



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2845808 - DF (2025/0016721-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA MANDU LTDA
ADVOGADOS : LUIS CARLOS ALVES DA SILVA - DF035454
IGOR ESTANISLAU SOARES DE MATOS - DF024415
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LÍDER FLAT SERVICE
ADVOGADOS : DELZIO JOÃO DE OLIVEIRA JUNIOR - DF013224
MATEUS TEIXEIRA SILVA - DF060635
RONALDO MENDES DE OLIVEIRA CASTRO FILHO - DF016366
ROSELÂNIA FRANCISCA DAMACENA - DF039872
AGRAVADO : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : EDUARDO PROTTI DE ANDRADE - SP218714
VITOR CRUZ DE OLIVEIRA - SP423694
INTERES. : C DO E L F S
INTERES. : ONZE ENERGIA LTDA
INTERES. : ANTONIETA BUENO DE PAULA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. VALIDADE DE ADITIVO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE DA SÓCIA OCULTA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem concluiu que o aditivo contratual que transferiu a responsabilidade do pagamento das taxas condominiais aos sócios ocultos é válido, pois os representantes do Conselho de Representantes tinham poderes para deliberar em nome dos sócios ocultos, conforme o contrato social.

2. A modificação desse entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para não conhecer do 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2845808 - DF (2025/0016721-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONSTRUTORA MANDU LTDA
ADVOGADOS : LUIS CARLOS ALVES DA SILVA - DF035454
IGOR ESTANISLAU SOARES DE MATOS - DF024415
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LÍDER FLAT SERVICE
ADVOGADOS : DELZIO JOÃO DE OLIVEIRA JUNIOR - DF013224
MATEUS TEIXEIRA SILVA - DF060635
RONALDO MENDES DE OLIVEIRA CASTRO FILHO - DF016366
ROSELÂNIA FRANCISCA DAMACENA - DF039872
AGRAVADO : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A
ADVOGADOS : EDUARDO PROTTI DE ANDRADE - SP218714
VITOR CRUZ DE OLIVEIRA - SP423694
INTERES. : C DO E L F S
INTERES. : ONZE ENERGIA LTDA
INTERES. : ANTONIETA BUENO DE PAULA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. VALIDADE DE ADITIVO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE DA SÓCIA OCULTA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem concluiu que o aditivo contratual que transferiu a responsabilidade do pagamento das taxas condominiais aos sócios ocultos é válido, pois os representantes do Conselho de Representantes tinham poderes para deliberar em nome dos sócios ocultos, conforme o contrato social.

2. A modificação desse entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA MANDU LTDA – ME contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III,

alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. INADIMPLÊNCIA VERIFICADA. DENÚNCIAÇÃO DA LIDE. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. POOL HOTELEIRO. ADITIVO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DA SÓCIA OCULTA EM PAGAR A TAXA DE CONDOMÍNIO. REPRESENTAÇÃO VÁLIDA. PEDIDO DE REGRESSO. IMPROCEDENTE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. VENCIMENTO. MORA EX RE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. A denúncia da lide, prevista nos arts. 125 a 129 do CPC/15, é uma modalidade de intervenção de terceiros, requerida por qualquer das partes, quando pretendem exercer contra outrem direito de regresso que decorrerá de eventual prejuízo na causa principal.

2. No caso concreto, a Ré e a Litisdenunciada firmaram Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, tendo por objeto a administração de locação imobiliária, no qual, originalmente, a Litisdenunciada esteve contratualmente obrigada aos pagamentos das taxas condominiais.

3. É válido o aditivo contratual, firmado pela Sócia Ostensiva e pelo Conselho de Representantes dos Sócios Ocultos, que estabeleceu que o pagamento das taxas de condomínio passaria a ser de responsabilidade dos Sócios Participantes a partir do mês posterior à assinatura do termo aditivo.

4. A obrigação de quitação dos débitos condominiais cobrados na lide foi assumida integralmente pela Ré, proprietária dos imóveis, inexistindo o direito de regresso em desfavor da Litisdenunciada, pois válido o aditivo contratual firmado.

5. Em conformidade com o disposto nos arts. 397 e 1.336, § 1º, do CC/02, as taxas condominiais constituem obrigação líquida e certa, decorrente de responsabilidade contratual, razão pela qual os juros deverão fluir da data do vencimento de cada prestação.

6. Apelação da Ré conhecida e não provida. Apelação do Autor conhecida e provida.” (e-STJ, fls. 1262-1263).

Os embargos de declaração opostos pela Construtora Mandu Ltda – ME foram rejeitados (e-STJ, fls. 1317).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com a respectivas teses: arts. 991, 996, 997 e 999 do Código Civil, pois teria ocorrido violação à regra de que alterações contratuais em sociedades em conta de participação dependem do consentimento unânime dos sócios, argumentando que o aditivo contratual firmado pelo Conselho de Representantes extrapolaria os poderes conferidos pelo contrato social, sendo inválido.

