



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2541756 - RJ (2023/0442771-6)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA  
**AGRAVANTE** : PERLA ADMINISTRACAO EMPREENDS E PARTICIPACOES LTDA  
**OUTRO NOME** : PERLA ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
**ADVOGADOS** : MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141  
DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304  
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941  
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842  
**AGRAVADO** : RENATO TEIXEIRA JUNGER  
**AGRAVADO** : CONDOMINIO TORRE SELLER CENTER NITEROISHOPPING  
**ADVOGADOS** : PAULO ROBERTO RODRIGUES DE FREITAS - RJ097093  
MARCUS VINICIUS LIMA DE FREITAS - RJ103896  
LUIS PEREZ ARECHAVALA JUNIOR - RJ148551  
CAROLINE ALVES CARDADEIRO GUIMARAES - RJ184441

### EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. USO EXCLUSIVO DE ÁREA COMUM PELA CONSTRUTORA. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE, COM BASE NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO, CONCLUIU PELA NATUREZA COLETIVA DAS ÁREAS E PELA ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 284/STF E SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. Na hipótese, a alegação de negativa de prestação jurisdicional foi formulada de forma genérica, sem especificação das supostas omissões ou teses que deveriam ter sido examinadas pelo tribunal de origem, apresentando fundamentação deficiente, a atrair, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

3. A controvérsia dos autos resume-se em definir a validade de cláusula de convenção condominial que outorga à construtora, de forma perpétua, o direito de exploração econômica exclusiva de áreas comuns do edifício.

4. O Tribunal de origem, após a análise das provas e da convenção, concluiu que as áreas em questão (paredes, muros, garagens e telhado) possuem natureza coletiva e que a sua privatização em favor de um único condômino, em detrimento dos demais, contraria a lei, sendo a cláusula nula.

5. A reforma do acórdão recorrido, a fim de se concluir que as áreas seriam passíveis de uso exclusivo por não serem essenciais ao uso comum,

demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

6. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio. Precedentes.

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2541756 - RJ (2023/0442771-6)**

**RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
AGRAVANTE : CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA  
AGRAVANTE : PERLA ADMINISTRACAO EMPREENDS E PARTICIPACOES  
LTDA  
OUTRO NOME : PERLA ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E  
PARTICIPAÇÕES LTDA  
ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141  
DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304  
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941  
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842  
AGRAVADO : RENATO TEIXEIRA JUNGER  
AGRAVADO : CONDOMINIO TORRE SELLER CENTER NITEROISHOPPING  
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO RODRIGUES DE FREITAS - RJ097093  
MARCUS VINICIUS LIMA DE FREITAS - RJ103896  
LUIS PEREZ ARECHAVALA JUNIOR - RJ148551  
CAROLINE ALVES CARDADEIRO GUIMARAES - RJ184441

### EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. USO EXCLUSIVO DE ÁREA COMUM PELA CONSTRUTORA. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE, COM BASE NO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO, CONCLUIU PELA NATUREZA COLETIVA DAS ÁREAS E PELA ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 284/STF E SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. Na hipótese, a alegação de negativa de prestação jurisdicional foi formulada de forma genérica, sem especificação das supostas omissões ou teses que deveriam ter sido examinadas pelo tribunal de origem, apresentando fundamentação deficiente, a atrair, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

3. A controvérsia dos autos resume-se em definir a validade de cláusula de convenção condominial que outorga à construtora, de forma perpétua, o direito de exploração econômica exclusiva de áreas comuns do edifício.

4. O Tribunal de origem, após a análise das provas e da convenção, concluiu que as áreas em questão (paredes, muros, garagens e telhado) possuem natureza coletiva e que a sua privatização em favor de um único condômino, em detrimento dos demais, contraria a lei, sendo a cláusula nula.

5. A reforma do acórdão recorrido, a fim de se concluir que as áreas seriam passíveis de uso exclusivo por não serem essenciais ao uso comum,

demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

6. É firme o entendimento do STJ no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso interposto pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio. Precedentes.

