SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2176804 - TO (2024/0391735-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	URBEPLAN ARSO-24 / ARSO-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ HUMBERTO BRUNO - GO029897
RECORRIDO	:	PATRICIA COSTA MOCHIARO SOARES CHICRALA
RECORRIDO	:	RENATO CHICRALA
ADVOGADOS	:	GUILHERME TRINDADE MEIRA COSTA - TO003680 JOÃO ALVES DA SILVA JÚNIOR - TO004945 ANANDA D'ALESSANDRO GOMES - TO008910
INTERES.	:	CONDOMINIO ALPHAVILLE PALMAS 2
ADVOGADOS	:	RODRIGO LIMA CORREIA - TO010565 THIAGO EMANOEL AZEVEDO DE OLIVEIRA - TO010794B
INTERES.	:	ALPHAVILLE SPE PALMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA INDEVIDA DE TAXA CONDOMINIAL. DANO MORAL. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com repetição de indébito e indenização por danos morais, ajuizada contra empreendimentos imobiliários e condomínio, em razão de cobrança indevida de taxas condominiais anteriores à assinatura do contrato.
2. Sentença de primeiro grau declarou inexistente o débito relacionado às taxas condominiais anteriores a 16/06/2020, fixou indenização por danos morais em R$ 5.000,00 para cada autor e julgou improcedente o pedido reconvencional, condenando os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios no percentual de 20% sobre a condenação.
3. O Tribunal de origem manteve a sentença na íntegra. Recurso especial interposto pela parte ré, alegando violação aos artigos 86, 292, V, 324, caput, 330, I, § 1º, III, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

Documento eletrônico VDA52443784 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/11/2025 16:49:06
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: c8701179-9c87-4cad-90ce-a8be68fc2894

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação aos dispositivos do CPC mencionados, especialmente quanto à fundamentação do acórdão recorrido, à fixação de honorários de sucumbência e à estimativa de valor de dano moral na inicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, afastando a alegação de violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC, ao considerar que as taxas condominiais anteriores à assinatura do contrato eram indevidas e que o valor fixado para danos morais era razoável.
6. A estimativa de valor de dano moral na inicial não configura inépcia, sendo o valor efetivamente fixado pelo magistrado compatível com as circunstâncias do caso concreto, conforme os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.
7. A sucumbência mínima dos autores justifica a aplicação do artigo 86, parágrafo único, do CPC, afastando a alegação de violação ao caput do referido artigo.
8. A ausência de impugnação específica aos fundamentos do acórdão recorrido atrai a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, inviabilizando o conhecimento do recurso em relação aos artigos 292, V, 324, caput, e 330, I, § 1º, III, do CPC.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA52443784 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/11/2025 16:49:06
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: c8701179-9c87-4cad-90ce-a8be68fc2894

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2176804 - TO (2024/0391735-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	URBEPLAN ARSO-24 / ARSO-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ HUMBERTO BRUNO - GO029897
RECORRIDO	:	PATRICIA COSTA MOCHIARO SOARES CHICRALA
RECORRIDO	:	RENATO CHICRALA
ADVOGADOS	:	GUILHERME TRINDADE MEIRA COSTA - TO003680 JOÃO ALVES DA SILVA JÚNIOR - TO004945 ANANDA D'ALESSANDRO GOMES - TO008910
INTERES.	:	CONDOMINIO ALPHAVILLE PALMAS 2
ADVOGADOS	:	RODRIGO LIMA CORREIA - TO010565 THIAGO EMANOEL AZEVEDO DE OLIVEIRA - TO010794B
INTERES.	:	ALPHAVILLE SPE PALMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA INDEVIDA DE TAXA CONDOMINIAL. DANO MORAL. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação declaratória de inexistência de débito cumulada com repetição de indébito e indenização por danos morais, ajuizada contra empreendimentos imobiliários e condomínio, em razão de cobrança indevida de taxas condominiais anteriores à assinatura do contrato.

2. Sentença de primeiro grau declarou inexistente o débito relacionado às taxas condominiais anteriores a 16/06/2020, fixou indenização por danos morais em R$ 5.000,00

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

para cada autor e julgou improcedente o pedido reconvencional, condenando os réus ao pagamento de custas e honorários advocatícios no percentual de 20% sobre a condenação.

