SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2737459 - SP (2024/0332662-0)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	KOMODORO EMPREEENDIMENTOS E PARTICIPACOES SC LTDA
ADVOGADOS	:	MAYARA AGUIAR KIKUCHI - SP455089
		THIAGO FABRI BERNI - SP455737
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO TEJEREBA
ADVOGADOS	:	LUIZ FELIPE MARINHO MONTEIRO - SP214843
		FATIMA REGINA MELO DE SOUZA - SP147975
		LUIZ FELIPE MARINHO MONTEIRO - SP202331

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM. OBRIGAÇÃO DE FAZER. USUCAPIÃO E *SUPRESSIO*. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. SÚMULA 7/STJ. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. DECISÃO SURPRESA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC/2015 e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial manejado com base nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF/1988, em ação de obrigação de fazer proposta por condomínio, relativa à construção em área comum e condenação indenizatória pelo uso exclusivo dessa área.

2. No recurso especial, o recorrente alegou, entre outros pontos, negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022 e 489, § 1º, IV e VI, do CPC), julgamento *extra petita* (art. 492 c/c art. 329, II, do CPC), decisão surpresa e ausência de contraditório e de consideração de fatos supervenientes (arts. 10, 933 e 938, § 2º, do CPC), ocorrência de supressio à luz da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), possibilidade de usucapião de área comum não utilizada (art. 1.238 do CC) e dissídio jurisprudencial, além de invocar prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC).

Documento eletrônico VDA60313876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:54
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: fc26c78c-7bce-4c82-b673-bc1a633febea

3. O Tribunal de origem, em acórdão que manteve sentença de parcial procedência, reconheceu o caráter indevido da ocupação de área comum por unidade condominial, fixando obrigação de demolir as construções irregulares, preservando parte estrutural e condenando ao pagamento de valor indenizatório mensal pelo uso exclusivo, afastando a tese de usucapião e rejeitando a alegação de julgamento *extra petita*. Embargos de declaração foram rejeitados, assim como o recurso especial em juízo de admissibilidade, por ausência de negativa de prestação jurisdicional, incidência da Súmula 7/STJ e não comprovação do dissídio, fundamentos mantidos na decisão monocrática ora agravada.

II. Questão em discussão

4. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional ou em deficiência de fundamentação, em violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC, ao deixar de enfrentar temas relativos à *supressio*, à usucapião, à prescrição, a fatos supervenientes e a alegada decisão surpresa; (ii) saber se estaria configurado o prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do CPC, em relação aos arts. 10, 329, II, 357, § 1º, e 933 do CPC, de modo a afastar o óbice da ausência de prequestionamento; (iii) saber se a análise das teses de *supressio*, usucapião de área comum, prescrição, decisão surpresa, fatos supervenientes e cerceamento de defesa demanda reexame do conjunto fático-probatório e do iter processual, o que atrairia a incidência da Súmula 7/STJ; (iv) saber se houve julgamento *extra petita*, em afronta ao art. 492 do CPC, pela condenação em aluguéis pela ocupação de área comum quando a pretensão teria sido formulada em termos de valores condominiais; e (v) saber se restou configurado dissídio jurisprudencial apto a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea "c", diante da alegada similitude fática e jurídica com precedentes sobre *supressio* e usucapião de área comum.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem apreciou o núcleo essencial da controvérsia, enfrentando expressamente a tese de usucapião, a inexistência de deliberação assemblear autorizando a incorporação de área comum, a condenação pelo uso indevido dos espaços e a alegação de julgamento *extra petita*, bem como afastou, em embargos de declaração, a existência de omissão relevante, de modo que não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional nem violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC.

6. A negativa de prestação jurisdicional não se configura pelo mero inconformismo da parte com o resultado do julgamento nem pela ausência de enfrentamento pormenorizado de todos os argumentos, bastando que o acórdão apresente motivação suficiente e coerente para revelar o itinerário lógico-jurídico da decisão, o que se verificou no caso concreto.

7. A invocação de matérias de ordem pública, como *supressio* e prescrição, não transforma, por si só, o não acolhimento das teses

Documento eletrônico VDA60313876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:54
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: fc26c78c-7bce-4c82-b673-bc1a633febea

em omissão qualificada; ao reputar tais alegações como inovação recursal e afastá-las por razões processuais, o Tribunal local proferiu pronunciamento jurisdicional efetivo, cuja correção de mérito não pode ser revista sob o rótulo de negativa de prestação jurisdicional.

8. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC pressupõe a efetiva existência de omissão relevante e a demonstração de que a matéria deveria ter sido enfrentada, o que não ocorre quando o Tribunal de origem, expressamente, deixa de conhecer das teses vinculadas a determinados dispositivos (arts. 10, 329, II, 357, § 1º, e 933 do CPC) por reputá-las intempestivas ou inovadoras, sem deliberar sobre o seu conteúdo normativo, razão pela qual permanece o óbice da ausência de prequestionamento específico.

9. A discussão sobre *supressio* e boa-fé objetiva, tal como posta, exige análise concreta do comportamento das partes, da natureza da tolerância, da expectativa gerada e da configuração de eventual renúncia tácita, o que implica reexame de premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem, que reconheceu ocupação de área comum por mera tolerância em vínculo de precariedade; a revisão dessa conclusão é vedada em recurso especial, ante a Súmula 7/STJ.

