SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2646707 - SP(2024/0178383-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ANA PAULA ZAMPOLLO
AGRAVANTE	:	EMERSON DO NASCIMENTO
AGRAVANTE	:	ROBERTO LUCIO ZAMPOLLO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVADO	:	CONJUNTO RESIDENCIAL BUTANTA CONDOMINIO 1
ADVOGADO	:	DANIEL PALMIERO MUZARANHA - SP162002

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO E VIZINHANÇA. POSSIBILIDADE DE AFASTAMENTO PERMANENTE DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL E IRREGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação aos arts. 1.337, parágrafo único, do CC, e 76 do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ e falta de cotejo analítico do art. 1.029, § 1º, do CPC.

2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer, em que se pediu o afastamento permanente do requerido das dependências do condomínio e a imposição aos demais de não franquearem seu acesso.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido e determinou o afastamento permanente do requerido, estendendo a obrigação de não franquear acesso aos demais réus e extinguiu o processo com resolução de mérito.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e negou provimento à apelação, por entender que o conjunto probatório amparou a pretensão e que as sanções pecuniárias do art. 1.337 do CC não exaurem as medidas possíveis para cessar a conduta ilícita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 76 do CPC por irregularidade de representação do recorrente e necessidade de suspensão do

Documento eletrônico VDA55556343 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:23:52
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 24c418ff-e024-4c0a-ace5-dcdbc6a6d434

processo para saneamento; (ii) saber se o afastamento permanente do condômino é possível sem deliberação assemblear e além das multas do art. 1.337, parágrafo único, do CC; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de afastamento permanente sem deliberação assemblear e limitação às multas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação ao art. 76 do CPC que gere a nulidade pleiteada, pois a irregularidade de representação não gerou prejuízo e a admissão da contestação não alteraria o resultado, aplicando-se o princípio da instrumentalidade das formas (pas de nullité sans grief).

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque rever a conclusão sobre a gravidade e reiteração do comportamento do condômino antissocial necessitaria do reexame de provas, o que é vedado no recurso especial.

8. A incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea a impede o conhecimento do dissídio pela alínea c sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. A decretação de nulidade por irregularidade de representação depende de demonstração de prejuízo, inexistente no caso, não havendo violação ao art. 76 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto probatório utilizado para fundamentar o afastamento permanente do condômino antissocial. 3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea a impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c sobre a mesma questão."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.335, 1.336, 1.337, parágrafo único, e 1.277; CPC, arts. 76, 85, § 11, 487, I, e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 2.509.345/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/2/2025; STJ, REsp n. 2.186.036/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.115.179/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.847.736/MA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

Documento eletrônico VDA55556343 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:23:52
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 24c418ff-e024-4c0a-ace5-dcdbc6a6d434

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 24/03/2026 a 30/03/2026, 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, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA55556343 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/03/2026 18:23:52
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 24c418ff-e024-4c0a-ace5-dcdbc6a6d434

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2646707 - SP(2024/0178383-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ANA PAULA ZAMPOLLO
AGRAVANTE	:	EMERSON DO NASCIMENTO
AGRAVANTE	:	ROBERTO LUCIO ZAMPOLLO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVADO	:	CONJUNTO RESIDENCIAL BUTANTA CONDOMINIO 1
ADVOGADO	:	DANIEL PALMIERO MUZARANHA - SP162002

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO E VIZINHANÇA. POSSIBILIDADE DE AFASTAMENTO PERMANENTE DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL E IRREGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação aos arts. 1.337, parágrafo único, do CC, e 76 do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ e falta de cotejo analítico do art. 1.029, § 1º, do CPC.

