



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2677111 - RS (2024/0231052-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JATYR RANZOLIN JUNIOR
AGRAVANTE : KATIA CINARA TREGNAGO CUNHA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE - RS007968
RODRIGO RIBEIRO SIRANGELO - RS041667
DIONISIO RENZ BIRNFELD - RS048200
ANDRÉ KRAUSBURG SARTORI - RS078901
FABIANA REGINA BENCKE - RS044553
FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA - DF025515
AGRAVADO : ROBERTO ANTONIO LAITANO VENTURELLA
ADVOGADO : FRANCISCO DE SALES DRESCH DA SILVEIRA - RS036323

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. AÇÃO POSSESSÓRIA. NULIDADE DE DECISÃO POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE ATIVA AFASTADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. APELO NOBRE PARCIALMENTE NÃO CONHECIDO. NEGATIVA DE PROVIMENTO.

1. Não há ofensa aos arts. 498 e 1.022 do CPC, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.
2. Como decidido pela Corte de origem, os condôminos detem legitimidade para defender seu direito à posse sobre a área comum.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 7 do STJ).
4. No caso concreto, o Tribunal de origem outorgou a proteção possessória. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas, vedado em recurso especial.
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente não conhecido e, na parte conhecida, negado 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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2677111 - RS (2024/0231052-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JATYR RANZOLIN JUNIOR
AGRAVANTE : KATIA CINARA TREGNAGO CUNHA
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE - RS007968
RODRIGO RIBEIRO SIRANGELO - RS041667
DIONISIO RENZ BIRNFELD - RS048200
ANDRÉ KRAUSBURG SARTORI - RS078901
FABIANA REGINA BENCKE - RS044553
FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA - DF025515
AGRAVADO : ROBERTO ANTONIO LAITANO VENTURELLA
ADVOGADO : FRANCISCO DE SALES DRESCH DA SILVEIRA - RS036323

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. AÇÃO POSSESSÓRIA. NULIDADE DE DECISÃO POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. INEXISTÊNCIA. ILEGITIMIDADE ATIVA AFASTADA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. APELO NOBRE PARCIALMENTE NÃO CONHECIDO. NEGATIVA DE PROVIMENTO.

1. Não há ofensa aos arts. 498 e 1.022 do CPC, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.
2. Como decidido pela Corte de origem, os condôminos detem legitimidade para defender seu direito à posse sobre a área comum.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 7 do STJ).
4. No caso concreto, o Tribunal de origem outorgou a proteção possessória. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas, vedado em recurso especial.
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente não conhecido e, na parte conhecida, negado provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JATYR RANZOLIN JUNIOR e KATIA CINARA TREGNAGO CUNHA (JATYR e KATIA), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÕES CONEXAS DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, INDENIZATÓRIA E RECONVENÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA. REJEIÇÃO. OS CONDÔMINOS INDIVIDUALMENTE CONSIDERADOS SÃO DETENTORES DE LEGITIMIDADE PARA A DEFESA DA COISA COMUM, COMO É O CASO DOS AUTOS. EXEGESE DO ART. 1.314 DO CC. MÉRITO. OBRA REALIZADA POR CONDÔMINO QUE GEROU ESBULHO POSSESSÓRIO EM ÁREA COMUM. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DA UNANIMIDADE DOS CONDÔMINOS. DANOS NA UNIDADE CONDOMINIAL DA PARTE AUTORA. PROVA CONCLUSIVA NO SENTIDO DE APONTAR AS OBRAS REALIZADAS PELA PARTE DEMANDADA COMO SENDO A CAUSA EFICIENTE PARA A OCORRÊNCIA DOS DANOS VERIFICADOS. DANOS MORAIS. DEFERIMENTO. SITUAÇÃO QUE GEROU INCÔMODOS SIGNIFICATIVOS, TRANSBORDANTES DA NORMALIDADE. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO. BINÔMIO 'REPARAÇÃO X PUNIÇÃO'. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS FORMULADO PELA PARTE RÉ EM SEDE DE RECONVENÇÃO. INDEFERIMENTO. AJUIZAMENTO DE AÇÃO POSSESSÓRIA QUE NÃO GERA, POR SI, ILÍCITO INDENIZÁVEL, POR DECORRER DO EXERCÍCIO REGULAR DE UM DIREITO. SOBRE MAIS QUANDO JULGADA PROCEDENTE. DESACOLHERAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.