10. A tese de usucapião de área comum também esbarra na Súmula 7/STJ, pois o acórdão recorrido, além de considerar inadequada a via eleita, assentou a ausência de posse qualificada, mansa, pacífica e com *animus domini*, justamente em razão da precariedade possessória; alterar essa premissa demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório.

11. A verificação de decisão surpresa, cerceamento de defesa, ausência de contraditório e desconsideração de fatos supervenientes depende da reconstituição da marcha processual concreta, da cronologia dos atos, do conteúdo dos documentos e da extensão do contraditório estabelecido, o que não pode ser feito em abstrato nesta instância extraordinária, incidindo igualmente o óbice da Súmula 7/STJ.

12. A alegação de prescrição da pretensão autoral, desenvolvida de forma mais enfática apenas no agravo interno, não pode ser apreciada diretamente nesta sede, porquanto a definição do prazo prescricional, do termo inicial, da natureza da ação e da data em que o alegado esbulho se tornou juridicamente oponível demanda interpretação das circunstâncias fáticas e da relação jurídica subjacente, o que também esbarra na Súmula 7/STJ, sem que a natureza de ordem pública da matéria possa afastar esse óbice na ausência de elementos fáticos delineados no acórdão.

13. Não se caracteriza julgamento *extra petita* quando o órgão julgador, mediante interpretação lógico-sistemática da petição inicial, conclui que o pedido de condenação pelo uso indevido de área comum abrange a fixação de prestação pecuniária a título de compensação pelo uso exclusivo, sendo a qualificação da verba

Documento eletrônico VDA60313876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:54
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: fc26c78c-7bce-4c82-b673-bc1a633febea

como aluguéis mera forma de concretizar a pretensão deduzida; infirmar tal entendimento exigiria nova leitura e valoração da inicial, do despacho saneador e da extensão objetiva da demanda, providência obstada em recurso especial.

14. O dissídio jurisprudencial não se configura quando ausente similitude fática relevante entre o acórdão recorrido e os paradigmas apontados, sobretudo porque, na hipótese, a decisão impugnada assentou circunstância específica de precariedade da ocupação por mera tolerância, distinta de situações em que há posse exclusiva qualificada ou regime jurídico diverso, de modo que, ainda que formalmente demonstrado, o alegado dissenso não supera o impedimento de revisão da base fática local.

15. Diante da inexistência de negativa de prestação jurisdicional, da ausência de prequestionamento de diversos dispositivos legais e da necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório e processual para exame das teses remanescentes, mantém-se íntegros os fundamentos da decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, inclusive quanto à inviabilidade de conhecimento pela alínea “c” do art. 105, III, da CF/1988.

IV. Dispositivo

16. Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60313876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:54
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: fc26c78c-7bce-4c82-b673-bc1a633febea

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2737459 - SP (2024/0332662-0)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	KOMODORO EMPREEENDIMENTOS E PARTICIPACOES SC LTDA
ADVOGADOS	:	MAYARA AGUIAR KIKUCHI - SP455089
		THIAGO FABRI BERNI - SP455737
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO TEJEREBA
ADVOGADOS	:	LUIZ FELIPE MARINHO MONTEIRO - SP214843
		FATIMA REGINA MELO DE SOUZA - SP147975
		LUIZ FELIPE MARINHO MONTEIRO - SP202331

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM. OBRIGAÇÃO DE FAZER. USUCAPIÃO E *SUPRESSIO*. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. SÚMULA 7/STJ. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. DECISÃO SURPRESA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC/2015 e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial manejado com base nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF/1988, em ação de obrigação de fazer proposta por condomínio, relativa à construção em área comum e condenação indenizatória pelo uso exclusivo dessa área.

2. No recurso especial, o recorrente alegou, entre outros pontos, negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022 e 489, § 1º, IV e VI, do CPC), julgamento *extra petita* (art. 492 c/c art. 329, II, do CPC), decisão surpresa e ausência de contraditório e de consideração de fatos supervenientes (arts. 10, 933 e 938, § 2º, do CPC), ocorrência de supressio à luz da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), possibilidade de usucapião de área comum não utilizada (art. 1.238 do CC) e dissídio jurisprudencial, além de invocar prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC).

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

3. O Tribunal de origem, em acórdão que manteve sentença de parcial procedência, reconheceu o caráter indevido da ocupação de área comum por unidade condominial, fixando obrigação de demolir as construções irregulares, preservando parte estrutural e condenando ao pagamento de valor indenizatório mensal pelo uso exclusivo, afastando a tese de usucapião e rejeitando a alegação de julgamento *extra petita*. Embargos de declaração foram rejeitados, assim como o recurso especial em juízo de admissibilidade, por ausência de negativa de prestação jurisdicional, incidência da Súmula 7/STJ e não comprovação do dissídio, fundamentos mantidos na decisão monocrática ora agravada.

II. Questão em discussão

4. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional ou em deficiência de fundamentação, em violação aos arts. 1.022 e 489, § 1º, do CPC, ao deixar de enfrentar temas relativos à *supressio*, à usucapião, à prescrição, a fatos supervenientes e a alegada decisão surpresa; (ii) saber se estaria configurado o prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do CPC, em relação aos arts. 10, 329, II, 357, § 1º, e 933 do CPC, de modo a afastar o óbice da ausência de prequestionamento; (iii) saber se a análise das teses de *supressio*, usucapião de área comum, prescrição, decisão surpresa, fatos supervenientes e cerceamento de defesa demanda reexame do conjunto fático-probatório e do iter processual, o que atrairia a incidência da Súmula 7/STJ; (iv) saber se houve julgamento *extra petita*, em afronta ao art. 492 do CPC, pela condenação em aluguéis pela ocupação de área comum quando a pretensão teria sido formulada em termos de valores condominiais; e (v) saber se restou configurado dissídio jurisprudencial apto a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea "c", diante da alegada similitude fática e jurídica com precedentes sobre *supressio* e usucapião de área comum.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem apreciou o núcleo essencial da controvérsia, enfrentando expressamente a tese de usucapião, a inexistência de deliberação assemblear autorizando a incorporação de área comum, a condenação pelo uso indevido dos espaços e a alegação de julgamento *extra petita*, bem como afastou, em embargos de declaração, a existência de omissão relevante, de modo que não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional nem violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC.

