SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2525047 - SP (2023/0437983-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ALVARO MARQUES FIGUEIREDO FILHO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	REGINA MARIA POMPEU MARQUES FIGUEIREDO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	MÁRCIA APARECIDA MENEZES - SP087655
AGRAVADO	:	BERNARDINO MARQUES DE FIGUEIREDO
ADVOGADOS	:	WASHINGTON ANTONIO T DE FREITAS JUNIOR - SP075455 MARINA TONUCCI M DE FIGUEIREDO T DE FREITAS - SP076933 FRANCISCO JOSE BUENO DE SIQUEIRA - SP010808 EVERTON CARLOS GRANZIERI CABEÇO - SP159625

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. RESSARCIMENTO DE DESPESAS. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ADMINISTRAÇÃO EXCLUSIVA. JULGAMENTO *ULTRA PETITA*. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O pagamento excessivo de despesas condominiais por um condômino, em detrimento da obrigação dos demais, caracteriza enriquecimento sem causa e pode ensejar ressarcimento judicial.

2. O prazo prescricional trienal, previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, aplica-se ao ressarcimento das despesas comuns assumidas por um condômino em exclusividade, por se tratar de pretensão fundada em enriquecimento sem causa, e não em obrigação condominial.

3. A administração exclusiva do imóvel por um dos condôminos, baseada em cessão de direitos hereditários posteriormente declarada nula, não presume representação comum, nos termos do art. 1.324 do Código Civil, especialmente diante de oposição expressa da outra parte e ausência de boa-fé.

4. Conforme o entendimento consolidado nesta Corte Superior, não configura julgamento *ultra petita* ou *extra petita*, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional proferido nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial da ação originária e da reconvenção.

5. Agravo conhecido e recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA52491583 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/11/2025 15:11:50
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: 22182e86-869a-4e68-9f43-9fded9084d1e

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 11/11/2025 a 17/11/2025, 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, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52491583 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/11/2025 15:11:50
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: 22182e86-869a-4e68-9f43-9fded9084d1e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2525047 - SP (2023/0437983-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ALVARO MARQUES FIGUEIREDO FILHO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	REGINA MARIA POMPEU MARQUES FIGUEIREDO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	MÁRCIA APARECIDA MENEZES - SP087655
AGRAVADO	:	BERNARDINO MARQUES DE FIGUEIREDO
ADVOGADOS	:	WASHINGTON ANTONIO T DE FREITAS JUNIOR - SP075455 MARINA TONUCCI M DE FIGUEIREDO T DE FREITAS - SP076933 FRANCISCO JOSE BUENO DE SIQUEIRA - SP010808 EVERTON CARLOS GRANZIERI CABEÇO - SP159625

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. RESSARCIMENTO DE DESPESAS. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ADMINISTRAÇÃO EXCLUSIVA. JULGAMENTO *ULTRA PETITA*. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO DESPROVIDO.

1. O pagamento excessivo de despesas condominiais por um condômino, em detrimento da obrigação dos demais, caracteriza enriquecimento sem causa e pode ensejar ressarcimento judicial.

2. O prazo prescricional trienal, previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, aplica-se ao ressarcimento das despesas comuns assumidas por um condômino em exclusividade, por se tratar de pretensão fundada em enriquecimento sem causa, e não em obrigação condominial.

3. A administração exclusiva do imóvel por um dos condôminos, baseada em cessão de direitos hereditários posteriormente declarada nula, não presume representação comum, nos termos do art. 1.324 do Código Civil, especialmente diante de oposição expressa da outra parte e ausência de boa-fé.

4. Conforme o entendimento consolidado nesta Corte Superior, não configura julgamento *ultra petita* ou *extra petita*, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional proferido nos limites do

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial da ação originária e da reconvenção.

