RECURSO ESPECIAL Nº 2170566 - RJ (2024/0072060-7)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	HARMOGIM PARTICIPACOES, ADM E COM LTDA.
ADVOGADOS	:	CLAUDIA FERRAZ DE MOURA - MG082242
		MARKOS WENDELL CARVALHO RODRIGUES - MG112676
		ANA FLAVIA BARROS MOREIRA - MG163206
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO HEMINIA
ADVOGADOS	:	PAULO BRANDÃO COTRIM LEITE - RJ145803
		ANA PAULA LESSA DE LIMA - RJ144156
INTERES.	:	CIA. HERING
ADVOGADO	:	RICARDO PEREIRA PORTUGAL GOUVEA - SP016235

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO. COBRANÇA A MENOR POR LONGO PERÍODO. UNIFICAÇÃO FÍSICA DE DUAS UNIDADES. AUSÊNCIA DE CIÊNCIA E AUTORIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO. *SUPRESSIO*. NÃO CABIMENTO. DENUNCIAÇÃO À LIDE NÃO RESISTIDA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. NÃO CABIMENTO.

1. Ação de cobrança de cotas condominiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 16/10/2023 e concluso ao Gabinete em 17/9/2024.

2. O propósito recursal é, além da verificação da negativa de prestação jurisdicional, decidir se, em ação de cobrança de taxas condominiais: (a) aplica-se a *supressio* diante da cobrança a menor de cotas condominiais por longo período, em decorrência de unificação de unidades realizada pelo proprietário sem a ciência do condomínio, e; (b) a parte denunciada à lide responde pelos honorários sucumbenciais da ação secundária (lide garantia).

3. Negativa de prestação jurisdicional não verificada. Ausência de afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

4. Para a aplicação do instituto da *supressio*, não basta a ausência do exercício do direito por longo período. É preciso verificar a boa-fé da parte que a invoca, com a constatação de sua justa expectativa de que há uma situação jurídica estabilizada, bem como que, caso fosse retomado o exercício do direito pela outra parte, haveria grave desequilíbrio entre os contratantes.

5. Não se pode invocar o instituto da *supressio* para perpetuar situações em descompasso com a boa-fé objetiva, sobretudo nas relações condominiais,

Documento eletrônico VDA46222881 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:05:18
Publicação no DJEN/CNJ de 21/03/2025. Código de Controle do Documento: f1219f96-3437-4949-8e53-e81d6042f5f4

em que devem prevalecer a isonomia e a mútua colaboração entre os condôminos.

6. A *supressio* não é cabível para manter taxa condominial calculada em afronta ao critério de rateio previsto em convenção, de modo a prejudicar a sustentabilidade financeira do condomínio e onerar injustificadamente os demais vizinhos, sobretudo quando a cobrança a menor ao longo do tempo ocorreu em virtude de unificação de unidades sem a ciência do condomínio.

7. Na denunciação à lide, é incabível a condenação da parte denunciada em honorários sucumbenciais na hipótese em que esta não oferece resistência à relação jurídica de regresso. Precedentes.

8. Hipótese em que o Tribunal de origem afastou o instituto da *supressio* por entender que a cobrança a menor das taxas condominiais não ocorreu diante de uma tolerância, mas em virtude de erro ocasionado pela unificação de unidades autônomas sem autorização do condomínio e anuência dos demais vizinhos.

9. Recurso conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 19 de março de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA46222881 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:05:18
Publicação no DJEN/CNJ de 21/03/2025. Código de Controle do Documento: f1219f96-3437-4949-8e53-e81d6042f5f4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2170566 - RJ (2024/0072060-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	HARMOGIM PARTICIPACOES, ADM E COM LTDA.
ADVOGADOS	:	CLAUDIA FERRAZ DE MOURA - MG082242
		MARKOS WENDELL CARVALHO RODRIGUES - MG112676
		ANA FLAVIA BARROS MOREIRA - MG163206
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO HEMINIA
ADVOGADOS	:	PAULO BRANDÃO COTRIM LEITE - RJ145803
		ANA PAULA LESSA DE LIMA - RJ144156
INTERES.	:	CIA. HERING
ADVOGADO	:	RICARDO PEREIRA PORTUGAL GOUVEA - SP016235

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO. COBRANÇA A MENOR POR LONGO PERÍODO. UNIFICAÇÃO FÍSICA DE DUAS UNIDADES. AUSÊNCIA DE CIÊNCIA E AUTORIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO. *SUPRESSIO*. NÃO CABIMENTO. DENUNCIAÇÃO À LIDE NÃO RESISTIDA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. NÃO CABIMENTO.