2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer, em que se pediu o afastamento permanente do requerido das dependências do condomínio e a imposição aos demais de não franquearem seu acesso.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido e determinou o afastamento permanente do requerido, estendendo a obrigação de não franquear acesso aos demais réus e extinguiu o processo com resolução de mérito.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e negou provimento à apelação, por entender que o conjunto probatório amparou a pretensão e que as sanções pecuniárias do art. 1.337 do CC não exaurem as medidas possíveis para cessar a conduta ilícita.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 76 do CPC por irregularidade de representação do recorrente e necessidade de suspensão do processo para saneamento; (ii) saber se o afastamento permanente do condômino é

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

possível sem deliberação assemblear e além das multas do art. 1.337, parágrafo único, do CC; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de afastamento permanente sem deliberação assemblear e limitação às multas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há violação ao art. 76 do CPC que gere a nulidade pleiteada, pois a irregularidade de representação não gerou prejuízo e a admissão da contestação não alteraria o resultado, aplicando-se o princípio da instrumentalidade das formas (pas de nullité sans grief).

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque rever a conclusão sobre a gravidade e reiteração do comportamento do condômino antissocial necessitaria do reexame de provas, o que é vedado no recurso especial.

8. A incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea a impede o conhecimento do dissídio pela alínea c sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. A decretação de nulidade por irregularidade de representação depende de demonstração de prejuízo, inexistente no caso, não havendo violação ao art. 76 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto probatório utilizado para fundamentar o afastamento permanente do condômino antissocial. 3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ pela alínea a impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c sobre a mesma questão."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.335, 1.336, 1.337, parágrafo único, e 1.277; CPC, arts. 76, 85, § 11, 487, I, e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 2.509.345/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/2/2025; STJ, REsp n. 2.186.036/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.115.179/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.847.736/MA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ÉMERSON DO NASCIMENTO e por ANA PAULA ZAMPOLLO e por ROBERTO LÚCIO ZAMPOLLO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pelos seguintes óbices: pela ausência de demonstração de violação do art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil e do art. 76 do Código de Processo Civil (fls. 691-692), pela incidência da Súmula n. 7 do STJ (fl. 692), e pela ausência de cotejo analítico exigido pelo art. 1.029, §1º, do Código de Processo Civil para a alínea c (fl. 692-693).

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

Contraminuta às fls. 721-730.

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

O julgado foi assim ementado (fl. 624):

> Civil e processual. Ação de obrigação de fazer. Vizinhança. Sentença de procedência determinando o afastamento permanente de um dos corréus. Pretensão à reforma. Preliminar de não conhecimento afastada, pois a petição recursal preenche minimamente os requisitos do artigo 1.010 do Código de Processo Civil. Elementos dos autos que amparam a pretensão autoral. Prova pericial produzida reconhecendo que o comportamento do corréu Emerson do Nascimento e "baixa crítica aliado ao consumo de entorpecentes importa em alto risco de reincidência da prática dos atos que vêm perturbando sistematicamente os condôminos com a prática de furtos, roubo e extorsão, entrada sem autorização de qualquer morador e pernoites em áreas comuns, além dos incômodos com barulhos em horários de descanso, fatos devidamente documentados nos autos pelos boletins de ocorrência encartados na inicial e admitidos pelo próprio requerido". Sanções pecuniárias do artigo 1.337 do Código Civil não esgotam as providências que podem ser adotadas para cessar a conduta ilícita do condômino. Precedentes desta C. Corte. Razões recursais sem potência de alterar a solução dada à causa. RECURSO DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 646):

> Embargos de declaração. Ação de obrigação de fazer julgada procedente. Acórdão que negou provimento à apelação interposta pelos réus, ora embargantes. Suposta omissão. Vício inexistente. De acordo com tranquila orientação jurisprudencial, os embargos de declaração não se prestam à rediscussão da matéria decidida. EMBARGOS REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 76, do Código de Processo Civil, porque o Juízo de origem teria considerado revel o recorrente ROBERTO LÚCIO ZAMPOLLO sem suspender o processo e conceder prazo razoável para sanar a irregularidade de representação, o que lhe acarretou prejuízo ao final; uma vez que a irregularidade de representação do corréu ROBERTO não foi tratada nos termos legais e a contestação por sua representante foi desconsiderada, o que exigiria a anulação do acórdão e da sentença para análise da defesa e;

b) 1.337, parágrafo único, do Código Civil, já que não houve deliberação de três quartos dos condôminos restantes em assembleia e a imposição de sanções extremas de afastamento permanente teria negado vigência ao dispositivo que prevê penas pecuniárias escalonadas; pois a falta de assembleia implicaria ausência de interesse de agir do condomínio na modalidade adequação para a pretensão de expulsão, devendo o processo ser extinto sem julgamento de mérito; porquanto a decisão recorrida teria extrapolado o rol legal de sanções ao impor proibição de ingresso do recorrente nas áreas comuns, contrariando precedentes que limitam a resposta às multas previstas; visto que, mesmo havendo notícia de aplicação prévia de multa, a medida extrema de afastamento permanente não teria respaldo legal e a tutela deveria se limitar às penalidades pecuniárias; porque, na ausência de