5. Agravo conhecido e recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ESPÓLIO DE ÁLVARO MARQUES FIGUEIREDO FILHO contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. RESSARCIMENTO DE DESPESAS. Sentença que julgou parcialmente procedente pedido dos autores. Irresignação do réu-reconvinte. Sentença reformada em parte 1. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. Administração exclusiva pelos apelados, sem poderes de representação. Violação aos artigos 1.323 e 1.324 do Código Civil. Cessão indevida de direitos hereditários, da propriedade 1/3 do imóvel, de irmã das partes em favor da apelada, esposa de um dos irmãos. 2. DESPESAS. Contratação de caseira. Iniciativa dos apelados que não pode ser reconhecida como administração em favor de todos os condôminos (art. 1.314, § único, CC). Despesas de caseira que não representam despesas com conservação e manutenção do imóvel. Ressarcimento apenas de despesas de IPTU, propter rem do imóvel (arts. 1.315 e 1.319, CC). Ressarcimento pelo apelante de 1/3 dos gastos de IPTU dos apelados. 3. PRESCRIÇÃO TRIENAL. Observação de prescrição trienal das verbas ressarcitórias (art. 206, §3º, IV, CC). Ressarcimento dos gastos de IPTU pagos a partir de 03/07/2012. 4. RESSARCIMENTO DE ALUGUÉIS. Locação de parte do imóvel a terceiros que representa fruto do bem, a ser ressarcido em favor do apelante, na proporção do quinhão de 1/3. Possibilidade de compensação com os pagamentos de IPTU, do ressarcimento devido pelo apelante. 5. DETERIORAÇÃO DO IMÓVEL. Responsabilidade coletiva dos condôminos pela degradação do imóvel, por não ter havido gastos por parte de nenhum deles para a manutenção do imóvel. Impossibilidade de indenização do apelante. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (e-STJ, fls. 933)*

Os embargos de declaração opostos por REGINA MARIA POMPEU MARQUES FIGUEIREDO (inventariante) e pelo ESPÓLIO DE ÁLVARO MARQUES FIGUEIREDO FILHO foram rejeitados (e-STJ, fls. 943-945).

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (i) arts. 886, 1.315 e 205 do Código Civil, bem como art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, pois teria havido indevida aplicação da prescrição trienal por enriquecimento sem causa, quando a pretensão seria de rateio de despesas condominiais (art. 1.315), cabendo a regra do art. 205 (prazo decenal), à luz do art. 886, que afastaria a via do enriquecimento se houver ação própria; (ii) art. 1.324 do Código Civil, pois a administração do imóvel pelos coproprietários recorridos, sem oposição por mais de 20 anos, presumir-se-ia representação comum, de modo que despesas com caseira, água e energia elétrica deveriam ter sido rateadas pelo recorrido, e não excluídas como não essenciais à conservação; e (iii) arts. 141 e 492

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

do Código de Processo Civil, pois teria ocorrido julgamento ultra petita ao condenar ao pagamento de 1/3 dos aluguéis recebidos sem pedido específico na reconvenção, excedendo os limites do pedido de prestação de contas e de perdas e danos.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 979-992).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Álvaro Marques Figueiredo Filho propôs ação de cobrança em face de seu irmão, Bernardino Marques de Figueiredo, ambos coproprietários, em condomínio, de três imóveis localizados no Município de Salto/SP. O autor afirma que suportou, integralmente, por dez anos, as despesas de manutenção dos bens (salário de caseira, IPTU, água, esgoto, energia elétrica e reformas) e requer o ressarcimento da quota de 1/3 atribuída ao réu, bem como a condenação ao pagamento das despesas futuras até o julgamento da ação. Fundamenta seu pedido no condomínio geral e no art. 1.315 do Código Civil (e-STJ, fls. 1-3).

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando o réu ao pagamento de 1/3 das despesas com salário da caseira, IPTU, água, esgoto e energia elétrica, referentes ao período de julho de 2005 a março de 2015, com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde o ajuizamento e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, bem como julgou improcedente a reconvenção (e-STJ, fls. 933-934).

No acórdão, deu-se parcial provimento à apelação do réu para: (i) reconhecer administração exclusiva pelos autores, sem poderes de representação (arts. 1.323 e 1.324 do CC), e afastar o rateio das despesas de caseira, água e energia (art. 1.314, parágrafo único, do CC), mantendo apenas o ressarcimento de IPTU, despesa *propter rem* (art. 1.315 do CC); (ii) aplicar prescrição trienal (art. 206, §3º, IV, do CC), limitando o ressarcimento aos pagamentos de IPTU a partir de 03/07/2012; (iii) condenar os autores a ressarcirem 1/3 dos frutos decorrentes da locação do imóvel, com compensação entre aluguéis e IPTU, correção monetária e juros na forma definida; e (iv) afastar indenização por deterioração do imóvel, com sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 933-938).

