometimento da estrutura e que a coletividade deliberou pela transformação, inexistindo prejuízo concreto (fls. 190-193).

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

V - Arts. 20 e 21 da Lei n. 13.655/2018

A parte alega aplicação indevida da LINDB para justificar a manutenção de obra concluída sem observar o quórum legal.

O Tribunal de origem aplicou os arts. 20 e 21 para ponderar as consequências práticas, enfatizando a inexistência de dano concreto e o prejuízo financeiro substancial de uma demolição, além de reforçar que a obra não guarda maior complexidade e corrige injustiça (fls. 192-193).

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

VI - Art. 87, § 1º, do Código de Processo Civil

A parte alega que não houve distribuição expressa da responsabilidade proporcional pelas despesas e honorários entre os litisconsortes vencidos.

O acórdão do agravo interno registrou que a matéria não constava do apelo, caracterizando indevida inovação naquele recurso (fl. 194).

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 211 do STJ.

VII - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.537.154 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0428252-6

Número de Origem:

08510223420148060001

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

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 : LEONARDO BATISTA SCHINDLER

AGRAVANTE : MARIA DO SOCORRO CABRAL

AGRAVANTE : MARIA ZULEIDA JERONIMO

ADVOGADOS : MARCOS ANTÔNIO PINHEIRO - CE008715

RAVENNA MAIA CHAVES - CE024791

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO ELLERY

AGRAVADO : JOSE WELLINGTON SOARES CARNEIRO

ADVOGADO : RICARDO AUGUSTO LIMA ARAÚJO - CE014775

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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 março de 2026