3. O Tribunal de origem manteve a sentença na íntegra. Recurso especial interposto pela parte ré, alegando violação aos artigos 86, 292, V, 324, caput, 330, I, § 1º, III, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação aos dispositivos do CPC mencionados, especialmente quanto à fundamentação do acórdão recorrido, à fixação de honorários de sucumbência e à estimativa de valor de dano moral na inicial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, afastando a alegação de violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC, ao considerar que as taxas condominiais anteriores à assinatura do contrato eram indevidas e que o valor fixado para danos morais era razoável.

6. A estimativa de valor de dano moral na inicial não configura inépcia, sendo o valor efetivamente fixado pelo magistrado compatível com as circunstâncias do caso concreto, conforme os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

7. A sucumbência mínima dos autores justifica a aplicação do artigo 86, parágrafo único, do CPC, afastando a alegação de violação ao caput do referido artigo.

8. A ausência de impugnação específica aos fundamentos do acórdão recorrido atrai a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, inviabilizando o conhecimento do recurso em relação aos artigos 292, V, 324, caput, e 330, I, § 1º, III, do CPC.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

Cuida-se de recurso especial interposto por URBEPLAN ARSO-24/ ARSO-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS assim ementado (fls.836-837):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C REPETIÇÃO DO INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COBRANÇA INDEVIDA DE TAXA CONDOMINIAL. INÉPCIA DA INICIAL. VALOR EXPRESSO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. NÃO CONFIGURADA. NATUREZA PROPTER REM. EFETIVA POSSE DO IMÓVEL. ENTREGA DAS CHAVES. RESTRIÇÃO AOS CONDÔMINOS. CONSTRANGIMENTO ILEGAL. DANO MORAL CONFIGURADO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INAPLICIABILIDADE. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RECURSOS NÃO PROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA.
> 1. A petição inicial não é inepta, porquanto preenche todos os requisitos previstos nos arts. 319 e 320 do Código de Processo Civil.
> 2. O condomínio réu mostra-se legitimado para figurar no polo passivo da demanda quanto ao pedido de nulidade da cobrança das cotas condominiais, considerando que tal comando acolhido na sentença lhe atinge.
> 3. A obrigação correspondente ao pagamento das taxas condominiais possui natureza propter rem e, portanto, podem ser exigidas do proprietário ou possuidor do bem.
> 4. As despesas de condomínio constituem modalidade especial de obrigação propter rem que se interliga com o direito de fruição e uso imediato do imóvel, que ocorrem quando transferidos ao adquirente com a tradição do imóvel alienado.
> 5. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, sob a sistemática dos recursos repetitivos, flexibilizou a aplicação da natureza propter rem da obrigação condominial nas hipóteses de imóveis novos adquiridos por meio de compromisso de compra e venda e esclareceu que, nesses casos, não é o registro do compromisso de compra e venda que define a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e sim o efetivo recebimento das chaves.
> 6. Configurada a conduta ilícita das partes requeridas, o dano, o nexo causal, bem como a culpa, revela-se evidente a obrigação de reparar o dano moral, imputando-lhe os efeitos decorrentes de seu próprio ato.
> 7. Mostra-se razoável o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) pelo dano moral, vez que não representa ônus excessivo às partes adversas, tampouco enriquecimento ilícito em relação aos autores.

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

> 8. Relação jurídica estabelecida entre condômino e condomínio que, todavia, não se caracteriza como de consumo, sendo inaplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor.
> 9. Pelo princípio da causalidade, devem os requeridos serem condenados ao pagamento pro rata das custas processuais e da verba honorária em favor dos autores, conforme fixado na sentença.
> 10. Recursos não providos. Sentença mantida.