Todos os fundamentos utilizados na decisão de inadmissão foram objeto de impugnação no agravo em recurso especial, razão pela qual conheço do agravo.

1. Violação aos arts. 886, 1.315 e 205 do Código Civil, bem como art. 206, § 3º, IV, do Código Civil.

A parte recorrente alega que teria havido indevida aplicação da prescrição trienal por enriquecimento sem causa, quando a pretensão seria de rateio de despesas condominiais (art. 1.315), cabendo a regra do art. 205 (prazo decenal), à luz do art. 886, que afastaria a via do enriquecimento se houver ação própria.

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

O Tribunal de origem decidiu que o ressarcimento entre condôminos, limitado ao IPTU, configuraria pretensão por enriquecimento sem causa (art. 884), incidindo prescrição trienal do art. 206, §3º, IV, e não o prazo decenal do art. 205, afastando a tese de rateio do art. 1.315 como fundamento prescricional (fls. 936). Em embargos, reiteraram não haver violação aos arts. 884, 886 e 1.315, mantendo a qualificação da pretensão como enriquecimento sem causa e a prescrição trienal (fls. 945).

Assim constou na fundamentação do acórdão:

> *"De outro lado, porém, devido o ressarcimento por despesas de IPTU, arcadas em exclusividade pelos apelados (ps. 58/120). São despesas propter rem do imóvel, que independem do efetivo uso, de maneira que todos os condôminos devem responder por seu pagamento, na forma do artigo 1.315 do Código Civil.*
>
> *Deve-se, porém, limitar esse ressarcimento das despesas de IPTU aos pagamentos realizados até três anos antes do ajuizamento da demanda. A pretensão de cobrança do rateio das despesas do imóvel entre os condôminos representa pretensão de ressarcimento em razão do enriquecimento sem causa, incidindo o prazo prescricional trienal do artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil.*
>
> *Ao contrário do alegado pelos apelados, não se trata de hipótese em que deva incidir o prazo geral decenal do artigo 205 do Código Civil, pois o que eles pretendem a serem ressarcidos por terem arcado em exclusividade por despesas que são comuns de todos os condôminos, o que configura efetivamente ressarcimento por enriquecimento sem causa do condômino que não arcou com os pagamentos devidos (art. 884, CC).*
>
> *Assim, deve-se reformar a r. sentença para que o apelante seja condenado a ressarcir apenas as despesas de IPTU do imóvel, arcadas em exclusividade pelos apelados, considerando o prazo prescricional trienal (ou seja, apenas as despesas de IPTU quitadas a partir de 03/07/2012, três anos antes do ajuizamento da demanda), e observado o quinhão do apelado, de 1/3.*
>
> *O ressarcimento deve observar a correção monetária e a incidência dos juros de mora conforme definido na r. sentença, por não ter havido impugnação expressa dessa questão.*
>
> *A obrigação de pagamento de 1/3 das despesas de IPTU pelo apelante deve envolver também os pagamentos efetuados pelos apelados após o ajuizamento da demanda, o que deve ser apurado em liquidação de sentença.*
>
> *A obrigação de ressarcimento de IPTU pelo apelante deve ser compensada com as despesas de locação do imóvel, pelo contrato firmado pelos apelados com terceiros, para a instalação de um estacionamento (ps. 376/383). A locação de parte do imóvel em condomínio representa frutos da coisa comum, frutos que devem ser repartidos entre todos os coproprietários, nos termos do artigo 1.319 do Código Civil.*
>
> *É o que decorre do pedido reconvencional do apelante, para que ele seja indenizado por 1/3 do valor de locação do imóvel comum, a partir da data do contrato de locação. Como a locação ocorreu por contrato firmado exclusivamente pelos apelados, mas sem poderes de representação dos demais condôminos (arts. 1.323 e 1.324, CC), os apelados devem responder perante o apelante pelo ressarcimento dos frutos recebidos pela locação contratada.*

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

Enfim, ao apelante cabe indenização de 1/3 do valor de locação do imóvel, pela locação contratada pelos apelados, com correção monetária desde cada aluguel recebido e com juros de mora de 1% ao mês a partir do pedido reconvencional, para os aluguéis anteriores, e a partir de cada mês de recebimento de aluguel, para os aluguéis posteriores, para atendimento do disposto pelo artigo 394 do Código Civil.