1. Ação de cobrança de cotas condominiais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 16/10/2023 e concluso ao Gabinete em 17/9/2024.

2. O propósito recursal é, além da verificação da negativa de prestação jurisdicional, decidir se, em ação de cobrança de taxas condominiais: (a) aplica-se a *supressio* diante da cobrança a menor de cotas condominiais por longo período, em decorrência de unificação de unidades realizada pelo proprietário sem a ciência do condomínio, e; (b) a parte denunciada à lide responde pelos honorários sucumbenciais da ação secundária (lide garantia).

3. Negativa de prestação jurisdicional não verificada. Ausência de afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

4. Para a aplicação do instituto da *supressio*, não basta a ausência do exercício do direito por longo período. É preciso verificar a boa-fé da parte que a invoca, com a constatação de sua justa expectativa de que há uma situação jurídica estabilizada, bem como que, caso fosse retomado o exercício do direito pela outra parte, haveria grave desequilíbrio entre os contratantes.

5. Não se pode invocar o instituto da *supressio* para perpetuar situações em descompasso com a boa-fé objetiva, sobretudo nas relações condominiais,

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

em que devem prevalecer a isonomia e a mútua colaboração entre os condôminos.

6. A ***supressio*** não é cabível para manter taxa condominial calculada em afronta ao critério de rateio previsto em convenção, de modo a prejudicar a sustentabilidade financeira do condomínio e onerar injustificadamente os demais vizinhos, sobretudo quando a cobrança a menor ao longo do tempo ocorreu em virtude de unificação de unidades sem a ciência do condomínio.

7. Na denunciação à lide, é incabível a condenação da parte denunciada em honorários sucumbenciais na hipótese em que esta não oferece resistência à relação jurídica de regresso. Precedentes.

8. Hipótese em que o Tribunal de origem afastou o instituto da ***supressio*** por entender que a cobrança a menor das taxas condominiais não ocorreu diante de uma tolerância, mas em virtude de erro ocasionado pela unificação de unidades autônomas sem autorização do condomínio e anuência dos demais vizinhos.

9. Recurso conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Examina-se recurso especial interposto por HARMOGIM PARTICIPAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA., fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, em face de acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 16/10/2023.

Concluso ao Gabinete em: 17/9/2024.

Ação: de cobrança de cotas condominiais, ajuizada por CONDOMINIO DO EDIFICIO HEMINIA, ora recorrido, em face de HARMOGIM PARTICIPAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA, ora recorrente.

Sustenta que houve, no ano de 1976, a unificação física de duas unidades condominiais de propriedade da parte promovida, porém sem a necessária ciência do condomínio promovente nem autorização dos demais condôminos, o que gerou equívoco na cobrança das taxas condominiais pela administradora anterior.

Diante disso, ao invés de pagar mensalmente duas cotas condominiais como previsto na convenção, passou a pagar apenas uma, gerando prejuízo por longo período aos demais condôminos. No fim de 2016, houve a identificação da irregularidade, após a troca de administradora do condomínio.

Assim, a ação foi proposta para a cobrança dos montantes referentes a

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

duas cotas condominiais mensais vencidas (nos cinco anos anteriores ao ajuizamento da demanda) e a vencer no curso do processo.

Sentença: julgou parcialmente procedente a demanda, para, em conformidade com o critério estabelecido na convenção, condenar a parte promovida ao pagamento das cotas condominiais referentes a duas unidades a partir de 31/10/2016 (data da sua notificação extrajudicial), bem como dos valores a vencer no curso do processo (fls. 519-525, e-STJ).

