



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198859 - SP (2025/0058163-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO URUPEMA E URUBICI
ADVOGADO : FABRICIO RYOITI BARROS OSAKI - SP196785
RECORRIDO : FERNANDO HANNA VALDUJO
RECORRIDO : PRISCILLA REZENDE OLIVA HERNANDES VALDUJO
ADVOGADOS : CELIA CRISTINA DOURADO - SP285242
EDUARDO LESSER - SP293394
RODRIGO KARPAT - SP211136

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. MULTA APLICADA A CONDÔMINO POR CONDUTA INFRACIONAL PONTUAL. QUESTIONAMENTO ACERCA DO QUÓRUM LEGAL PARA COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DECISÃO DE MÉRITO PELA CORTE DE ORIGEM. MÉRITO. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1.336, § 2º, DO CÓDIGO CIVIL. CONTROVÉRSIA QUANTO À SUFICIÊNCIA DA PREVISÃO NA CONVENÇÃO PARA AFASTAR A REGRA SUBSIDIÁRIA LEGAL. ANÁLISE INVIÁVEL NA VIA ESPECIAL POR DEMANDAR INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONVENCIONAIS E REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA INAFASTÁVEL DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não se configura violação dos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil, quando o acórdão recorrido aborda o cerne das questões levantadas nos embargos de declaração, enfrentando expressamente a existência da norma convencional (art. 38) e o argumento da delegação de competência. A manifesta discordância do recorrente quanto ao resultado e à interpretação jurídica adotada pela instância ordinária não se confunde, de modo algum, com o vício de omissão na prestação jurisdicional.

2. A pretensão de discutir a validade da multa, demonstrando que a Convenção estabelecia de maneira inequívoca um rito de imposição e deliberação que dispensasse a chancela da assembleia com quórum qualificado (a suficiência da "disposição expressa"), exigia, em primeiro lugar, a interpretação de cláusulas normativas do ato constitutivo do condomínio, o que é expressamente vedado pelo enunciado da Súmula 5/STJ.
3. Adicionalmente, a verificação da inadequação de quórum e a suficiência da regulamentação interna para disciplinar o rito de aplicação da penalidade demandam o imprescindível reexame do conjunto fático-probatório da demanda, quanto ao procedimento adotado e à aferição da base numérica de condôminos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.
4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido, com a majoração dos honorários sucumbenciais devidos.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198859 - SP (2025/0058163-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO URUPEMA E URUBICI
ADVOGADO : FABRICIO RYOITI BARROS OSAKI - SP196785
RECORRIDO : FERNANDO HANNA VALDUJO
RECORRIDO : PRISCILLA REZENDE OLIVA HERNANDES VALDUJO
ADVOGADOS : CELIA CRISTINA DOURADO - SP285242
EDUARDO LESSER - SP293394
RODRIGO KARPAT - SP211136

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. CONDOMÍNIO EDÍLIO. MULTA APLICADA A CONDÔMINO POR CONDUTA INFRACIONAL PONTUAL. QUESTIONAMENTO ACERCA DO QUÓRUM LEGAL PARA COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DECISÃO DE MÉRITO PELA CORTE DE ORIGEM. MÉRITO. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1.336, § 2º, DO CÓDIGO CIVIL. CONTROVÉRSIA QUANTO À SUFICIÊNCIA DA PREVISÃO NA CONVENÇÃO PARA AFASTAR A REGRA SUBSIDIÁRIA LEGAL. ANÁLISE INVIÁVEL NA VIA ESPECIAL POR DEMANDAR INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONVENCIONAIS E REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA INAFASTÁVEL DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Não se configura violação dos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil, quando o acórdão recorrido aborda o cerne das questões levantadas nos embargos de declaração, enfrentando expressamente a existência da norma convencional (art. 38) e o argumento da delegação de competência. A manifesta discordância do recorrente quanto ao resultado e à interpretação jurídica adotada pela instância ordinária não se confunde, de modo algum, com o vício de omissão na prestação jurisdicional.