O valor da indenização dos aluguéis ao apelante deverá ser compensado com o valor devido pelo ressarcimento das despesas de IPTU quitadas pelos apelados, tudo na proporção de 1/3 para cada lado, correspondente ao quinhão de cada um na propriedade do imóvel. O terço remanescente é de titularidade da irmã das partes, que não é parte do processo, de forma que não deve importar em qualquer modificação dos valores."

Nesse sentido, discute-se neste ponto do recurso o prazo prescricional aplicável à pretensão de reembolso das despesas de IPTU e manutenção do imóvel comum entre herdeiros, questionando-se se deve incidir o prazo trienal, por se tratar de enriquecimento sem causa, ou o prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

O agravante alega ter arcado integralmente com as despesas condominiais, obrigações *propter rem* que incumbem a todos os condôminos. Em situações de solidariedade passiva, o artigo 283 do Código Civil assegura ao condômino que satisfaz a obrigação integral o direito de regresso contra os demais coobrigados.

No caso concreto, a inadimplência dos demais condôminos ocasionou o empobrecimento do agravante, que arcou sozinho com as despesas, e proporcionou enriquecimento indevido aos que não contribuíram, sem justificativa jurídica. Assim, verifica-se a presença de enriquecimento sem causa, acompanhado do correspondente empobrecimento do outro condômino, com relação de causalidade entre ambos, ausência de fundamento legal que justifique a vantagem e inexistência de ação específica, configurando pretensão de ressarcimento nos termos do artigo 884 do Código Civil.

A jurisprudência desta Corte reconhece que o pagamento excessivo de despesas condominiais por um condômino, em detrimento da obrigação dos demais, caracteriza enriquecimento sem causa e pode ensejar ressarcimento judicial. Nesse sentido:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. MODIFICAÇÃO DO CRITÉRIO DE CÁLCULO DA COTA-PARTE DE CADA CONDÔMINO COM BASE NA ÁREA PRIVATIVA DE CADA APARTAMENTO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. OBSERVÂNCIA. AUSÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO. VALIDADE DA CONVENÇÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. Tanto a Lei 4.591/64, em seu art. 12, § 1º, como o Código Civil de 2002, no art. 1.036, I, determinam que, em regra, o condômino deve arcar com as despesas condominiais rateadas na proporção da fração ideal do terreno correspondente à respectiva unidade. Há, no entanto, a possibilidade, permitida em lei, de a convenção de condomínio adotar critério diverso ou ser modificada para alterar o parâmetro anteriormente previsto, desde que tal ocorra por meio da concordância da maioria qualificada dos condôminos, sempre mediante o subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. Nessa última hipótese, a partir da modificação, torna-se obrigatória a nova regra da convenção, vinculando