Acórdão: o TJ/RJ deu parcial provimento à apelação interposta pela parte promovida (fls. 720-728, e-STJ), nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA QUE AFASTOU COBRANÇAS PRETÉRITAS BASEADA NA OCORRÊNCIA DA SUPRESSIO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE AO LOCATÁRIO. RECURSO MANEJADO APENAS PELO DEVEDOR. REFORMA PARCIAL, NO QUE SE REFERE ÀS DESPESAS PROCESSUAIS DA LIDE GARANTIA.
> - O condomínio ajuizou ação para cobrança de cotas condominiais, afirmando que desde 1976 teria havido uma unificação de duas salas comerciais, sem que o proprietário pagasse por duas cotas, o que só passou a ocorrer em 2017, quando verificado o erro.
> - Na demanda, o condomínio postulou pelo pagamento das cotas dos últimos 5 anos anteriores à notificação extrajudicial endereçada ao condômino.
> - A sentença afastou a cobrança dos valores anteriores à notificação, afirmando a ocorrência da ***supressio***, não se mostrando este o melhor fundamento.
> - ***Supressio*** significa supressão por renúncia tácita, seja de um direito, seja de uma posição jurídica, tendo em vista o seu não exercício com o passar do tempo. O artigo 330 do Código Civil exemplifica o instituto, ao prever que "o pagamento reiteradamente feito em outro local faz presumir renúncia do credor relativamente ao previsto no contrato".
> - A dívida condominial, dada a sua importância, possui natureza de ***propter rem***, seguindo a coisa por onde ela vá.
> - O não pagamento de cotas condominiais afeta toda a coletividade de moradores do condomínio, seja de residências ou lojas comerciais, fazendo com que os demais tenham que arcar com valor maior de despesas.
> - A desídia do administrador do condomínio não se traduz como renúncia tácita e não pode servir de fundamento para a criação do direito de não pagamento de cotas condominiais ***ad eternum***.
> - Sentença, no entanto, que se mantém quanto ao reconhecimento da ***supressio***, tendo em vista a não interposição de recurso pelo condomínio.
> PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

Recurso especial: aponta violação aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, I e II; aos arts. 492, 125, II, 128, parágrafo único, e 85, §2º, todos do CPC, e; aos arts. 113 e 422 do CC.

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

Em síntese, a parte recorrente sustenta, além de negativa de prestação jurisdicional, que o longo período de cobrança das cotas condominiais com base em apenas uma unidade faz incidir a *supressio*, de modo que houve renúncia do direito de cobrar em conformidade com o critério da convenção.

Além disso, diante da denunciação à lide, afirma que é devida a condenação da parte denunciada/locatária (CIA HERING) ao pagamento dos honorários sucumbenciais diante da procedência da lide secundária (lide garantia).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/RJ inadmitiu o recurso especial (fls. 803-806, e-STJ), o que deu ensejo ao AREsp nº 2.587.412/RJ, convertido em recurso especial, para melhor exame da matéria (fl. 885, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O propósito recursal é, além da verificação da negativa de prestação jurisdicional, decidir se, em ação de cobrança de taxas condominiais: (a) aplica-se a *supressio* diante da cobrança a menor de cotas condominiais por longo período, em decorrência de unificação de unidades realizada pelo proprietário sem a ciência do condomínio, e; (b) a locatária denunciada à lide responde pelos honorários sucumbenciais da lide secundária.

1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL.

1. As matérias impugnadas foram enfrentadas de forma fundamentada no julgamento da apelação. O TJ/RJ afastou a incidência da *supressio*, por considerar que há prejuízos aos demais condôminos e inexiste tolerância em relação ao pagamento a menor das cotas condominiais. Ademais, afastou a condenação do terceiro denunciado à lide ao pagamento de honorários sucumbenciais, por verificar inexistir resistência à denunciação.

2. Não há negativa de prestação jurisdicional, nem ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona, de forma fundamentada, a controvérsia submetida à sua apreciação (AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, Terceira Turma, DJe de

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

2/2/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, Quarta Turma, DJe de 16/2/2018).

2. BOA-FÉ OBJETIVA E *SUPRESSIO.*

3. Segundo a boa-fé objetiva (art. 422 do CC), as partes devem se comportar de acordo com um padrão ético de confiança e de lealdade. Nesse sentido, "o princípio da boa-fé objetiva, brocardo jurídico sustentáculo do desenho dos negócios jurídicos, ensina que é necessária a garantia da confiança e expectativas legítimas entre as partes, em todas as fases da contratação" (REsp nº 2.038.495/GO, Terceira Turma, DJe 29/6/2023).