2. A pretensão de discutir a validade da multa, demonstrando que a Convenção estabelecia de maneira inequívoca um rito de imposição e deliberação que dispensasse a chancela da assembleia com quórum qualificado (a suficiência da "disposição expressa"), exigia, em primeiro lugar, a interpretação de cláusulas normativas do ato constitutivo do condomínio, o que é expressamente vedado pelo enunciado da Súmula 5/STJ.
3. Adicionalmente, a verificação da inadequação de quórum e a suficiência da regulamentação interna para disciplinar o rito de aplicação da penalidade demandam o imprescindível reexame do conjunto fático-probatório da demanda, quanto ao procedimento adotado e à aferição da base numérica de condôminos, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.
4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido, com a majoração dos honorários sucumbenciais devidos.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO URUPEMA E URUBICI (CONDOMÍNIO), com fundamento no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

DESPEAS DE CONDOMÍNIO. Anulatória de assembleia condominial, com declaração de inexigibilidade de débito (multa por infração a regulamento interno). Juízo de parcial procedência. Apelo do réu. Desprovidimento. (e-STJ, fls. 369)

Os embargos de declaração opostos pelo CONDOMÍNIO foram rejeitados pela Corte de origem (e-STJ, fl. 404).

Anulado o acórdão dos aclaratórios por esta Corte Superior (e-STJ, fl. 539-542), o TJSP julgou novamente os embargos, mantendo o desprovidimento (e-STJ, fls. 549)

Subsequentes embargos de declaração, opostos pelo CONDOMÍNIO (os segundos embargos), também foram rejeitados pela Corte de origem (e-STJ, fls. 566-568).

Nas razões do presente recurso especial (e-STJ, fls. 571-586), CONDOMÍNIO arguiu **(1)** violação dos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil, sustentando que o Tribunal de origem, mesmo após o retorno dos autos determinado por este Superior Tribunal de Justiça, incorreu em omissão ao deixar de analisar detidamente o texto da convenção condominial sob a ótica da distribuição de competências e dos quóruns legais; e **(2)** ofensa aos arts. 1.336, § 2º, e 1.337 do Código

Civil, defendendo a licitude da multa aplicada aos condôminos recorridos. Asseverou que a convenção condominial, em seu art. 38, prevê expressamente a penalidade por infrações e atribui ao Conselho Consultivo a competência para sua imposição. Segundo CONDOMÍNIO, essa expressa disposição afastaria a necessidade de deliberação em assembleia com o quórum qualificado de dois terços dos condôminos, exigível apenas na estrita ausência de disposição convencional expressa ou de detalhamento da alçada de punição.

Houve contraminuta de FERNANDO HANNA VALDUJO e PRISCILA RESENDE HERNANDES VALDUJO (FERNANDO e outra), na qual sustentaram, preliminarmente, a incidência da Súmula 7 desta Corte, uma vez que a análise do recurso demandaria o reexame de fatos e provas. No mérito, defenderam a manutenção integral do acórdão, afirmando que a ausência de previsão de quórum específico na convenção para a aplicação de multa por conduta antissocial atrai a incidência da regra geral do art. 1.336, § 2º, do Código Civil, cujo quórum não teria sido observado pelo Condomínio (e-STJ, fls. 589-600).

O recurso foi devidamente admitido na origem (e-STJ, fls. 601/602).

É o relatório.

VOTO

O recurso especial não comporta provimento.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil)

CONDOMÍNIO alega omissão, argumentando que o Tribunal de Justiça paulista, mesmo após o provimento do primeiro recurso especial (e-STJ, fls. 537-540) ter determinado o saneamento da negativa de prestação jurisdicional, teria incorrido novamente no vício. Alega que a Corte paulista deixou de examinar o argumento que buscava cotejar o art. 1.336, § 2º, do Código Civil com o art. 38 da Convenção Condominial, limitando-se a invocar o art. 1.337 do Código Civil.