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

todos os condôminos titulares da propriedade ou quem tenha posse ou detenção do imóvel, mesmo aqueles que não concordaram com a forma de rateio, tendo votado, na assembleia, diversamente. 2. Como se verifica no § 3º do art. 1.331 do Código Civil, e nos arts. 32 e 53 da Lei 4.591/64, a fração ideal é a parte indivisível e inseparável, tocante a cada unidade integrante do condomínio edilício, em relação ao terreno no qual se acha encravado o edifício e às áreas comuns da edificação, devendo ser proporcional à área privativa de cada unidade autônoma e expressa matematicamente de forma decimal ou ordinária. Deve haver, assim, na determinação da fração ideal do terreno e partes comuns de cada unidade autônoma, uma relação de proporcionalidade para com a área privativa de cada unidade autônoma, ou seja, a área suscetível de utilização independente, reservada, privativa, por cada condômino. 3. A legislação civil concede autonomia e força normativa à Convenção de Condomínio (CC/2002, arts. 1.333, parágrafo único, 1.334, I a V, e 1.036, I), de maneira que, sendo esta devidamente aprovada e registrada, a intervenção do Poder Judiciário para declarar a nulidade de critério nela estabelecido para o rateio das despesas condominiais somente deve ocorrer em hipóteses excepcionais, quando não forem observados os requisitos legais ou quando houver vício de consentimento ou configurar-se enriquecimento sem causa de um ou alguns condôminos. Por conseguinte, é indevida a propositura de ação apenas para discutir a justiça do método adotado. 4. Na hipótese em exame, alterada a Convenção de Condomínio quanto ao rateio das despesas comuns, com a adoção de parâmetro razoável, baseado na proporção das áreas privativas de cada apartamento e com a observância das exigências formais previstas em lei, e não estando caracterizado nenhum vício de consentimento, enriquecimento sem causa ou violação de princípio ou norma de Direito, não se mostra devida a intervenção judicial para anular a cláusula convencionada ou restabelecer o método anterior para o rateio das despesas condominiais. 5. Recurso especial desprovido."
(REsp n. 1.733.390/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/4/2021, DJe de 18/5/2021)

"RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE UNIDADE IMÓVEL - RECONVENÇÃO OBJETIVANDO O REEMBOLSO DE DESPESAS EFETUADAS POR APENAS UM DOS COPROPRIETÁRIOS DE APARTAMENTO HERDADO POR VÁRIOS SUCESSORES - PRESCRIÇÃO TRIENAL APLICADA NA ORIGEM - IRRESIGNAÇÃO DO RECONVINTE /CONDÔMINO/ COPROPRIETÁRIO - RECLAMO PROVIDO.
Hipótese: Controvérsia atinente ao prazo prescricional aplicável à pretensão de reembolso de despesas efetuadas por coproprietário (condômino) com a manutenção da coisa em estado de indivisão.
1. Inaplicabilidade do prazo trienal ao caso, haja vista que não há como cogitar em enriquecimento sem causa ou em responsabilidade extracontratual, pois as obrigações e direitos inerentes ao condomínio estabelecido entre os detentores de uma fração ideal, ainda que não especificada, são de ordem pessoal.
2. A pretensão do condômino de reembolso de despesas efetuadas com a manutenção da coisa comum tem causa jurídica certa, vez que decorre da relação contratual (ainda que verbal ou presumida) existente entre os coproprietários daquele bem em estado de indivisão. A causa jurídica é oriunda da própria relação que os condôminos tem entre si e da sua obrigação para com a coisa, nos termos do art. 1315 do Código Civil, o qual estabelece que o "condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita", somente podendo o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas se renunciar à sua parte ideal, conforme dispõe o artigo 1316 do mesmo diploma.
3. Na hipótese, a pretensão do reconvinte é de reembolso de valores com os quais arcou - sozinho - para a manutenção e conservação da coisa comum de um apartamento havido em comum juntamente com demais herdeiros, incidindo

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

> *à espécie o prazo geral estabelecido no ordenamento civil: (20 anos) pelo Código Civil de 1916 (art. 177) e 10 anos pelo Código Civil de 2002 (artigo 205), porquanto ausentes os requisitos para autorizar o enquadramento do caso em hipóteses legais específicas para as quais o legislador ordinário foi expresso ao estabelecer interregnos pontuais menores para o exercício da pretensão fundada em enriquecimento sem causa, ato ilícito ou responsabilidade extracontratual.*
> *4. Recurso especial provido para afastar o prazo prescricional trienal, cassar o acórdão recorrido e a sentença que julgou extinta a reconvenção, com a determinação de retorno dos autos à origem para que o magistrado a quo prossiga no julgamento do pedido reconvencional como entender de direito."*
> *(REsp n. 2.004.822/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/11/2023, DJe de 19/12/2023.)*

No caso, as despesas de IPTU quitadas em exclusividade pelos agravantes são obrigações *propter rem* do imóvel, de modo que todos os condôminos devem arcar proporcionalmente com os pagamentos, conforme artigo 1.315 do Código Civil.