4. Conforme Judith Martins-Costa, trata-se de "regra de conduta fundada na honestidade, na retidão, na lealdade e, principalmente, na consideração para com os interesses do 'alter', visto como um membro do conjunto social que é juridicamente tutelado" (MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: sistema e tópica no processo obrigacional. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. p. 412).

5. Desse modo, a boa-fé objetiva induz deveres assessórios de conduta, impondo às partes comportamentos obrigatórios implicitamente contidos em todos os contratos, a serem observados para que se concretizem as justas expectativas durante a execução da avença, mantendo-se o equilíbrio da relação.

6. Esse princípio exerce três funções principais: (I) instrumento hermenêutico; (II) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (III) limite ao exercício de direitos subjetivos.

7. Dessa última função derivam diversos corolários da boa-fé, como o instituto da ***supressio***, que inibe a invocação de um direito pelo seu não exercício durante decurso de prazo extenso (REsp 1.338.432/SP, Quarta Turma, DJe 27/11/2017).

8. A ***supressio*** implica na redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer determinado direito ou faculdade, criando para a outra a percepção válida e plausível – a ser apurada casuisticamente – de ter havido a renúncia àquela

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

prerrogativa.

9. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald definem a ***supressio*** como "um retardamento desleal no exercício do direito, que, caso exercitado, geraria uma situação de desequilíbrio inadmissível entre as partes, pois a abstenção na realização do negócio cria na contraparte a representação de que esse direito não mais será atuado" (Curso de Direito Civil: responsabilidade civil. 5. ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 193).

10. Recorde-se, ainda, o conceito de Antônio Menezes Cordeiro, segundo o qual a ***supressio*** consiste na "situação do direito que, não tendo sido, em certas circunstâncias, exercido durante um determinado lapso de tempo, não possa mais sê-lo por, de outra forma, contrariar a boa-fé" (Da boa-fé no direito civil. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2018. p. 797).

11. Convém ressaltar que o abuso do direito – aqui caracterizado pela ***supressio*** – é qualificado pelo legislador como espécie de ato ilícito (art. 187 do CC), no qual, em verdade, não há desrespeito à regra de comportamento extraída da lei, mas à sua valoração: o agente atua conforme a legalidade estrita, mas ofende o elemento teleológico que a sustenta, descurando do dever ético que confere a adequação de sua conduta ao ordenamento jurídico.

12. Conforme entendimento desta Corte, a ***supressio*** representa modalidade de abuso de direito fundada na boa-fé objetiva, sendo indispensáveis os seguintes pressupostos para a sua configuração: (I) posição jurídica subjetiva conhecida e exercitável; (II) abstenção ostensiva ou qualificada do exercício; (III) confiança investida, cujas balizas podem ser verificadas por meio de longo decurso do tempo e da ocorrência de atos inspiradores; e (IV) exercício contrário à confiança investida. Configurada a ***supressio***, haverá redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido renúncia àquela prerrogativa (REsp 2.088.764/SP, Terceira Turma, DJe 9/10/2023). No mesmo sentido: REsp n. 1.803.278/PR,

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

Terceira Turma, DJe 5/11/2019, e REsp n. 1.643.203/RJ, Terceira Turma, DJe 1/12/2020.

3. *SUPRESSIO* NÃO PERPETUA COBRANÇA A MENOR DE TAXAS CONDOMINIAIS EM FAVOR DE CONDÔMINO QUE DEU CAUSA AO ERRO.

13. Para a aplicação do instituto da ***supressio***, não basta a ausência do exercício do direito por longo período. É preciso também a verificação da boa-fé da parte que a invoca, com a demonstração de sua justa expectativa de que há uma situação jurídica estabilizada, bem como que, caso fosse retomado o exercício do direito pela outra parte, haveria grave desequilíbrio entre os contratantes.

14. Nas relações condominiais, em que deve haver a mútua colaboração entre os condôminos para sustentabilidade financeira e para a boa convivência coletiva, o STJ tem admitido apenas em caráter excepcional a aplicação da ***supressio***.