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

deliberação assemblear, a solução adequada seria o emprego de multas potencialmente elevadas e outras medidas de coerção lícitas antes de qualquer afastamento permanente.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir pela possibilidade de afastamento permanente do recorrente EMERSON sem prévia deliberação assemblear e para além das sanções pecuniárias do Código Civil, divergiu do entendimento de que a cominação de medidas contra condômino antissocial depende de assembleia e se limita às multas escalonadas, conforme Acórdão 1258928 (TJDFT, 4ª Turma Cível, 27/5/2020), TJ-SP Apelação 1023982-32.2014.8.26.0100, e TJ-SP Apelação 0318734-14.2009.8.26.0000 (fls. 668-673). Requer o provimento do recurso para que se reconheça a negativa de vigência do art. 76 do Código de Processo Civil e do art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil, e se reforme o acórdão a fim de permitir o ingresso do recorrente EMERSON no condomínio e nas áreas comuns; requer ainda o provimento do recurso para que se anulem o acórdão e a sentença e se determine ao Juízo de primeiro grau a análise da contestação de ROBERTO LÚCIO ZAMPOLLO, com o regular prosseguimento do feito, ou, subsidiariamente, se reconheça a falta de interesse de agir e se extinga o processo sem julgamento de mérito (fls. 659-675).

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que há manifesta inadmissibilidade do recurso, com pedido expresso de aplicação de multa por litigância de má-fé, afirmando caráter protelatório dos embargos e do recurso especial (fls. 687-689).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer em que a parte autora pleiteou o afastamento permanente do requerido ÉMERSON DO NASCIMENTO das dependências do condomínio e a imposição aos demais requeridos de não franquearem seu acesso ao edifício.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido "para tornar definitiva a tutela de urgência ora concedida e determinar o afastamento permanente do requerido Émerson do Nascimento, obrigação de fazer que se estende aos demais requeridos (proprietários do imóvel) de não lhe franquearem o acesso ao edifício", com condenação ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários fixados em R$ 3.000,00, ressalvada a gratuidade, e extinguiu o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil (fls. 496-498).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação, com majoração dos honorários sucumbenciais para R$ 3.200,00, ao fundamento de que o conjunto probatório, inclusive a prova pericial, amparou a pretensão autoral e que as sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências aptas a cessar a conduta ilícita do condômino (fls. 623-632).

I - Art. 76, do Código de Processo Civil

No que se refere à irregularidade na representação processual de ROBERTO, o Tribunal de origem asseverou o seguinte (fl. 626):

> Igualmente sem razão os apelantes quando se insurgem contra o reconhecimento na sentença de que a contestação apresentada a fls. 393/399 não pode ser considerada em relação ao apelante Roberto Lúcio Zampollo.
>
> Isso porque, a peça de defesa foi apresentada em nome de sua irmã, a apelante Ana Paula Zampollo, não tendo validade o documento de fls. 400, como bem consignado na origem.
>
> De qualquer modo, ainda que a contestação apresentada pela apelante Ana Paula fosse considerada em favor do apelante Roberto não teria o condão de alterar

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

a solução dada à causa, por isso que o conjunto probatório ampara a pretensão autoral, como adiante ficará evidenciado.

Como se observa, constatou-se nos autos a ausência de instrumento de mandato válido pelo agravante à Defensoria Pública, bem como de documento autenticado em cartório autorizando a irmã a representá-lo, sendo a representação processual irregular.

A decretação de nulidade da sentença e do acórdão por tal motivo depende de demonstração de prejuízo efetivo à parte interessada, conforme o princípio da instrumentalidade das formas (*pas de nullité sans grief*).