Considerando a natureza da pretensão, deve-se limitar o ressarcimento às despesas pagas até três anos antes do ajuizamento da demanda, aplicando-se o prazo prescricional trienal do artigo 206, §3º, IV, do Código Civil. Não se aplica o prazo decenal, pois se trata de ressarcimento decorrente de enriquecimento sem causa do condômino que não contribuiu com os pagamentos devidos.

Dessa forma, verifica-se a correção do acórdão recorrido ao reconhecer a prescrição da pretensão de reembolso dos valores despendidos com a manutenção condominial, enquadrando-se na prescrição trienal prevista no artigo 206, § 3º, IV, do Código Civil.

2. Violação ao art. 1.324 do Código Civil.

Sustenta a parte recorrente que a administração do imóvel pelos coproprietários recorridos, sem oposição por mais de 20 anos, presumir-se-ia representação comum, de modo que despesas com caseira, água e energia elétrica deveriam ter sido rateadas pelo recorrido, e não excluídas como não essenciais à conservação.

O Tribunal local decidiu que a administração exclusiva pelos apelados não se presumiria representante comum, em razão de oposição do embargado e da nulidade da cessão de quinhão, afastando os poderes de representação do art. 1.324 (fls. 935). Concluíram que despesas com caseira, água e energia não seriam de conservação, vedando o rateio e admitindo apenas IPTU (fls. 936). Leia-se trecho da fundamentação:

> *"A questão central dos autos versa sobre a pretensão de indenização de despesas arcadas pelos apelados pela manutenção e conservação do imóvel, de propriedade em condomínio com o apelante (ps. 22/31), nos termos dos artigos 1.315 e 1.319 do Código Civil; e, de outro lado, pretensão do apelante em ser indenizado por prejuízos causados por degradação do imóvel.*
>
> *O apelante alega que não caberia a pretensão de pagamento de sua parte nas despesas comuns, pois o imóvel, embora em condomínio, teria sido ocupado em exclusividade pelos apelados durante vários anos, sem possibilidade de utilização pelo apelante; já os apelados afirmam que não haveria ocupação*

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

exclusiva, mas sim recusa do apelante em contribuir de qualquer maneira com as despesas do bem comum, na proporção de sua cota parte.

De acordo com os depoimentos testemunhais, o imóvel era utilizado em conjunto pela família até o falecimento da genitora das partes, quando então teria passado a ser ocupado pelos apelados. Caseira do imóvel afirmou que residiria no imóvel a pedido dos apelados e que jamais teria havido comparecimento do apelante ao imóvel, desde que ela passara a residir no local. As outras testemunhas afirmaram que frequentaram o imóvel no passado, antes do falecimento da matriarca da família, e depois não teriam mais o frequentado, nem mesmo com o apelante.

Esse conjunto de depoimentos demonstra que efetivamente o imóvel foi ocupado e administrado exclusivamente pelos apelados, que optaram pela contratação de pessoa para cuidar do bem, sem participação direta do apelante.

Nos termos do artigo 1.324 do Código Civil, um dos condôminos pode administrar a coisa em comum como representante dos demais, desde que não haja oposição destes.

No caso, o conjunto probatório demonstra que não se pode considerar os apelados como administradores e representantes do apelante, para a administração do imóvel em condomínio.

Os apelados haviam lavrado escritura de cessão de direitos hereditários da outra condômina, irmã do apelante e do apelado Álvaro, em favor da esposa deste (ps. 502/503), o que foi anulado por sentença (ps. 505/511), em razão de interdição da cessionária (p. 512). E consulta ao Sistema SAJ, nota-se que ação declaratória de nulidade da escritura foi teve sua procedência mantida em grau de apelação.

Portanto, conclui-se que os apelados, valendo-se por vários anos da cessão de quinhão da condômina irmã, passaram a administrar em exclusividade do imóvel das partes, uma vez que, em razão da cessão do quinhão da irmã, os apelados passaram a serem titulares de 2/3 do imóvel, o que permitiria a administração pela maioria, na forma do artigo 1.323 do Código Civil.

A declaração de nulidade, que possui efeitos ex tunc, não permite a convalidação dos efeitos da administração do imóvel comum pelos apelados, para que eles se eximam de quaisquer responsabilidades causadas pela conduta deles.