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA e PERLA ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

*"Ementa. Apelação cível. Recurso adesivo. Conjunto condominial formado por salas comerciais localizadas na torre, lojas no shopping e garagem. Convenção condominial elaborada há 35 anos, unilateralmente pela construtora, que estabelece na Cláusula Primeira, §5º, regra que defere a esta o uso privativo perpétuo, permanente, ininterrupto, irrevogável e irretratável, de áreas comuns, para veiculação de publicidade e exploração econômica, compreendendo paredes, muros, garagens e telhado. Lei civil que dispõe como regra geral o uso coletivo das áreas comuns do condomínio, vedando a usurpação privada de tais áreas. Inteligência do art. 1331 §2º e 1335 II CC. Posicionamento adotado no En. 247 da III JDC/STJ que flexibiliza a regra do uso coletivo das áreas comuns quando, pelas características da construção, o proveito da área comum se dá por apenas um condômino ou grupo de condôminos, que não ocorre no caso. Disposição da Convenção que autoriza o uso privado, em caráter geral, de áreas comuns a um condômino, em detrimento dos demais, que contraria a lei civil. Convenção condominial que ainda que não seja negócio jurídico stricto sensu se submete aos requisitos de validade dos negócios jurídicos em geral, consoante dispõe o art. 166 II CC. Anulação da Cláusula que privatiza de modo perpétuo o uso de áreas comuns para fim de publicidade em favor de um único condômino. Recurso dos réus que visava imposição de quórum qualificado pela unanimidade para alteração da referida cláusula que resta prejudicado. Provimento do apelo dos autores." (e-STJ, fl. 1.290)*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1310-1316).

No recurso especial, o recorrente alega violação dos arts. 1.331 e 1.340 do Código Civil e, subsidiariamente, do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Sustenta, em síntese, que o acórdão recorrido violou os dispositivos de lei federal ao não reconhecer a validade da cláusula da convenção, pois as áreas comuns cujo uso exclusivo foi assegurado à construtora não são essenciais ao exercício do direito de propriedade das demais unidades autônomas, podendo, assim, ser objeto de uso privativo.

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 1364-1369), o recurso especial não foi admitido na origem (e-STJ fls. 1371-1377), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

## VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, o acórdão recorrido e o aresto que julgou os embargos declaratórios enfrentaram a questão da nulidade da cláusula condominial.

A recorrente sustenta que o julgado impugnado teria apresentado fundamentação deficiente, ao empregar conceitos jurídicos indeterminados, assim como teria sido omissa, pois *"a matéria não teria sido enfrentada objetivamente pelo Tribunal a quo"* (e-STJ fls. 1322)

No entanto, a parte recorrente não esclareceu quais seriam os termos indeterminados utilizados pelo Tribunal local, nem especificou as supostas omissões ou teses que deveriam ter sido examinadas pelo Tribunal de origem.

Como se sabe, a mera alegação de que o Tribunal local não teria analisado o recurso sob o enfoque das alegações formuladas nos embargos declaratórios opostos ao acórdão recorrido não é suficiente para demonstrar a negativa de prestação jurisdicional ventilada.

Assim, não tendo a recorrente esclarecido os pontos acerca dos quais o acórdão recorrido deveria ter se pronunciado, ou os conceitos jurídicos indeterminados que teriam sido indevidamente utilizados, é manifesta a deficiência da fundamentação recursal, o que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284 /STF.

A propósito:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. ATENDIMENTO DE EMERGÊNCIA. PERÍODO DE CARÊNCIA. LIMITAÇÃO DE COBERTURA. RECUSA INJUSTICADA. AGRAVAMENTO DA SITUAÇÃO DE AFLIÇÃO PSICOLÓGICA E ANGÚSTIA DO BENEFICIÁRIO. CIRCUNSTÂNCIAS DELIMITADAS NO JULGADO ESTADUAL. DANO MORAL. CARACTERIZAÇÃO. ACÓRDÃO ESTADUAL EM HARMÔNIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83 /STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

**1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omissa, contraditório ou obscuro. Aplica-se, na hipótese, o óbice da Súmula 284/STF.**

2. Conforme a jurisprudência desta Corte, afigura-se abusiva a negativa, pelo plano de saúde, de fornecimento dos serviços de assistência médica nas situações de urgência ou emergência com base na cláusula de carência, caracterizando a indevida recusa de cobertura.