Entretanto, uma análise detida dos autos e do acórdão proferido no rejugamento dos embargos de declaração afasta a alegada violação dos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil. O dever de fundamentação analítica, que se exige do julgador, impõe o exame dos argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada, mas não implica a obrigatoriedade de manifestação expressa e individualizada sobre cada dispositivo legal ou tese jurídica citada pela parte. Basta que a matéria controversa tenha sido debatida e que o raciocínio jurídico adotado seja suficiente e coeso para sustentar o julgado.

Conforme reiterada jurisprudência desta Corte Superior, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

O Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

No caso concreto, não houve negativa de prestação jurisdicional.

A exigência do art. 489, § 1º, IV, do CPC é a de que sejam enfrentados os argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada, o que não se confunde com a obrigação de esgotar todas as alegações que, em última análise, visam apenas a reforçar uma tese fática já rechaçada.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.

2. De acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, a ação que busca a cobrança da multa devida em razão do não adiantamento do vale-pedágio (art. 8º da Lei 10.209/2001), referente a período anterior à vigência da Lei 14.229/2021, está sujeita ao prazo prescricional decenal previsto no art. 205 do Código Civil. Incidência da Súmula 83 /STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 2154629 / RS, Rel. Min. MARCO BUZZI, j. 18/8/2025, DJEN 22/8/2025)

A prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e fundamentada, ainda que contrária aos interesses da recorrente. O que se observa não é uma omissão,

mas um inconformismo com o mérito da decisão, o que não pode ser sanado pela via estreita dos embargos de declaração e, tampouco, justifica a anulação do julgado por este Superior Tribunal.

O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos deduzidos pelas partes, desde que a decisão se encontre devidamente fundamentada e resolva a controvérsia de modo integral.

Nesse sentido:

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

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

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS ISOLADOS. RECURSO DE FUNDAÇÃO ATLÂNTICO E FUNDAÇÃO SISTEL. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. AÇÃO REVISIONAL DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO COMPLEMENTAR. INCORPORAÇÃO DAS PARCELAS REMUNERATÓRIAS RECONHECIDAS NA JUSTIÇA DO TRABALHO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESP N. 1.312.736/RS (TEMA N. 955 DO STJ), JULGADO SEGUNDO O REGIME DOS RECURSOS

REPETITIVOS. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. RECURSO DA OI. PREVIDÊNCIA PRIVADA FECHADA. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. PATROCINADOR. RECOMPOSIÇÃO DA RESERVA MATEMÁTICA. LEGITIMIDADE PASSIVA. PRECEDENTES DO STF E DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. [...]

3. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC, tendo em conta que o Tribunal mineira decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

4. [...]

7. Recursos especiais não providos.

(REsp n. 2.096.724/MG, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025)

No caso concreto, verifica-se que o Tribunal de origem, ao proferir o acórdão no segundo julgamento dos embargos de declaração (e-STJ, fls. 546-548), atendeu formalmente à determinação deste Superior Tribunal de Justiça.

A Corte Estadual enfrentou a questão da existência do art. 38 da Convenção e sua relevância para a definição do quórum de deliberação. O acórdão foi explícito ao reconhecer o teor da norma interna para, em seguida, afastar sua suficiência em delimitar o balizamento do quórum legal :

*[...] Pese embora previsão, em convenção condominial, da aplicação de multa a condômino infrator (artigo 38 fl. 147), na espécie não houve prévia definição de limites de quórum para deliberar sobre eventual reprimenda, a propósito cumprindo **observar norma geral, consubstanciada no artigo 1.337, do Código Civil, exigindo aprovação, em assembleia geral, pelo mínimo de dois terços de condôminos restantes (excetuados os infratores), circunstância não verificada na Assembleia Geral Extraordinária de 01 de julho de 2.019 (fls. 92/98). Ressalva de que “a multa será imposta pelo Conselho Consultivo” (§ único do artigo 38, da Convenção), não supre rigor de prévia estipulação de quorum, assim porque a cogitação de multa, em tese, não se confunde com a efetiva deliberação. Do exposto, pelo meu voto, respeitosamente, mantenho o acórdão embargado [...].** (e-STJ, fl. 550 – sem destaque no original)*