O acórdão recorrido examinou apelações cíveis em ação declaratória de inexistência de débito cumulada com repetição de indébito e indenização por danos morais, envolvendo cobrança indevida de taxa condominial e restrições impostas aos condôminos, decidindo, por unanimidade, manter integralmente a sentença de parcial procedência. No tocante às preliminares, rejeitou-se a inépcia da inicial, ao se constatar a indicação expressa do valor pretendido a título de dano moral, em consonância com os arts. 319 e 320 do Código de Processo Civil 2015 (CPC/2015) (fls. 824). Rejeitou-se, também, a ilegitimidade passiva do condomínio, à luz da teoria da asserção e do alcance do comando sentencial que declara nula a cobrança das cotas, o que o atinge diretamente (fls. 824-825). No mérito, reconheceu-se que as despesas condominiais possuem natureza *propter rem* (art. 1.345 do Código Civil de 2002 – CC/2002) e que o marco de exigibilidade ao adquirente, em se tratando de imóvel novo, é a efetiva posse com a entrega das chaves, momento em que se perfaz a fruição e o uso imediato do imóvel, recaindo, até então, a responsabilidade sobre a incorporadora/promitente vendedora (fls. 822, 825-827). Na espécie, foram cobradas parcelas entre 12/08/2019 e 12/03/2020, anteriores à assinatura do contrato em 16/03/2020, devedoras indevidas aos apelantes (fls. 825-827). Configurado o constrangimento ilegal decorrente de restrições de acesso às áreas comuns e ao aplicativo condominial, reputou-se presente o dano moral, arbitrado em R$ 5.000,00 para cada autor, à luz dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade (fls. 821-823, 827-828). Quanto à incidência do Código de Defesa do Consumidor (CDC), assentou-se sua inaplicabilidade à relação condômino–condomínio, por ausência de enquadramento nos conceitos dos arts. 2º e 3º do CDC, embora aplicável à relação autores–vendedora/incorporadora (fls. 828-829). Por consequência, a repetição do indébito foi analisada sob o art. 940 do CC/2002, afastando-se sua incidência por ausência de má-fé do condomínio (fls. 828-829). Os honorários de sucumbência foram fixados em 20% sobre o valor da condenação, distribuindo-se as despesas e verba advocatícia pro rata, segundo o princípio da causalidade (art. 85, § 11, do CPC/2015) (fls. 829). No dispositivo, negou-se provimento às apelações, mantendo-se a sentença e deixando-se de majorar honorários, em razão do teto já alcançado (fls. 829).

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

O colegiado, ao julgar subsequentes embargos de declaração, reafirmou a inexistência de contradição e de omissão, repelindo a utilização dos embargos como via de rediscussão do mérito (*error in judicando*), e assinalando a suficiência da fundamentação proferida, sem a necessidade de enfrentamento pormenorizado de todos os argumentos das partes, em conformidade com o art. 1.022 do CPC/2015 e a orientação consolidada sobre o art. 489 do CPC/2015 (fls. 901-904). No ponto, a relatora recordou que a ausência de citação expressa de teses, precedentes ou dispositivos não implica, por si, omissão quando a matéria correlata foi enfrentada; e que o prequestionamento pode ser buscado por indicação nos declaratórios (fls. 902).

A recorrente interpôs Recurso Especial, com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, alegando ofensa ao art. 1.022, II, e ao art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil (CPC/2015), por negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação, e vulneração dos arts. 86, 292, V, 324, *caput*, e 330, I e § 1º, II, do CPC/2015, em razão da ausência de condenação por sucumbência recíproca, falta de indicação precisa do valor pretendido por danos morais, ausência de pedido determinado e indeterminação do montante na exordial (fls. 940-951). Aduziu, ainda, violação aos arts. 5º, V e X, da Constituição Federal e 944, caput e parágrafo único, do CC/2002, pela suposta fixação exorbitante do quantum indenizatório, e ao art. 1.345 do CC/2002, quanto à obrigação de quitação das cotas condominiais inadimplidas (fls. 946). Sustentou o prequestionamento das matérias e a incidência do art. 1.025 do CPC/2015, ao argumento de que a omissão reconhecida atrairia a cassação do acórdão e o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento (fls. 948). Apontou divergência jurisprudencial e citou, a propósito da exigência de enfrentamento de questões capazes de infirmar a conclusão, o REsp 1.622.386/MT (STJ, Terceira Turma, rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 20/10/2016, DJe 25/10/2016), bem como o entendimento do Supremo Tribunal Federal no AI 791.292 QO-RG (STF, julgado em 23/06/2010, DJe 13/08/2010) sobre o art. 93, IX, da CF/88 (fls. 949-950). Ao final, requereu: a) o conhecimento e provimento do recurso especial para reconhecer a nulidade do acórdão por violação aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, IV, do CPC/2015, cassando-se o acórdão recorrido; b) a remessa dos autos ao Tribunal de origem para suprir as omissões e enfrentar todas as teses (fls. 951-952). Quanto à tempestividade, afirmou a interposição dentro do prazo de 15 dias, contado da publicação do acórdão integrativo dos embargos de declaração (fls. 940). As alíneas invocadas foram: "a", por contrariedade/negativa de vigência a lei federal (arts. 1.022, II; 489, § 1º, IV; 86; 292, V; 324, *caput;* 330, I e § 1º, II, do CPC/2015; art. 1.345 do CC/2002; art. 944 do CC /2002) e "c", por divergência jurisprudencial (fls. 939-951).