6. A negativa de prestação jurisdicional não se configura pelo mero inconformismo da parte com o resultado do julgamento nem pela ausência de enfrentamento pormenorizado de todos os argumentos, bastando que o acórdão apresente motivação suficiente e coerente para revelar o itinerário lógico-jurídico da decisão, o que se verificou no caso concreto.

7. A invocação de matérias de ordem pública, como *supressio* e prescrição, não transforma, por si só, o não acolhimento das teses

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

em omissão qualificada; ao reputar tais alegações como inovação recursal e afastá-las por razões processuais, o Tribunal local proferiu pronunciamento jurisdicional efetivo, cuja correção de mérito não pode ser revista sob o rótulo de negativa de prestação jurisdicional.

8. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC pressupõe a efetiva existência de omissão relevante e a demonstração de que a matéria deveria ter sido enfrentada, o que não ocorre quando o Tribunal de origem, expressamente, deixa de conhecer das teses vinculadas a determinados dispositivos (arts. 10, 329, II, 357, § 1º, e 933 do CPC) por reputá-las intempestivas ou inovadoras, sem deliberar sobre o seu conteúdo normativo, razão pela qual permanece o óbice da ausência de prequestionamento específico.

9. A discussão sobre *supressio* e boa-fé objetiva, tal como posta, exige análise concreta do comportamento das partes, da natureza da tolerância, da expectativa gerada e da configuração de eventual renúncia tácita, o que implica reexame de premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem, que reconheceu ocupação de área comum por mera tolerância em vínculo de precariedade; a revisão dessa conclusão é vedada em recurso especial, ante a Súmula 7/STJ.

10. A tese de usucapião de área comum também esbarra na Súmula 7/STJ, pois o acórdão recorrido, além de considerar inadequada a via eleita, assentou a ausência de posse qualificada, mansa, pacífica e com *animus domini*, justamente em razão da precariedade possessória; alterar essa premissa demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório.

11. A verificação de decisão surpresa, cerceamento de defesa, ausência de contraditório e desconsideração de fatos supervenientes depende da reconstituição da marcha processual concreta, da cronologia dos atos, do conteúdo dos documentos e da extensão do contraditório estabelecido, o que não pode ser feito em abstrato nesta instância extraordinária, incidindo igualmente o óbice da Súmula 7/STJ.

12. A alegação de prescrição da pretensão autoral, desenvolvida de forma mais enfática apenas no agravo interno, não pode ser apreciada diretamente nesta sede, porquanto a definição do prazo prescricional, do termo inicial, da natureza da ação e da data em que o alegado esbulho se tornou juridicamente oponível demanda interpretação das circunstâncias fáticas e da relação jurídica subjacente, o que também esbarra na Súmula 7/STJ, sem que a natureza de ordem pública da matéria possa afastar esse óbice na ausência de elementos fáticos delineados no acórdão.

13. Não se caracteriza julgamento *extra petita* quando o órgão julgador, mediante interpretação lógico-sistemática da petição inicial, conclui que o pedido de condenação pelo uso indevido de área comum abrange a fixação de prestação pecuniária a título de compensação pelo uso exclusivo, sendo a qualificação da verba

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

como aluguéis mera forma de concretizar a pretensão deduzida; infirmar tal entendimento exigiria nova leitura e valoração da inicial, do despacho saneador e da extensão objetiva da demanda, providência obstada em recurso especial.

14. O dissídio jurisprudencial não se configura quando ausente similitude fática relevante entre o acórdão recorrido e os paradigmas apontados, sobretudo porque, na hipótese, a decisão impugnada assentou circunstância específica de precariedade da ocupação por mera tolerância, distinta de situações em que há posse exclusiva qualificada ou regime jurídico diverso, de modo que, ainda que formalmente demonstrado, o alegado dissenso não supera o impedimento de revisão da base fática local.

15. Diante da inexistência de negativa de prestação jurisdicional, da ausência de prequestionamento de diversos dispositivos legais e da necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório e processual para exame das teses remanescentes, mantém-se íntegros os fundamentos da decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, inclusive quanto à inviabilidade de conhecimento pela alínea "c" do art. 105, III, da CF/1988.

IV. Dispositivo

16. Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

Trata-se de agravo interno interposto por **KOMODORO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, contra decisão monocrática proferida às fls. 1092 - 1102, e-STJ, que, com fundamento no art. 932 do CPC e Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 810 - 816, e-STJ):

1. APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM. OBRIGAÇÃO DE FAZER.

2. Ação julgada parcialmente procedente. Inconformismo das partes insuficiente para inversão do resultado da demanda. Perícia adequada. Aluguel, de efeito indenizatório, compatível com a área comum ocupada indevidamente. Obrigação de demolir construção e preservação da parte que afeta a estrutura do prédio bem apontadas pelo perito.