Conforme disposto pelo § único do artigo 1.314 do Código Civil, nenhum condômino pode dar posse, uso e gozo da coisa comum para terceiros, sem o consenso dos demais condôminos. Reconhecida a nulidade da transferência de um terço da propriedade condominial para a apelada Regina e não demonstrada anuência do apelante ao uso do imóvel pela caseira, não se pode admitir que haja a indenização dos gastos arcados pelos apelados com a caseira tendo em vista que posse do imóvel a terceiro, por ato exclusivo dos apelados.

O uso do imóvel pela caseira não pode ser considerado despesa com manutenção e conservação da coisa, para a concorrência do apelante nas despesas comuns, de acordo com o artigo 1.315 do Código Civil. Reforça essa conclusão o laudo pericial de ps. 601/663, que revela que o imóvel residencial necessita de reformas consideráveis, em especial na parte de lazer, em que existe uma piscina. Como o imóvel necessita de reformas, a ocupação por caseira (ps. 35/57) não pode ser considerada despesa de manutenção do imóvel. As despesas de consumo de água e energia elétrica (ps. 121/293) entram nesse

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

> *cálculo, porque decorrentes da ocupação pela caseira, possuidora sem anuência dos demais condôminos o que viola o artigo 1.314, § único, do Código Civil.*
>
> *De outro lado, porém, devido o ressarcimento por despesas de IPTU, arcadas em exclusividade pelos apelados (ps. 58/120). São despesas propter rem do imóvel, que independem do efetivo uso, de maneira que todos os condôminos devem responder por seu pagamento, na forma do artigo 1.315 do Código Civil."*

Em embargos, consignaram oposição clara à administração, reafirmando a inaplicabilidade da presunção do art. 1.324 (fls. 945), nestes termos:

> *"Quanto à alegada violação do artigo 1.324 do Código Civil, o embargado controverteu claramente durante todas suas manifestações a forma de administração e posse do imóvel comum pelos embargantes, em especial em decorrência de cessão nula de direitos de outra condômina para a embargante. Como o embargado alega que houve má administração do imóvel pelos embargantes, há impugnação à administração exclusiva por eles, para os efeitos do artigo 1.324 do Código Civil."*

Inicialmente, destaca-se que a modificação do entendimento, segundo o qual o Espólio de Álvaro Marques Figueiredo Filho passou a administrar o imóvel de forma exclusiva com fundamento em escritura pública de cessão de direitos hereditários posteriormente declarada nula, com efeitos *ex tunc*, em razão da interdição da cessionária e que a cessão jamais produziu efeitos jurídicos válidos, de modo que a administração exercida com base nesse título sempre foi ilegítima, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a **Súmula 7** deste Pretório.

Lembre-se que o art. 1.324 dispõe o seguinte:

> *Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.*

Tal presunção exige, contudo, a existência de boa-fé e a ausência de resistência ou exclusão entre os condôminos, o que não se verifica na hipótese, segundo o Tribunal local.

Se, conforme apurado pelo Tribunal de origem, a parte agravante lavrou escritura pública de cessão de direitos hereditários da irmã — também condômina — em favor da esposa de Álvaro, o que veio a ser anulado por sentença em razão da interdição da cessionária, decisão posteriormente mantida em grau de apelação e que, ainda, valendo-se dessa cessão, Álvaro Marques Figueiredo Filho passou, por vários anos, a administrar o imóvel de forma exclusiva, presumindo deter 2/3 da propriedade e, portanto, a maioria prevista no artigo 1.323 do Código Civil, o artigo 1.324 do Código Civil não pode ser invocado para legitimar atos fundados em negócio jurídico nulo, sob pena de violação ao princípio da boa-fé objetiva e à própria estrutura do condomínio.

Nesse sentido, o parágrafo único do artigo 1.314 reforça que nenhum condômino pode conceder posse, uso ou gozo da coisa comum a terceiros sem o consentimento dos demais, a

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

configurar infração a essa norma e afasta qualquer presunção de legitimidade dos atos praticados pela parte agravante.