15. A título exemplificativo, o STJ reconhece o direito à continuidade do uso, com exclusividade, de espaço comum de condomínio por longo período, quando não se trate de área indispensável à existência do condomínio (AgInt no REsp n. 2.003.960/RJ, Terceira Turma, DJe de 4/9/2024).

16. Na mesma linha, analisando hipótese de "área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais", o STJ decidiu que, "consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o ***statu quo***" (REsp 214.680/SP, Quarta Turma, DJ 16/11/1999)".

17. Por outro lado, o STJ tem afastado a aplicação da ***supressio*** quando sua aplicação representar violação à boa-fé objetiva e desequilíbrio da relação jurídica. Por isso, decidiu esta Corte que "não age no exercício regular de direito a sociedade empresária que se estabelece em edifício cuja destinação mista é aceita,

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

de fato, pela coletividade dos condôminos e pelo próprio Condomínio, pretendendo justificar o excesso de ruído por si causado com a imposição de regra constante da convenção condominial, que impõe o uso exclusivamente comercial, mas que é letra morta desde sua origem" (REsp 1096639 / DF, Terceira Turma, DJe 12/2/2009).

18. De modo semelhante, o STJ também afasta a ***supressio*** quando se pretende transfigurar a relação jurídica entre as partes. Por isso, tal instituto "não é capaz de transmutar um contrato de locação em um pacto de comodato, como defendido pelo ora insurgente, ao aduzir que a inércia da locadora em cobrar os aluguéis devidos, por tempo prolongado, ensejaria a gratuidade da ocupação do imóvel e não a mera observância do prazo prescricional aplicável ao caso" (REsp n. 1.309.800/AM, Quarta Turma, DJe de 21/9/2017).

4. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA EM HIPÓTESE DE DENUNCIAÇÃO À LIDE NÃO RESISTIDA.

19. É admissível a denunciação da lide, promovida por qualquer das partes: (I) ao alienante imediato, no processo relativo à coisa cujo domínio foi transferido ao denunciante, a fim de que possa exercer os direitos que da evicção lhe resultam; (II) àquele que estiver obrigado, por lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo de quem for vencido no processo (art. 125, I e II, do CPC).

20. Diante da denunciação formulada pelo réu, verificam-se duas lides paralelas: i) a principal, correspondente à indenização do dano; e ii) a secundária e sucessiva, relacionada ao dever da denunciada de ressarcir o prejuízo do denunciante.

21. O art. 128, parágrafo único, do CPC prevê expressamente que, "procedente o pedido da ação principal, pode o autor, se for o caso, requerer o cumprimento da sentença também contra o denunciado, **nos limites da condenação deste na ação regressiva**".

22. Em relação à lide secundária, prevalece, em regra, o critério da

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

causalidade quanto à alocação do ônus sucumbencial. Tanto é assim o parágrafo único do art. 129 do CPC prevê que, em caso de inutilidade da denunciação pela vitória do denunciante na lide principal (isto é, improcedência da ação principal), o denunciante deverá ser condenado "ao pagamento das verbas de sucumbência em favor do denunciado", pois foi o denunciante quem deu causa à denunciação que se mostrou inútil (REsp 2112474/DF, Terceira Turma, DJe 17/5/2024).

23. Diante disso, o STJ tem entendimento consolidado de que "não é cabível a condenação em honorários, na hipótese em que a denunciada não oferece resistência à relação jurídica de regresso" (AgInt no AREsp 1.378.409/SP, Terceira Turma, DJe 13/3/2020). No mesmo sentido: AgInt no AREsp n. 1.613.653/PR, Terceira Turma, DJe de 15/12/2021.

5. DO RECURSO SOB JULGAMENTO.

24. As principais premissas fático-probatórias fixadas pelas instâncias ordinárias são as seguintes: (a) apesar de ser proprietário de duas unidades, a parte recorrente tem, por longo período, pago o valor da cota condominial apenas em relação a uma delas, em desconformidade com o critério de rateio da convenção; (b) a cobrança a menor se dava porque, há mais de quarenta anos, as duas unidades foram fisicamente unificadas sem a ciência do condomínio recorrido nem a anuência dos demais condôminos; (c) o equívoco das cobranças foi constatado no fim de 2016, de modo que, desde então, a parte recorrente passou a ser cobrada do valor referente às duas unidades de sua propriedade, e; (d) as unidades estão locadas a terceiro, denunciado à lide sem apresentar resistência.