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

3. Sentença mantida. Recurso das partes desprovidos.

Opostos embargos de declaração (fls. 830 - 841 e 844 - 849, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 854 - 859 e 865 - 870, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 873 - 915, e-STJ), o recorrente, além de dissídio jurisprudencial, aponta violação aos seguintes dispositivos:

(i) arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV e VI, do CPC/2015, sustentando que o acórdão recorrido seria omisso e careceria de fundamentação quanto a matérias essenciais ao deslinde da controvérsia, notadamente a aplicação da *supressio* e da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), a alegação de prescrição e a nulidade do julgamento virtual dos embargos de declaração sem a devida intimação da distribuição, em afronta às Resoluções TJSP n. 549/11, 772/17 e 903/23;

(ii) art. 492 do CPC/2015, ao argumento de que houve julgamento *extra petita*, pois a ação originária pleiteava a condenação ao pagamento de valores condominiais, mas a sentença, mantida pelo acórdão recorrido, impôs condenação ao pagamento de aluguéis, instituto jurídico diverso e não compreendido no pedido inicial, configurando violação ao princípio da congruência e ao art. 329, II, do CPC;

(iii) arts. 10, 933 e 938, § 2º, do CPC/2015, ao fundamento de que o julgamento teria sido proferido com base em fundamentos não submetidos ao contraditório, caracterizando decisão surpresa, e de que o Tribunal deixou de intimar a parte contrária sobre fatos supervenientes e de converter o julgamento em diligência para melhor elucidação dos elementos probatórios;

(iv) art. 422 do Código Civil, defendendo a ocorrência de *supressio* em virtude do decurso de mais de quarenta anos de utilização da área sem qualquer oposição do condomínio, o que teria gerado legítima expectativa de estabilidade da situação de fato e configurado renúncia tácita ao direito de exigir a demolição;

(v) art. 1.238 do Código Civil, sustentando a possibilidade de reconhecimento da usucapião de área comum não utilizada pelos demais condôminos, conforme o Enunciado 247 da III Jornada de Direito Civil, porquanto a posse da recorrente seria exclusiva, mansa, pacífica e ininterrupta por prazo superior ao exigido para a prescrição aquisitiva extraordinária.

Contrarrazões às fls. 995 - 999, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 1000 - 1003, e-STJ), negou-se seguimento ao recurso especial sob os fundamentos de que: a) não houve negativa de prestação jurisdicional; b) incidiria ao caso a Súmula 7/STJ; c) não restou demonstrado o dissídio jurisprudencial.

Contra essa decisão, foi interposto agravo em recurso especial (fls. 1006 - 1049, e-STJ), ao qual se negou provimento em exame monocrático, proferindo-se a decisão ora impugnada.

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

Irresignada, a recorrente interpôs o presente agravo interno (fls. 950-972, e-STJ), sustentando, em síntese, que a decisão agravada deve ser reformada porquanto teria deixado de apreciar adequadamente a tese de prescrição da pretensão autoral e teria desconsiderado a ocorrência de efetiva negativa de prestação jurisdicional, sobretudo quanto à *supressio*, aos fatos supervenientes, à prescrição e à alegada decisão surpresa. Defende, ainda, estar configurado o prequestionamento ficto nos termos do art. 1.025 do CPC, afirma não incidir a Súmula 7/STJ, insiste na tese de julgamento *extra petita* e renova a alegação de dissídio jurisprudencial.

Embora intimado, o recorrido não apresentou contrarrazões, conforme certidão de fl. 1129, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

O agravo interno não merece provimento.

1. De saída, destaca-se que a decisão monocrática agravada examinou de modo suficiente os fundamentos aptos a obstar o trânsito do recurso especial. As razões agora expendidas, embora mais desenvolvidas, não infirmam os pilares centrais do *decisum*, limitando-se, em grande medida, a reiterar as teses já deduzidas no apelo nobre, sem demonstrar erro material de julgamento, equívoco na aplicação da jurisprudência desta Corte ou desacerto na incidência dos óbices processuais apontados.

A controvérsia recursal foi apresentada pela agravante sob a forma de múltiplas alegações de *error in procedendo* e de *error in judicando*. Quando se examina com atenção o acórdão recorrido, os embargos de declaração opostos na origem, a decisão de inadmissibilidade e a decisão monocrática ora agravada, verifica-se que o que se pretende, na realidade, é rediscutir o enquadramento jurídico conferido pelo Tribunal local a um quadro fático-probatório já exaustivamente apreciado pelas instâncias ordinárias. Essa pretensão encontra obstáculo intransponível na jurisprudência consolidada desta Corte.

2. No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional, não assiste razão à agravante. A tese foi devidamente examinada na decisão monocrática e deve ser reafirmada. Não há falar em ofensa aos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem enfrenta o núcleo essencial da controvérsia e expõe, de maneira compreensível e suficiente, as razões pelas quais adota determinada solução jurídica, ainda que não o faça nos moldes pretendidos pela parte vencida ou sem responder, um a um, a todos os fundamentos por ela articulados. Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL E EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. RECURSO ESPECIAL. SUBSTITUIÇÃO DE BEM PENHORADO. OFERECIMENTO DE

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

AÇÕES PREFERENCIAIS DO BESC. AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ E DE ANUÊNCIA DO CREDOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE DE RECUSA.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrenta as questões essenciais à solução da controvérsia, expondo fundamentos suficientes e coerentes, ainda que sem rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pela parte.