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

A decisão de admissibilidade proferida pela Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins admitiu o Recurso Especial, assentando o cabimento sob as alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, e destacando que a insurgência se concentra na alegada violação dos arts. 86; 292, V; 324, caput; 330, I e § 1º, II; 489, § 1º, IV; e 1.022, II, do CPC/2015 (fls. 986-987). Reafirmou-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto ao cabimento do Recurso Especial por negativa de prestação jurisdicional e à necessidade de observância dos requisitos do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/2015): oposição de embargos de declaração; indicação, no especial, de violação ao art. 1.022 do CPC/2015; devolução da questão relevante ao tribunal de origem (fls. 988-989). Citou-se, especificamente, o EDcl no AgInt no AREsp 2.222.062/DF (STJ, Segunda Turma, rel. Min. Francisco Falcão, julgado em 21/08/2023, DJe 23/08/2023), que, além de rememorar o papel dos embargos declaratórios (art. 1.022 do CPC/2015), reforça a convivência do art. 1.025 do CPC/2015 com a Súmula 211/STJ e delineia os requisitos cumulativos para o reconhecimento do prequestionamento ficto (fls. 989-990). Observando que a verificação das omissões alegadas se confunde com o próprio mérito recursal, o órgão de origem, para não usurpar competência do STJ, limitou-se a admitir o Recurso Especial e determinou o encaminhamento dos autos à Secretaria de Recursos Constitucionais (fls. 990).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

I - O caso em discussão.

Cuida-se, na origem, de ação de declaratória de inexistência de débito cumulada com dano moral e repetição de indébito ajuizada por Renato Chicrala e Patricia Chicrala contra Uberplan Empreendimentos Imobiliário e de Condomínio Alphaville.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para declarar inexistente o débito relacionado à taxa de condomínio anterior a 16/06/2020; determinar a compensação de danos morais no valor de R$5.000,00 (cinco mil reais) para cada Autor e julgar improcedente o pedido reconvencional. Condenou os réus ao pagamentos de custas e honorários no percentual de 20% sobre a condenação.

Todas as partes recorreram. O Tribunal de origem manteve a sentença na íntegra.

Inconformada, a parte Uberplan empreendimentos imobiliários apresentou o presente recurso especial.

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

II. Questão em discussão no recurso especial

- Da violação dos art. 489 e 1.022 do CPC

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem ao negar provimento à apelação deixou claro que não havia inépcia da inicial, as taxas condominiais eram indevidas, de fato, pois cobradas anteriormente a data de assinatura do contrato e o valor de dano moral foi considerado razoável pelo órgão fracionário.

veja-se:

> O Condomínio "Alphaville Palmas 2" afirma que a petição inicial é inepta, em razão da não indicação do valor pretendido a título de reparação por dano moral.
> Entretanto, extrai-se da petição inicial a indicação expressa de "valor não inferior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais)" no evento 1, INIC1, página 17:
> f. A condenação solidária das requeridas ao pagamento, a título de reparação de danos morais, em valor não inferior a R$ 15.000,00 (quinze mil reais), para cada requerente;
> Outrossim, não se vislumbra sentença inepta, na medida em que a importância indicada pelos autores na petição inicial não passa de mera estimativa, cabendo ao juiz definir os limites da compensação monetária. Assim, fica ao prudente arbítrio do magistrado fixar o valor em consonância com as particularidades do caso concreto, podendo a importância ser arbitrada em valor maior ou menor do que o pretendido, bastando, para tal, existir convincente fundamentação judicial. Preliminar rejeitada. (fls.824).
>
> .....
>
> Conforme a petição inicial, os autores foram cobrados por taxas de condomínio anteriores à assinatura do contrato, o que considera indevidos. O contrato firmado entre as partes em 16/03/2020 estabelece que as taxas só sejam devidas a partir dessa data, vejamos no evento 1, CONTR10, página 6, terceiro parágrafo: F.1.1. A Taxa de Manutenção prevista no item acima será devida a partir da data da assinatura deste