Além disso, o Tribunal de origem concluiu pela oposição expressa, ao observar que, quanto à alegada violação do artigo 1.324 do Código Civil, Bernardino Marques de Figueiredo se manifestou de forma consistente em todas as suas manifestações, contestando a forma de administração e a posse do imóvel comum pelo Espólio de Álvaro Marques Figueiredo Filho, especialmente em razão da nulidade da cessão de direitos de outra condômina em favor da esposa deste. Assim, ao alegar má administração do imóvel por Álvaro e sua esposa, resta evidenciada a impugnação à administração exclusiva por eles exercida, afastando a aplicação do artigo 1.324 do Código Civil.

Sob essa perspectiva, não se denota violação ao dispositivo de lei federal invocado como violado.

3. Violação aos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil.

A recorrente defende que teria ocorrido julgamento *ultra petita* ao condenar ao pagamento de 1/3 dos aluguéis recebidos sem pedido específico na reconvenção, excedendo os limites do pedido de prestação de contas e de perdas e danos.

A Corte local decidiu que não haveria julgamento *extra* ou *ultra petita*, pois a indenização de 1/3 dos frutos (aluguéis) decorreria do pedido reconvencional de prestação de contas, com apuração de saldo, e se compatibilizaria com os arts. 550 e 552 do CPC, podendo ser compensada com o ressarcimento do IPTU (fls. 937 e 945).

Mantiveram, nos embargos, a rejeição da alegação de julgamento fora dos limites do pedido (fls. 945).

No que tange à alegação de **julgamento *ultra* ou *extra petita*,** esta Corte entende que não ocorre violação aos limites da causa nas hipóteses em que o julgador reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, uma vez que o pedido deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida na petição como um todo, além do que consta na reconvenção, de forma a extrair da peça processual, inclusive dos recursos, a sua real pretensão. Nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. REAJUSTE. FAIXA ETÁRIA. ABUSIVIDADE. VERIFICAÇÃO DE REQUISITOS. ADEQUAÇÃO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. JULGAMENTO EXTRA. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES.*
> ***1. "É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a interpretação lógico-sistemática da petição inicial, com a extração daquilo que a parte efetivamente pretende obter com a demanda, reconhecendo-se pedidos implícitos, não implica julgamento extra petita" (EDcl no REsp 1331100/BA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/6/2016, DJe 10/8/2016) .***
> *2. "O reajuste de mensalidade de plano de saúde individual ou familiar fundado na mudança de faixa etária do beneficiário é válido desde que (i) haja previsão contratual, (ii) sejam observadas as normas expedidas pelos órgãos*

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

governamentais reguladores e (iii) não sejam aplicados percentuais desarrazoados ou aleatórios que, concretamente e sem base atuarial idônea, onerem excessivamente o consumidor ou discriminem o idoso". Tese firmada pela Segunda Seção no REsp. 1.568.244-RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC/73.
3. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no REsp n. 2.080.551/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024.)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram fixados nas instâncias ordinárias.

É o voto.

Documento eletrônico VDA52145864 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 10/11/2025 23:58:49
Código de Controle do Documento: 890af587-d555-49c9-b2b3-a3e2427b7ef9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.525.047 / SP

Número Registro: 2023/0437983-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10661354620158260100 106613546201582601002 10661354620158260100500000 20170000049316 20220000766699 20220000993253

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

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	:	ALVARO MARQUES FIGUEIREDO FILHO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	REGINA MARIA POMPEU MARQUES FIGUEIREDO - INVENTARIANTE
ADVOGADO	:	MÁRCIA APARECIDA MENEZES - SP087655
AGRAVADO	:	BERNARDINO MARQUES DE FIGUEIREDO
ADVOGADOS	:	WASHINGTON ANTONIO T DE FREITAS JUNIOR - SP075455
		MARINA TONUCCI M DE FIGUEIREDO T DE FREITAS - SP076933
		FRANCISCO JOSE BUENO DE SIQUEIRA - SP010808
		EVERTON CARLOS GRANZIERI CABEÇO - SP159625

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA52420514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:02:02
Código de Controle do Documento: 1b9b2432-3acf-4ba6-8853-66ed1fb14cd3

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 novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52420514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:02:02
Código de Controle do Documento: 1b9b2432-3acf-4ba6-8853-66ed1fb14cd3