[...] (REsp n. 2.114.481/TO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA E LEILÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS ORIUNDOS DE INVASÃO. POSSE CLANDESTINA. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

[...] **7. Afasta-se a alegada violação aos arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, II, do CPC, porque o Tribunal de origem apreciou a natureza da posse exercida (invasão/clandestina), distinguiu posse e propriedade e concluiu expressamente pela penhorabilidade dos direitos possessórios em razão de seu valor econômico, sendo desnecessário rebater, um a um, todos os argumentos da parte, caracterizando-se mero inconformismo com o resultado do julgamento e não negativa de prestação jurisdicional.**

[...] (AREsp n. 2.870.690/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. MOVIMENTAÇÕES BANCÁRIAS APÓS ÓBITO DO PROCURADOR. CIÊNCIA DO BANCO NO INVENTÁRIO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO CONFIGURAÇÃO. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DA PETIÇÃO INICIAL. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Inexiste violação ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem delibera de forma fundamentada e clara sobre os pontos essenciais da controvérsia. O magistrado não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes, desde que a decisão apresente fundamentos robustos para o deslinde da causa, não se configurando omissão o simples fato de a tese da parte não ter sido acolhida.

2. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não ocorre julgamento extra, infra ou ultra petita quando o órgão julgador, mediante interpretação lógico-sistemática da petição inicial, decide a causa dentro dos limites da pretensão deduzida, respeitando o princípio da congruência e a causa de pedir. Precedentes.

[...] (REsp n. 2.123.498/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026.)

No caso concreto, o acórdão recorrido não se omitiu quanto aos pontos efetivamente relevantes para a solução da lide. Ao contrário, apreciou expressamente a tese de usucapião e a rejeitou por dois fundamentos independentes e suficientes: a inadequação da via eleita para o reconhecimento pretendido e, principalmente, a ausência de posse qualificada, uma vez que a ocupação foi reputada derivada de mera tolerância do condomínio, em vínculo de precariedade.

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

O acórdão também enfrentou a inexistência de deliberação assemblear específica autorizando a incorporação das áreas comuns à unidade da recorrente, bem como afastou a tese de julgamento *extra petita* ao afirmar que havia pedido expresso, na inicial, de condenação pelo uso indevido dos espaços ocupados. Nos embargos de declaração, a Corte estadual reiterou que as questões relevantes haviam sido examinadas e deixou claro que o inconformismo da parte se dirigia, na verdade, ao mérito da solução adotada, e não à existência de qualquer vício integrativo.

É importante registrar que a negativa de prestação jurisdicional não se caracteriza pelo simples fato de o órgão julgador não acolher a construção argumentativa da parte ou de não desenvolver, na extensão por ela desejada, cada um dos temas suscitados. O dever constitucional de fundamentação não se confunde com obrigação de adesão argumentativa, tampouco com a necessidade de manifestação individualizada sobre toda alegação deduzida ao longo do processo. O que se exige é que o acórdão apresente motivação apta a revelar o itinerário lógico-jurídico seguido pelo julgador, de modo a permitir a compreensão da conclusão adotada e o controle recursal. Isso, no caso, ocorreu.

A parte agravante insiste em afirmar que matérias de ordem pública, como *supressio* e prescrição, teriam sido indevidamente tratadas como inovação recursal e que isso, por si só, evidenciaria omissão qualificada. O ponto, contudo, não altera a conclusão adotada. O Tribunal de origem, ao afirmar que tais teses não poderiam ser conhecidas na forma como veiculadas em razão do momento processual em que foram suscitadas, emitiu efetivo pronunciamento jurisdicional sobre a questão. Pode-se discordar da conclusão alcançada, mas não se pode afirmar que inexistiu manifestação.

A decisão recorrida efetivamente explicou por que não acolhia as teses, reputando-as inovação recursal. O eventual desacerto dessa conclusão não se resolve pela via da nulidade por negativa de prestação jurisdicional, mas, quando cabível, por impugnação de mérito. Nesse ponto, como se verá adiante, a análise esbarra na necessidade de reexame do contexto fático-probatório e processual delineado nas instâncias ordinárias.

3. Também não prospera a insurgência quanto ao alegado prequestionamento ficto. A agravante invoca o art. 1.025 do CPC para sustentar que, uma vez opostos embargos de declaração e alegada violação ao art. 1.022 no recurso especial, restariam superados os óbices de ausência de prequestionamento em relação aos arts. 10, 329, II, 357, § 1º, e 933 do CPC. A argumentação, contudo, não se sustenta nos termos em que foi formulada.

É certo que o art. 1.025 do Código de Processo Civil mitigou a rigidez histórica do requisito do prequestionamento, admitindo a configuração do chamado prequestionamento ficto quando a parte opõe embargos de declaração e o Tribunal de origem persiste na omissão. Todavia, essa técnica não dispensa a demonstração de que a matéria efetivamente deveria ter sido enfrentada e de que houve, de fato,

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

omissão relevante. Não basta a simples menção dos dispositivos legais nos aclaratórios, tampouco a mera inconformidade com a conclusão adotada pelo Tribunal local.

Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido não enfrentou, sob o prisma autônomo pretendido pela recorrente, os arts. 10, 329, II, 357, § 1º, e 933 do CPC, porque concluiu que as teses a eles associadas não poderiam ser conhecidas naquele momento processual. Não houve, portanto, deliberação sobre o conteúdo normativo desses dispositivos, mas juízo antecedente de inadmissibilidade das próprias alegações. A discussão não está em saber se o Tribunal violou diretamente cada um desses preceitos, mas sim se poderia ou não deixar de conhecer das teses a eles vinculadas. Essa indagação remete ao itinerário processual da causa, ao momento em que as alegações foram formuladas, ao modo como se deu o contraditório e à extensão da inovação recursal reconhecida pela Corte local, circunstâncias que dependem, inevitavelmente, da reconstituição da marcha processual concreta. Nessa medida, não se está diante de típico prequestionamento ficto apto, por si só, a franquear o conhecimento do especial.

A jurisprudência desta Corte é clara:

> PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. CONTRATO ADMINISTRATIVO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. DECISÃO ULTRA PETITA. OPOSTOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MATÉRIA NÃO APRECIADA SOB ESTE ENFOQUE. NÃO APONTADO POR VIOLADO O ART. 1.022 DO NCPC NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO NCPC). MULTA APLICADA POR ATRASO NO CUMPRIMENTO. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7/STJ.
>
> [...] **3. O conteúdo normativo do art. 492 do CPC/2015, indicado como violado, não foi objeto de debate no Tribunal de origem, o que evidencia a ausência de prequestionamento.**
>
> **4. Ressalte-se que a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em Recurso Especial, exige que seja indicada violação do art. 1.022 do CPC/2015, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei, ônus do qual a recorrente não se desincumbiu.**
>
> 5. Recursos Especiais não conhecidos.
>
> (REsp n. 1.806.837/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 25/6/2019, DJe de 1/7/2019.)
>
> TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS LEGAIS SOBRE OS QUAIS REMANESCE A FALTA DE PREQUESTIONAMENTO A DESPEITO DE PROVIMENTO DE APELO NOBRE ANTERIOR POR VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/73. PARTE QUE NÃO RENOVOU, EM SEU NOVO APELO NOBRE, A TESE DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC. SÚMULA 211/STJ. INCIDÊNCIA.
>
> **1. O Tribunal de origem não examinou a controvérsia sob o enfoque dos dispositivos legais apontados como violados, apesar de instado a fazê-lo por meio dos competentes embargos de declaração e da decisão do STJ de fls. 216/217.**

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

> **2. Esta Corte firmou a compreensão de que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 10/4/2017).**
>
> [...] (AgInt no REsp n. 1.951.124/RJ, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022.)
>
> RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. ROL DA ANS. TAXATIVIDADE MITIGADA. INCLUSÃO SUPERVENIENTE DO MEDICAMENTO. COBERTURA OBRIGATÓRIA. DANOS MORAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.
>
> **1. A alegada violação do art. 10, I, da Lei 9.656/1998, sob o enfoque de tratamento experimental, não foi objeto de apreciação pelo Tribunal de origem, incidindo a Súmula 211/STJ.**
>
> [...] (REsp n. 2.049.959/PB, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 13/3/2026.)

4. A agravante busca afastar a incidência da Súmula 7/STJ, sustentando que todas as teses recursais foram deduzidas a partir de premissas fáticas incontroversas já estabelecidas pelo acórdão recorrido, de modo que se estaria apenas diante de revaloração jurídica dos fatos, e não de seu reexame. A formulação é sofisticada, mas não corresponde ao que se extrai do recurso especial.

Com efeito, a solução das teses veiculadas pressupõe, em diversos pontos, incursão no conjunto fático e processual da causa. Isso se verifica, por exemplo, na discussão acerca da *supressio*. Embora a parte tente qualificar o tema como mera aplicação normativa do art. 422 do Código Civil a fatos incontroversos, a caracterização da *supressio* exige análise concreta do comportamento das partes ao longo do tempo, da natureza da tolerância havida, da expectativa legitimamente gerada, da confiança objetiva, da estabilidade da relação jurídica e da compatibilidade dessas circunstâncias com a conclusão de renúncia tácita ao direito exercido posteriormente.

No caso, o Tribunal de origem firmou premissa categórica em sentido oposto, ao reconhecer que a ocupação se dava por ato de mera tolerância do condomínio, em vínculo de precariedade, o que afasta, em sua compreensão, o substrato necessário tanto à posse *ad usucapionem* quanto à consolidação da *supressio*. Rever essa conclusão, ou mesmo infirmá-la sob o argumento de que a moldura probatória conduziria a outra solução, reclama revolvimento do acervo dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme já decidido por esta Turma:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA MERCANTIL. GALONAGEM. AQUISIÇÃO MÍNIMA DE COMBUSTÍVEL. INOBSERVÂNCIA NO CURSO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. TOLERÂNCIA DO CREDOR. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. INEXIGIBILIDADE. APLICAÇÃO DA TEORIA DA SUPRESSIO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

1. "A *supressio* indica possibilidade de redimensionamento da obrigação pela inércia qualificada de uma das partes, durante a execução contratual, em exercer direito, criando para a outra parte a legítima expectativa de ter havido a renúncia a tal direito. Precedentes" (AgInt nos EDcl no AREsp 1294253/MT, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 07/05/2019, DJe 10/05/2019).

2. Rever o acórdão recorrido quanto ao preenchimento dos requisitos para aplicação da teoria da supressio no presente caso e acolher a pretensão recursal demandaria reincursão nos elementos fático-probatórios constantes do presente processo, bem como interpretação de cláusulas contratuais, o que não se admite na via do recurso especial ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.675.038/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 19/4/2021, DJe de 26/4/2021.)