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPENSAÇÃO DE CRÉDITO E ANUÊNCIA DA PARTE. INOVAÇÃO RECURSAL. OFENSA AO ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DA DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO E SUSCITAÇÃO TARDIA DE NULIDADE. INVIABILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. É vedado à parte inovar em suas razões recursais, em sede de agravo interno, trazendo novas questões não suscitadas oportunamente no recurso especial ou nas contrarrazões ao recurso especial, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.
>
> 2. Não há que se falar em ofensa ao art. 489, § 1º, do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.
>
> 3. Esta Corte Superior tem entendimento firme de que a decretação de nulidade de atos processuais depende da efetiva demonstração do prejuízo (pas de nullité sans grief), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas, o que não foi demonstrado no caso.
>
> 4. A suscitação tardia da nulidade, somente após a ciência do resultado do julgamento desfavorável, configura a chamada nulidade de algibeira, manobra processual que não se coaduna com a boa-fé e que é rechaçada pelo Superior Tribunal de Justiça. 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.509.345/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 21/2/2025.)

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

Vejam-se ainda: REsp n. 2.186.036/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025; AgInt no REsp n. 2.115.179/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 27/2/2025; AgInt no REsp n. 1.847.736/MA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024.

Na hipótese, não se verifica prejuízo ao agravante, pois, conforme referido pelo Tribunal de origem, receber a contestação apresentada como sendo do réu não teria o condão de alterar o julgamento proferido, impondo-se o desprovimento do recurso especial no ponto.

II - Art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil

No que se refere à sanção aplicada de afastamento permanente de EMERSON do condomínio, o Tribunal de origem concluiu o seguinte (fls. 627-630):

> Não passa despercebido que na petição inicial o apelado informou que "a unidade do Requerido já sofreu a imposição de multa, mas nada foi resolvido por sua esposa, possuidora do bem" (fls. 5 grifo não original).
>
> Registre-se que o apelado instruiu a petição inicial com a notificação e respectivo comprovante de entrega relativamente à multa previamente aplicada, em 5 de dezembro de 2016, nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 1.337, do Código Civil, que assim dispõe: "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia" (fls. 45/46).
>
> Não obstante, como bem consignado na sentença, "quando essa providência se mostrar ineficaz, ou insuficiente pela gravidade do ato praticado, aplica-se então as normas atinentes ao direito de vizinhança, vale dizer, não é preciso então uma escalada de atos para justificar a pretensão. Para tanto, não só o condomínio, como qualquer condômino pode exercitar a pretensão para fazer cessar o incômodo, inclusive com pedido de tutela específica consistente na imediata exclusão do proprietário, possuidor, ou ocupante, prevalecendo aqui o direito da coletividade representada pelo condomínio sobre o direito individual" (fls. 497).

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

Prosseguindo, sustentam que o apelante Emerson "é portador de uma doença e como tal tem o direito de ser tratado e protegido contra os agravos contra sua saúde e não segregado do convívio social" (fls. 537) e, no mais, defendem a "ausência de comprovação da conduta antissocial reiterada" (fls. 540)

Com efeito, a própria prova pericial produzida nestes autos constatou que ele é plenamente capaz de entender os seus atos, mesmo sendo portador de transtorno mental e comportamental relacionado ao uso de múltiplas substâncias entorpecentes (fls. 271 e 327).

Anote-se que Emerson reconheceu durante o exame pericial os fatos descritos nos boletins de ocorrência que instruíram a petição inicial, cumprindo transcrever o seguinte trecho: "Quando questionado em relação aos fatos relacionados ao condomínio onde vive informa que "pegou" uma bicicleta do seu vizinho para comprar droga. Conta que foi na "biqueira" e "empenhou" a bicicleta para trocar por droga (...)" (fls. 270). Constou da perícia que desde os 16 (dezesseis) anos de idade o apelante faz uso de múltiplas substâncias, já foi internado para desintoxicação diversas vezes e foi "preso" em meado de 2010 pela prática de furto (cf. fls. 270).