3. Outrossim, a recusa injustificada, pela operadora de plano de saúde, em autorizar tratamento médico emergencial enseja reparação a título de danos morais, porque agrava a situação de sofrimento psíquico do usuário, já abalado ante o estado debilitado da sua saúde.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, tem incidência a Súmula n. 83/STJ, aplicável por ambas as alíneas autorizadoras.

5. O mero não conhecimento ou a improcedência do agravo interno não enseja a necessária imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC /2015, tornando-se imperioso para tal que seja nítido o descabimento do recurso, o que não se verifica no caso concreto.

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AgInt no AREsp 2.174.617/CE, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em , DJe de -13/2/2023 16/2 /2023 grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RESCISÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. Consoante a jurisprudência firmada nesta Corte, a legislação vigente (art. 932 do CPC/15 c/c Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade.

**2. A alegação de afronta ao artigo ao artigo 1.022 do CPC/15 se deu de forma genérica, circunstância impeditiva do conhecimento do recurso especial, no ponto, pela deficiência na fundamentação. Aplicação da Súmula 284 do STF, por analogia.**

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a viabilidade da ação rescisória por ofensa à disposição de lei pressupõe violação direta da literalidade da norma jurídica. Ademais, o erro de fato que enseja a propositura da ação rescisória não é aquele que resulta de eventual má apreciação da prova, mas, sim, o que decorre da ignorância de determinada prova, diante da desatenção do julgador na apreciação dos autos. Incidência da Súmula 83/STJ.

3.1. Outrossim, rever a conclusão do Tribunal a quo acerca da ausência dos requisitos legais para a procedência da ação rescisória, no caso em análise, demandaria o reexame de provas, providência que encontra óbice na Súmula 7 desta Corte Superior.

4. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ. Precedentes.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 2.006.960/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022- grifou-se)

Afasta-se, portanto, a negativa de prestação jurisdicional alegada.

No que diz respeito a alegação acerca da nulidade da cláusula, as conclusões do tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:

"(...)

A Cláusula Primeira §5º defere à Construtora Baerlein o privilégio perpétuo de poder explorar economicamente, com exclusividade, diversos espaços comuns do condomínio autor, afixando-se toda a sorte de aparatos publicitários, e ainda a prerrogativa do uso e da locação de áreas, inclusive estendendo-se tal aos telhados, garagens e paredes externas.

"(...)

O aproveitamento dos espaços para veiculação de publicidade não se dá em áreas reservadas, mas ao contrário, se dá em áreas de livre acesso a transeuntes, áreas coletivas que não podem por conseguinte ser privatizadas em favor de um único beneficiário. Destarte deve prevalecer o direito da coletividade condominial em detrimento do interesse privado de um condômino, existindo nítido contraste entre a vontade do legislador civil, que estatui a regra do direito do condômino de uso das áreas comuns, com a Convenção que estabelece o privilégio do uso exclusivo de tais espaços em favor de apenas um condômino" (e-STJ fl. 1295-1297)."

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7 /STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

Por fim, cumpre observar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, "os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo

*constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica" (AgInt no AREsp n. 1.787.839/SC, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023).*

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 16% (dezesesseis por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.541.756 / RJ**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0442771-6

Número de Origem:

00422533120198190002 202324511312

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : CONSTRUTORA BAERLEIN LTDA

AGRAVANTE : PERLA ADMINISTRACAO EMPREENDS E PARTICIPACOES LTDA

OUTRO : PERLA ADMINISTRAÇÃO EMPREENDIMENTOS E  
NOME PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141

DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304

LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941

ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842

AGRAVADO : RENATO TEIXEIRA JUNGER

AGRAVADO : CONDOMINIO TORRE SELLER CENTER NITEROISHOPPING

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO RODRIGUES DE FREITAS - RJ097093

MARCUS VINICIUS LIMA DE FREITAS - RJ103896

LUIS PEREZ ARECHAVALA JUNIOR - RJ148551

CAROLINE ALVES CARDADEIRO GUIMARAES - RJ184441

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

## TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025