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXTINÇÃO DE HIPOTECA. RELAÇÃO CONTRATUAL. AQUISIÇÃO DE COMBUSTÍVEL E USO DA MARCA. INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÕES PENDENTES. SUPRESSIO E SURRECTIO. CARACTERIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE (SÚMULA 7/STJ). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o instituto da *supressio*, a consagrada inércia no exercício de direito pelo titular, no curso de relação contratual, gera para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeita ao cumprimento da obrigação negligenciada, caracterizando possível deslealdade a pretensão de retomada posterior do exercício do direito. Precedentes.

2. No caso, o Tribunal de Justiça observou que, durante anos, a ré nunca procurou satisfazer seu direito contratual relativo ao fornecimento de cota mínima de combustível a ser adquirido pelo autor, extinguindo a relação contratual no seu termo final, sem a pendência de débitos inadimplidos, razão pela qual não haveria motivo para a permanência do gravame hipotecário. A modificação de tal entendimento, sobretudo quanto à caracterização dos institutos da *supressio* e da *surrectio*, demandaria o reexame do substrato fático-probatório dos autos, providência inviável no recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.795.558/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/6/2021, DJe de 1/7/2021.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA AUTORA.

[...] **4. Rever a conclusão do Tribunal de origem quanto à inexistência de comprovação mínima do direito, à não configuração do instituto da supressio e à concessão apenas parcial da gratuidade exige a incursão na seara probatória dos autos, o que não é permitido nesta instância especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.**

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.182.453/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.)

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

A mesma lógica se aplica à tese de usucapião. O acórdão recorrido não apenas afirmou ser inadequada a via eleita para o reconhecimento da usucapião, como também registrou a ausência dos requisitos materiais necessários, notadamente a inexistência de posse mansa, pacífica e com *animus domini*, justamente porque a ocupação teria derivado de mera tolerância. Ainda que a agravante invoque precedentes e enunciados doutrinários sobre a possibilidade excepcional de usucapião de áreas comuns sem uso comum, a reversão do julgado exigiria, antes de tudo, afastar a premissa fática local de precariedade possessória, o que novamente atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

Também não procede a tentativa de transformar em questão puramente jurídica a discussão sobre a alegada decisão surpresa, a ausência de contraditório e a necessidade de consideração de fatos supervenientes. A parte sustenta que o acórdão foi omisso ao não apreciar adequadamente a juntada de documentos tidos por novos, a recusa na exibição de atas assembleares e a tese de que a sentença teria se fundado em elemento não submetido ao debate prévio das partes.

A aferição da efetiva novidade dos documentos, da relevância dos fatos supervenientes, da oportunidade processual de sua dedução, da eventual preclusão e da ocorrência de surpresa processual não pode ser feita em abstrato. Ela depende da leitura do processo concreto, da cronologia dos atos, da verificação do conteúdo das peças e da extensão do contraditório efetivamente estabelecido. Não se trata, portanto, de questão estritamente normativa, mas de discussão que exige reexame do substrato processual-fático dos autos, o que também inviabiliza o especial. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DAS CUSTAS INICIAIS. EXTINÇÃO DO PROCESSO. DECISÃO SURPRESA NÃO CONFIGURADA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. TESE NÃO PREQUESTIONADA. INTIMAÇÃO PESSOAL. DESNECESSIDADE. SÚMULA 83/STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "descabe alegar surpresa se o resultado da lide encontra-se previsto objetivamente no ordenamento disciplinador do instrumento processual utilizado e insere-se no âmbito do desdobramento causal, possível e natural, da controvérsia. Cuida-se de exercício da prerrogativa jurisdicional admitida nos brocados *iura novit curia* e da *mihi factum, dabo tibi ius*" (AgInt no AREsp n. 1.215.746/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 20/4/2020, DJe de 24/4/2020).
>
> **2. A modificação da conclusão da instância originária quanto à inexistência de ofensa ao princípio da vedação à decisão surpresa esbarra na Súmula 7/STJ.**
>
> [...] (AgInt no AREsp n. 2.398.358/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 6/12/2023.)
>
> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL E FRAUDE À EXECUÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

> [....] **7. A análise de decisão surpresa e cerceamento de defesa demanda revolvimento do trâmite processual e das circunstâncias de contraditório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ.**
>
> [...] (AgInt no AREsp n. 2.221.013/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

5. A agravante insiste, ainda, na tese de julgamento *extra petita*, ao argumento de que a inicial e o despacho saneador referiam-se a valores condominiais, enquanto a sentença e o acórdão teriam imposto condenação ao pagamento de aluguéis. Também aqui a decisão agravada não comporta reparo.

O Tribunal de origem foi explícito ao afirmar que a pretensão autoral abrangia condenação pelo uso indevido dos espaços ocupados nos cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação, e que a condenação pecuniária fixada representava mera forma de concretização dessa pretensão, interpretada em consonância com o conjunto da petição inicial. O acórdão recorrido não enxergou dissociação entre pedido e condenação, mas adequação lógico-sistemática da verba arbitrada à pretensão deduzida.

Para infirmar essa conclusão, seria necessário reinterpretar a inicial, o despacho saneador e a própria extensão objetiva da demanda, o que, em sede especial, esbarra na orientação consolidada desta Corte, segundo a qual não configura julgamento *extra petita* a decisão que extrai consequência lógica do pedido formulado e da causa de pedir apresentada (AgRg no AREsp n. 587.041/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/2/2015, DJe de 18/2/2015; AgInt no AREsp n. 1.884.336/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 6/5/2022; AgInt no AREsp n. 2.950.157/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026). Além disso, a verificação de eventual extrapolação dos limites objetivos da lide, nos moldes propostos pela agravante, exigiria nova leitura e valoração das peças processuais da origem, atraindo, mais uma vez, o óbice da Súmula 7/STJ.