No presente inconformismo, JATYR e KATIA defendem que o apelo nobre foi indevidamente inadmitido, pois a finalidade recursal não se cinge na reanálise dos fatos e das provas colhidas na demanda.

Não foi apresentada contraminuta.

Pretensão de perda do objeto feita em e-STJ fls. 1.142-1.155.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

De início, cumpre afastar a pretensa perda e objeto ventilada na peça de e-STJ fls. 1.142-1.155, vez que composição de direitos havida em outro feito não tem o condão de atingir esfera jurídica de quem dela não tenha participado.

Pois bem, JATYR e KATIA afirmaram a violação dos arts. 489 e 1.022, 17, 18 e 75, XI, do CPC e art. 1.348, II, do Código Civil, sustentando (1) falta de fundamentação adequada das decisões da Corte de origem (2) ilegitimidade do condômino para promover ação possessória em nome do condomínio (3) exercício abusivo de ação (4) inexistência de proteção possessória legítima e de danos a indenizar.

(1) Da nulidade das decisões da Instância Ordinária

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da ilegitimidade do pólo ativo

Sobre o tema, o TJRS vaticinou a legitimidade das partes em conflito, ao admitir que os condôminos detem legitimidade para defender seu direito à posse sobre a área comum, confira-se:

Rejeito, de início, a prefacial de ilegitimidade ativa, na medida em que os condôminos individualmente considerados são detentores de legitimidade para a defesa da coisa comum, como é o caso dos autos. (...) Vê-se, ademais, que, no caso, o pedido possessório recai sobre a integralidade da área comum, e, não, apenas sobre fração ideal a que teria direito cada condômino, o que se apresenta coerente, sobremaneira porque recai a todos a titularidade do domínio da área comum, de forma indivisível. Desse modo, patente a legitimação ativa do condômino, individualmente considerado, para defender a posse de área comum.

Há de se rejeitar, pois, a preliminar.

(3) Do exercício abusivo de ação e (4) Da inexistência de danos a indenizar: incidência da Súmula nº 7 do STJ

JATYR e KATIA afirmaram a violação dos art. 1.348, II, do Código Civil, sustentando que a Corte de origem não apreciou adequadamente as provas dos autos.

Sobre o ponto, o TJRS consignou que, dos fatos extraídos da instrução processual, exalou-se a inexistência de anuência da unanimidade dos condôminos para alteração da fachada da edificação, além do que houve alcance das obras realizadas na área comum sem existência de amparo para tal, configurando-se esbulho repelível.

Além disso, rejeitou a categorização de conduta processual ao art. 178 do CC, confira-se:

A prova dos presente autos não inovam em relação ao que restou demonstrado naquele feito, não infirmando, ainda que minimamente, as conclusões lá extraídas, em especial a ausência de anuência da unanimidade dos condôminos para a realização de obras que alterassem a fachada do prédio. Insubsistente, portanto, a alegação de que a autorização da unanimidade dos condôminos ampararia as