25. As instâncias ordinárias afastaram a tese de que haveria tolerância do condomínio e ciência dos demais condôminos quanto ao pagamento a menor. Como registrado na sentença (fls. 519-525, e-STJ), a referida unificação das unidades "não foi consentida pelos demais condôminos e implica em uma redução considerável de contribuição em relação a uma das unidades" (fl. 522, e-STJ).

26. Na mesma linha, o acórdão recorrido (fls. 720-728, e-STJ) consignou que "o não pagamento de cotas condominiais **por desídia do administrador**

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

do condomínio por longos 40 anos não faz nascer para o condômino inadimplente o direito de continuar a não pagar as cotas. **Não houve, por parte do condomínio, uma concessão ao não pagamento, mas um erro grave, que onerou os demais condôminos por anos**" (fl. 726, e-STJ).

27. Ademais, as instâncias ordinárias também reconheceram que, na convenção do condomínio vigente, há expressa previsão que fundamenta a cobrança das duas unidades de forma autônoma, com base na fração ideal de cada unidade, conforme registrado em sentença (fl. 523, e-STJ).

28. Portanto, o acórdão recorrido (fls. 720-728, e-STJ) concluiu que, a partir da notificação extrajudicial do recorrente, este passou a ter plena ciência de que deveria arcar com as cotas referentes às duas unidades de sua propriedade, ainda que fisicamente unificadas, conforme critério estabelecido em convenção.

29. Diante desse cenário, perpetuar um pagamento a menor em benefício da parte recorrente corresponderia a conferir-lhe um injustificado tratamento anti-isonômico, em violação ao art. 1.336 do CC, segundo o qual é dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção" (inciso I).

30. Como visto, para a configuração da ***supressio***, não basta o longo período de ausência de exercício de um direito. Não se pode invocar o instituto para eternizar situações em descompasso com a boa-fé, sobretudo nas relações condominiais, em que devem prevalecer a isonomia e a mútua colaboração.

31. A ***supressio***, assim, não é cabível para manter uma taxa condominial em afronta ao critério de rateio previsto em convenção, de modo a prejudicar a sustentabilidade financeira do condomínio e onerar injustificadamente os demais vizinhos, sobretudo quando a cobrança a menor ocorre em virtude de unificação de unidades sem a ciência do condomínio.

32. Por fim, quanto ao ônus de sucumbência diante da denunciação à lide, verifica-se que o acórdão recorrido aplicou o entendimento consolidado deste STJ, no sentido de que "não é cabível a condenação em honorários, na hipótese em que a denunciada não oferece resistência à relação jurídica de regresso" (AgInt

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

no AREsp 1.378.409/SP, Terceira Turma, DJe 13/3/2020)".

6. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, §11, do CPC, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados pelas instâncias ordinárias em 15% (fls. 524 e 728, e-STJ) para 20%.

Documento eletrônico VDA46222883 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 19/03/2025 14:07:07
Código de Controle do Documento: cf79f2b9-e596-4fe2-be74-1c9830ecc1be

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0072060-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.170.566 / RJ**

Números Origem: 02484551420178190001 202424500121

PAUTA: 18/03/2025 JULGADO: 18/03/2025

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	HARMOGIM PARTICIPACOES, ADM E COM LTDA.
ADVOGADOS	:	CLAUDIA FERRAZ DE MOURA - MG082242
		MARKOS WENDELL CARVALHO RODRIGUES - MG112676
ADVOGADA	:	ANA FLAVIA BARROS MOREIRA - MG163206
RECORRIDO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO HEMINIA
ADVOGADOS	:	PAULO BRANDÃO COTRIM LEITE - RJ145803
		ANA PAULA LESSA DE LIMA - RJ144156
INTERES.	:	CIA. HERING
ADVOGADO	:	RICARDO PEREIRA PORTUGAL GOUVEA - SP016235

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA46204465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 18/03/2025 17:08:32
Código de Controle do Documento: 96A5F5AF-14EE-4592-A327-5DF19B846151