Foram apresentadas contrarrazões pela Hotelaria Accor Brasil S/A (e-STJ, fls. 1384-1393).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o Condomínio do Edifício Líder Flat Service ajuizou **ação de cobrança** contra a Construtora Mandu Ltda - ME, alegando inadimplência no

pagamento de taxas condominiais referentes a diversas unidades de propriedade da requerida, totalizando R\$ 113.667,31. O autor sustentou que a obrigação de pagamento das taxas condominiais decorre da convenção do condomínio, que prevê multa, juros e atualização monetária em caso de atraso. A requerida, em contestação, alegou que a responsabilidade pelo pagamento das taxas seria da Hotelaria Accor Brasil S.A., administradora do “pool hoteleiro”, e denunciou esta à lide, requerendo sua inclusão no polo passivo ou, subsidiariamente, a improcedência dos pedidos.

A sentença julgou procedente o pedido do autor, condenando a Construtora Mandu Ltda ao pagamento de R\$ 504.851,32, e Antonieta Bueno de Paula ao pagamento de R\$ 41.859,40, ambos valores a serem atualizados desde o inadimplemento, acrescidos de juros de mora e multa de 2%. O juízo também homologou acordos firmados entre o autor e outros réus, extinguindo o processo em relação a algumas unidades. Por outro lado, julgou improcedente o pedido de regresso formulado pela Construtora Mandu Ltda contra a Hotelaria Accor Brasil S.A., entendendo que **a obrigação de pagamento das taxas condominiais era da requerida, conforme aditivo contratual válido** (e-STJ, fls. 1045-1050).

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento à apelação da Construtora Mandu Ltda, mantendo a improcedência do pedido de regresso contra a Hotelaria Accor Brasil S.A., ao reconhecer a **validade do aditivo contratual que transferiu a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais para os sócios ocultos**. Por outro lado, deu provimento à apelação do autor para fixar como termo inicial dos juros de mora a data de vencimento de cada prestação, nos termos do art. 397 do CC/02 e da cláusula 33ª da convenção condominial. O acórdão também majorou os honorários advocatícios devidos pela Construtora Mandu Ltda em 1% sobre o valor atualizado da condenação (e-STJ, fls. 1261-1293).

No presente caso, observa-se que o Tribunal concluiu que o aditivo contratual é válido, haja vista que **os representantes do Conselho de Representantes tinham poderes para deliberar em nome dos sócios ocultos**, conforme o contrato social. O acórdão (e-STJ, fl.1272) consignou expressamente que:

“Nesse sentido, não se vislumbra a alegada nulidade do aditivo contratual firmado entre as partes, de modo que a Ré se submete às decisões tomadas pelo Conselho de Representantes da Sociedade em Conta de Participação. Ressalte-se que, desde junho de 2021, a Ré vem recebendo, no domicílio dela, os boletos para pagamento das taxas condominiais (IDs 57101215 a 57101236), não tendo impugnado às referidas cobranças junto à Litisdenunciada. Destarte, a obrigação de quitação dos débitos condominiais das unidades em questão foi assumida integralmente pela Ré, proprietária dos imóveis, inexistindo o direito de regresso em desfavor da Litisdenunciada, pois válido o aditivo contratual firmado em 19/5/2021 (ID 57101267). Portanto, deve ser mantida a r. sentença ao julgar improcedente o pedido formulado contra a Litisdenunciada”.

Nesse contexto, levando-se em consideração os fatos descritos pela Corte de origem, constata-se que as conclusões a que chegou o julgador de primeira instância, mantidas pelo Tribunal, foram obtidas notadamente a partir da análise pormenorizada das cláusulas contratuais constantes dos instrumentos de contrato firmado entre as partes e juntados aos autos.

Nesse sentido, destaca-se trecho da sentença que primeiramente analisou a validade da cobrança das taxas de condomínio discutidas no caso presente (e-STJ, fl.1049):

“Ainda, de acordo com o parágrafo segundo da Cláusula Sexta, o condômino que, a qualquer título, alugar ou ceder a terceiros sua unidade autônoma, continua responsável, solidária e diretamente pela liquidação dos débitos relativos às quotas de Condomínio. Além disso, no contrato firmado entre a requerida e a litisdenunciada (ID. 113971660), o item 2.4 dispõe que é obrigação do sócio oculto, no caso a requerida, a obrigação de quitar a taxa de condomínio até que a litisdenunciada formasse capital de giro para absorver tais despesas. Em complemento, houve aditamento do referido contrato para que constasse expressamente o dever de a requerida custear as taxas condominiais, a partir de junho de 2021, e o IPTU, a partir de maio de 2021 (ID. 120332670)”.

Dessa forma, a modificação do entendimento exposto, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos inadmissíveis no âmbito do recurso especial, por força das **Súmulas 5 e 7/STJ**.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.845.808 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0016721-7

Número de Origem:
07374425220218070001 7374425220218070001

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA MANDU LTDA

ADVOGADOS : IGOR ESTANISLAU SOARES DE MATOS - DF024415

LUIS CARLOS ALVES DA SILVA - DF035454

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LÍDER FLAT SERVICE

ADVOGADOS : DELZIO JOÃO DE OLIVEIRA JUNIOR - DF013224

RONALDO MENDES DE OLIVEIRA CASTRO FILHO - DF016366

ROSELÂNIA FRANCISCA DAMACENA - DF039872

MATEUS TEIXEIRA SILVA - DF060635

AGRAVADO : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

ADVOGADOS : EDUARDO PROTTI DE ANDRADE - SP218714

VITOR CRUZ DE OLIVEIRA - SP423694

INTERES. : C DO E L F S

INTERES. : ONZE ENERGIA LTDA

INTERES. : ANTONIETA BUENO DE PAULA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de novembro de 2025