obras, que, por isso, apresentam-se irregulares. Restou demonstrado, ainda, de modo amplo, naquele feito (prova emprestada ao presente feito), que as obras alcançaram área comum, conforme a seguinte conclusão do perito: (...). Nada amparava, portanto, a realização das obras assim como o ato espoliativo, configurador de esbulho possessório por parte dos demandados sobre área comum. Sobremaneira porque, tal qual como fundamentado no acórdão proferido naqueles autos, raciocínio perfeitamente aplicável ao caso presente, na solução de casos análogo ao que ora se divisa há que se observar as situações já consolidadas, aceitas pela coletividade, as quais não se sujeitam a alterações, até mesmo pela lei, consoante expressa previsão do art. 5º, inc. XXXVI, da Constituição Federal [1]. Não é, entretanto, a hipótese em análise, de onde se pode aferir que, tão-logo iniciaram-se as obras pelos demandados, o Condomínio manejou medida administrativa para buscar seu embargo, junto aos órgãos municipais competentes. Portanto, patente, de fato, a prática de esbulho possessório sobre área comum, razão pela qual a sentença de procedência da ação possessória nenhum reparo merece. À luz da Teoria do Abuso de Direito, haverá exercício abusivo de um direito, ensejador de indenização, quando presentes, na sua integralidade, os seus pressupostos, mais precisamente aqueles previstos no referido art. 187 do Código Civil, a saber: a) direito protegido pelo ordenamento jurídico; b) exercício desse direito além dos limites de sua função social, da boa-fé e dos bons costumes; c) que esse desbordamento de limites seja manifesto. No caso, entretanto, não vejo estarem satisfeitos todos os requisitos. A alegação de que a parte autora se utilizaria da condição de condômino para impedir o livre exercício dos postulantes ao seu direito de moradia, bem como a tese de que o autor Roberto nutriria um caráter persecutório contra os apelantes ou, até mesmo, a afirmação de que seria notório que ele não gosta dos apelantes e teria se utilizado da situação apenas para fins de aborrecimento dos réus/reconvintes (argumentos veiculados para justificar o pedido indenizatório), ao lado de afirmações com altíssima carga de subjetivismo, não conduzem, por si, à conclusão de que houve manifesto desbordamento dos limites da função social, da boa-fé e dos bons costumes no exercício regular do direito. Portanto, a pretensão formulada na reconvenção efetivamente não merece ser acolhida, razão pela qual igualmente nenhum reparo merece a sentença nesse aspecto.

Assim, rever as conclusões acima extraídas demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. UNIÃO ESTÁVEL. REGIME DE BENS.

PACTUAÇÃO. EFEITOS EX NUNC. SÚMULA 568/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DISSÍDIO PREJUDICADO.

- 1. Ação de manutenção de posse.*
- 2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.*
- 3. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional, de súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.*
- 4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se posiciona no sentido de que a eleição do regime de bens da união estável por contrato escrito é dotada de efetividade ex nunc, sendo inválidas as cláusulas que estabeleçam retroatividade dos efeitos patrimoniais do pacto. Precedentes.*
- 5. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à validade da escritura pública de eleição do regime de bens, bem como quanto à existência de provas da ocorrência de esbulho possessório na hipótese em análise, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.*
- 6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.*
- 7. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.*
- 8. Agravo interno não provido.*
(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.574.296/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025 - sem grifos no original.)

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** em parte do apelo nobre e, na parte conhecida, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ROBERTO ANTONIO LAITANO VENTURELLA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.677.111 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0231052-8

Número de Origem:

00111100105116 00111600446311 03081551620173217000 111100105116 111600446311
3081551620173217000 408791520188217000 50251438220168210001 50251446720168210001
50251455220168210001 696026020168210001 69602602016821000100408791520188217000
70075440404

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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 : JATYR RANZOLIN JUNIOR

AGRAVANTE : KATIA CINARA TREGNAGO CUNHA

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BENCKE - RS007968

RODRIGO RIBEIRO SIRANGELO - RS041667

FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA - DF025515

DIONISIO RENZ BIRNFELD - RS048200

ANDRÉ KRAUSBURG SARTORI - RS078901

FABIANA REGINA BENCKE - RS044553

AGRAVADO : ROBERTO ANTONIO LAITANO VENTURELLA

ADVOGADO : FRANCISCO DE SALES DRESCH DA SILVEIRA - RS036323

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025