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

> contrato. No entanto, há provas de cobranças do condomínio de 12/08/2019 a 12/03/2020 no evento 1, NOTIFICACAO11 e evento 1, ANEXOS PET INI12. Os réus não apresentaram argumentos ou provas suficientes para contestar a alegação dos autores. Acerca da questão, é cediço que as obrigações condominiais têm natureza propter rem, nos termos do artigo 1.345, do Código Civil que dispõe que "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios." (fls.825)
>
> .....
>
> Para o arbitramento do valor a título de dano moral, conforme orienta a doutrina e a jurisprudência devem ser sopesadas a situação da parte lesada, capacidade econômica do causador do dano, a reprovabilidade da conduta ilícita praticada, mas sem perder de vista o caráter pedagógico da
> medida, evitando com isso a fixação de valor irrisório ou exorbitante, em atenção aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Mostra-se, de tal sorte, razoável o arbitramento feito na sentença a quo do valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) pelo dano moral, vez que não representa ônus excessivo às partes adversas, tampouco enriquecimento ilícito aos autores. (fls. 828)

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito precedente:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.
>
> 1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido:REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025;REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025;REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025;

Nesse aspecto, não conheço do recurso.

- Da violação do artigo 86, CPC

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

Não prospera a alegação de violação da lei.

Tanto na sentença, quanto no acórdão, os julgadores deixaram claro que a parte autora, ora recorrida, estava sucumbindo de valor mínimo, por isso afastava o artigo 86, *caput* e incidia o seu parágrafo único, todos do CPC.

Veja-se:

> Quanto aos honorários de sucumbência, a sentença recorrida assim determinou:
> Em face da sucumbência mínima dos autores, CONDENO a parte requerida no pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor da condenação.
> Portanto, pelo princípio da causalidade, devem os requeridos serem condenados ao pagamento pro rata das custas processuais e da verba honorária em favor dos autores, conforme fixado na sentença.

Não há que se falar em violação de lei, pelo contrário, de sua aplicação com lisura. A estimativa do valor de dano moral em " até R$15.000,00 (quinze mil reais)" na inicial trata-se de mera estimativa do Autor, sendo que lhe foi concedido R$10.000,00 (dez mil reais), ou seja, houve sucumbência mínima.

Conheço do recurso nesse ponto e nego-lhe provimento.

- Da violação dos artigos 292, V; 324, *caput* e 330, I, §1º, III, todos do CPC

Com efeito, da análise das razões do recurso especial, observa-se que a recorrente limita-se a suscitar violação dos dispositivos e deixa de impugnar o fundamento do acordão recorrido no sentido de se trata por parte do Autor de estimativa de valor de dano moral - cabendo ao Magistrado na prática, fixá-lo, o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Desse modo, a não impugnação do fundamento central do acórdão recorrido, bem como a apresentação de razões dissociadas desse fundamento atraem a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

O fato é que o recorrente está insatisfeito com o resultado do julgamento. Todavia, esta corte não se presta a ser uma corte revisora e sim uniformizadora da legislação federal, razão pela qual não merece prosperar sua pretensão.

Dispositivo

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nesta extensão, nego-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários visto que já foram fixados na origem no patamar máximo de 20% (fls.513).

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA52110161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:04
Código de Controle do Documento: 861e7b2d-3b97-481c-953c-4dc33c1a59f7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.176.804 / TO

Número Registro: 2024/0391735-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00065943220218272729

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	URBEPLAN ARSO-24 / ARSO-14 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ HUMBERTO BRUNO - GO029897
RECORRIDO	:	PATRICIA COSTA MOCHIARO SOARES CHICRALA
RECORRIDO	:	RENATO CHICRALA
ADVOGADOS	:	GUILHERME TRINDADE MEIRA COSTA - TO003680
		JOÃO ALVES DA SILVA JÚNIOR - TO004945
		ANANDA D'ALESSANDRO GOMES - TO008910
INTERES.	:	CONDOMINIO ALPHAVILLE PALMAS 2
ADVOGADOS	:	RODRIGO LIMA CORREIA - TO010565
		THIAGO EMANOEL AZEVEDO DE OLIVEIRA - TO010794B
INTERES.	:	ALPHAVILLE SPE PALMAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Documento eletrônico VDA52418608 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:48:18
Código de Controle do Documento: e8ee2ef2-84f2-420e-84dd-959b457357cf

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52418608 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 00:48:18
Código de Controle do Documento: e8ee2ef2-84f2-420e-84dd-959b457357cf