6. No agravo interno, a parte introduz com maior ênfase a tese de prescrição da pretensão autoral, procurando demonstrar que, sendo incontroverso que a ocupação remonta à década de 1970, estaria extinto o direito do condomínio de pleitear tutela possessória e cominatória. A argumentação, todavia, não aproveita à insurgente.

Em primeiro lugar, a tese, tal como agora desenvolvida, não foi objeto de efetivo pronunciamento específico pelo Tribunal de origem sob a moldura jurídica detalhada que ora se pretende atribuir-lhe. Em segundo lugar, a definição do prazo prescricional aplicável, do termo inicial da pretensão, da natureza jurídica da ação ajuizada e da própria data em que o alegado esbulho se tornou juridicamente oponível ao condomínio não decorre automaticamente da mera antiguidade das obras. Ao contrário, depende da compreensão do tipo de tutela postulado, da configuração concreta da posse, da relação jurídica entre as partes e do momento em que se teria tornado exigível a providência jurisdicional. A decisão agravada corretamente observou,

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

ainda que de forma sintética, que esse exame não pode ser realizado nesta instância sem indevida incursão no contexto fático-probatório. Não há, pois, como acolher a pretensão de reconhecimento direto da prescrição nesta sede.

Acrescente-se, ainda, que a alegação de que a matéria seria de ordem pública e, por isso, cognoscível de ofício, não afasta, por si só, os óbices de admissibilidade do recurso especial. É pacífico, de fato, que a prescrição pode ser conhecida de ofício. Isso, porém, não significa que possa ser reconhecida em sede especial sem que estejam delineados no acórdão recorrido, de forma precisa e suficiente, todos os elementos necessários ao seu imediato pronunciamento. Não é o que ocorre no presente caso.

7. Por fim, quanto ao dissídio jurisprudencial, a insurgência também não merece acolhida. A parte agravante sustenta haver realizado cotejo analítico minucioso e suficiente entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados, especialmente no que toca à *supressio* e à usucapião de áreas comuns sem uso comum. A viabilidade do dissenso pressupõe, contudo, além da adequada demonstração formal, efetiva similitude fática entre os julgados confrontados.

No caso, a pretensa divergência foi construída a partir da premissa de que as situações são equivalentes porque envolvem uso prolongado de área comum e ausência de oposição imediata do condomínio. Ocorre que o acórdão recorrido assentou circunstância fática específica e decisiva: a precariedade da ocupação por mera tolerância. Essa circunstância, em sua ótica, afasta tanto a qualificação possessória necessária à usucapião quanto a própria consolidação da *supressio*. Se os paradigmas partem de realidade fática diversa, com posse exclusiva qualificada ou com outro regime jurídico subjacente, inexiste a similitude indispensável ao conhecimento pela alínea "c". De todo modo, persiste, também nesse ponto, o mesmo obstáculo relativo à impossibilidade de revisão da base fática local em sede de recurso especial.

Em suma, o agravo interno não demonstra erro na decisão monocrática. O que se tem é mera reiteração das razões do recurso especial, acrescida de desenvolvimento argumentativo mais extenso, mas sem aptidão para superar os fundamentos determinantes do *decisum* agravado. O Tribunal de origem apreciou suficientemente a controvérsia; não se configurou a alegada negativa de prestação jurisdicional; parte das matérias carece de prequestionamento específico; e o exame das teses remanescentes demanda revolvimento do quadro fático-probatório e processual delineado nas instâncias ordinárias, em afronta à Súmula 7 desta Corte. O mesmo óbice inviabiliza, por arrastamento, o conhecimento do apelo também pela alínea “c” do permissivo constitucional.

8. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59878340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 10/09/2026 17:02:12
Código de Controle do Documento: 488e4d9e-56fa-4a25-9299-3b4fb1ffeb5c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.737.459 / SP

Número Registro: 2024/0332662-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10085831120168260223

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: KOMODORO EMPREEENDIMENTOS E PARTICIPACOES SC LTDA
ADVOGADOS	: MAYARA AGUIAR KIKUCHI - SP455089
	THIAGO FABRI BERNI - SP455737
AGRAVADO	: CONDOMINIO EDIFICIO TEJEREBA
ADVOGADOS	: LUIZ FELIPE MARINHO MONTEIRO - SP214843
	FATIMA REGINA MELO DE SOUZA - SP147975
	LUIZ FELIPE MARINHO MONTEIRO - SP202331

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: KOMODORO EMPREEENDIMENTOS E PARTICIPACOES SC LTDA
ADVOGADOS	: MAYARA AGUIAR KIKUCHI - SP455089
	THIAGO FABRI BERNI - SP455737
AGRAVADO	: CONDOMINIO EDIFICIO TEJEREBA
ADVOGADOS	: LUIZ FELIPE MARINHO MONTEIRO - SP214843
	FATIMA REGINA MELO DE SOUZA - SP147975
	LUIZ FELIPE MARINHO MONTEIRO - SP202331

Documento eletrônico VDA60242514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:50:07
Código de Controle do Documento: 4a6533e0-f257-4845-bad5-353d6d935fa9

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60242514 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:50:07
Código de Controle do Documento: 4a6533e0-f257-4845-bad5-353d6d935fa9