Os boletins de ocorrência juntados pelo apelado descrevem a prática de furto e roubo (fls. 41/44), cumprindo transcrever trecho do histórico de fls. 44: "(...) a vítima informa que, temendo por sua integridade física, acreditando que o "ferro" referido por Emerson se tratasse de uma arma, entregou o dinheiro. Esclarece a vítima que, segundo consta, tal fato já aconteceu com outros moradores do prédio os quais comentam que Emerson seria usuário de drogas" (sic).

A prova testemunhal ampara a narrativa descrita na petição inicial no sentido de que o apelante Emerson toca a campainha de apartamentos, "pedindo para alguém abrir a porta, ou fica esperando alguém entrar e sair para adentrar no bloco" (fls. 2)

Ora, os próprios apelantes em suas razões recursais afirmam que "em seu depoimento o Apelante Emerson reconhece que tocava a campainha da sra. Hideko quando a companheira Ana Paula não abria a porta do prédio, mas esclareceu que o fazia porque a vizinha sempre o cumprimentava e acreditava que podia ter essa liberdade" (fls. 541).

Nesse contexto, tem relevo o fato de que constou da conclusão do laudo que "há risco de reincidência em relação aos fatos furtos a ele imputados" (fls. 275).

Como se vê, a prova pericial concluiu que há risco aos moradores do condomínio "diante do comportamento prévio" de Emerson.

Certo é que tais relevantes circunstâncias foram expressamente observadas pelo magistrado, nos seguintes termos: "concluiu o perito que o seu comportamento e baixa crítica aliado ao consumo de entorpecentes importa em alto risco de reincidência da prática dos atos que vêm perturbando sistematicamente os condôminos com a prática de furtos, roubo e extorsão, entrada sem autorização de qualquer morador e pernoites em áreas comuns, além dos incômodos com barulhos em horários de descanso, fatos devidamente documentados nos autos pelos boletins de ocorrência encartados na inicial e admitidos pelo próprio requerido" (fls. 497).

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

> Destarte, forçoso o reconhecimento de que o conjunto probatório ampara a pretensão autoral, de modo a coibir os males provocados pela conduta do apelante Emerson.

Como sabido, os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades habitacionais, assim como das áreas comuns (CC, art. 1.335), desde que respeitem outros direitos e preceitos da legislação e da convenção condominial.

O bom exercício da propriedade se lastreia na sua função social, boa-fé, nos bons costumes, sem abuso e com respeito ao meio ambiente e aos vizinhos, notadamente os padrões de segurança, sossego, saúde e privacidade dos atores sociais que a norma visa proteger (CC, art. 1.277).

Com relação aos deveres dos condôminos, a norma dispõe que:

> Art. 1.336. São deveres do condômino:
> I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
> II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
> III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
> IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Ainda, o art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, *verbis:* "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia".

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

Na espécie, o afastamento permanente do agravante Emerson foi baseado em atos ilícitos comprovados por meio de boletins de ocorrência, laudo pericial, notificação prévia, como barulhos inconvenientes e furtos de bens de vizinhos.

Ademais, concluiu a instância ordinária que a pena pecuniária se mostrou ineficiente para garantir a função social da propriedade e cessação do abuso de direito.

Para rever tais premissas, seria necessário o reexame de provas, o que é inviável nesta via, em razão da Súmula 7 do STJ.

III - Dissídio jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

IV - Conclusão

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

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para R$3.500,00 os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA55227565 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 20/03/2026 19:35:38
Código de Controle do Documento: d7956e7f-882c-46a1-87e9-7602b774bf0d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.646.707 / SP

Número Registro: 2024/0178383-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10083347220168260704

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	ANA PAULA ZAMPOLLO
AGRAVANTE	EMERSON DO NASCIMENTO
AGRAVANTE	ROBERTO LUCIO ZAMPOLLO
ADVOGADO	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVADO	CONJUNTO RESIDENCIAL BUTANTA CONDOMINIO 1
ADVOGADO	DANIEL PALMIERO MUZARANHA - SP162002

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA55528507 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:56:52
Código de Controle do Documento: 4737e517-678e-4961-9563-96356498163c

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, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55528507 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:56:52
Código de Controle do Documento: 4737e517-678e-4961-9563-96356498163c