Em complemento, na rejeição dos segundos embargos de declaração, o Tribunal reforçou que a abordagem feita por CONDOMÍNIO consistia em questionar os limites da convicção decisória, o que não caracteriza vício processual:

[...] Abordagem a questionar limites da convicção decisória, respeitosamente, não há o que suprir em sede de embargos declaratórios, inexistindo omissão, obscuridade ou contradição no acórdão embargado, com fundamentos perfeitamente alinhados ao contexto jurídico da demanda e à prova dos autos [...]. (e-STJ, fl. 570)

A partir das transcrições, fica claro que o Tribunal bandeirante não se furtou ao exame da matéria. Pelo contrário, enfrentou a existência da previsão do art. 38 da convenção e a tese de delegação de poder ao Conselho Consultivo para, no mérito, refutá-las sob o argumento de que a ausência de prévia estipulação de quórum específico impunha a observância da norma legal supletiva que, segundo sua interpretação, demandava a aprovação por dois terços dos condôminos restantes.

O que subjaz à insurgência de CONDOMÍNIO é um autêntico *error in judicando*, ou seja, um erro na interpretação e aplicação da norma civil, e não um *error in procedendo*, caracterizado pela omissão. O Tribunal se manifestou integralmente sobre a matéria de fundo trazida nos embargos, e a solução dada, ainda que desfavorável à pretensão recursal, está devidamente fundamentada. A discordância quanto ao resultado não configura negativa de prestação jurisdicional.

Por essas razões, a alegação de negativa de prestação jurisdicional não comporta acolhida.

(2) Da alegada violação dos arts. 1.336, § 2º, e 1.337 do Código Civil (quórum para aplicação de multa disciplinar)

CONDOMÍNIO alega violação dos arts. 1.336, § 2º, e 1.337 do Código Civil, sob o argumento de que a Convenção Condominial, notadamente em seu art. 38, parágrafo único, possui uma "disposição expressa" sobre a penalidade por infrações e atribui a competência para sua imposição ao Conselho Consultivo e ao Síndico. Em sua visão, essa disposição interna dispensaria a deliberação em assembleia com o quórum qualificado de dois terços dos condôminos, exigível apenas na estrita ausência de disposição convencional expressa ou de esgotamento da regulamentação interna, conforme previsto na parte final do art. 1.336, § 2º, do Código Civil.

Conforme a literalidade do dispositivo legal invocado, o condômino que eventualmente descumprir os deveres previstos nos incisos II a IV do art. 1.336 pagará a multa cujo valor deve estar previsto "no ato constitutivo ou na convenção". O legislador

previu que somente "não havendo disposição expressa", nas referidas normas internas, que caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança e o valor da multa.

A essência do debate recursal, portanto, reside em qualificar a validade, a suficiência e a exaustividade do art. 38 da Convenção Condominial, que prevê a multa e a delegação de competência para sua imposição, para reconhecê-lo como a "disposição expressa" apta a afastar a regra imediatamente supletiva e exigente do quórum qualificado de dois terços, imposto pela lei civil.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, no exercício de sua competência soberana e privativa na análise e interpretação dos fatos, concluiu, de modo expresse, que, não obstante a previsão em convenção condominial, "na espécie não houve prévia definição de limites de quórum para deliberar sobre eventual reprimenda, a propósito cumprindo observar norma geral, consubstanciada no artigo 1.337, do Código Civil" e, ainda, que **a ressalva de delegação da imposição da penalidade ao Conselho Consultivo "não supre rigor de prévia estipulação de quorum"** (e-STJ, fl. 550).

Essa interpretação exarada pelo Tribunal estadual de segundo grau levou, de forma peremptória, ao afastamento da multa, justamente pela inobservância ao quórum qualificado, concluindo que a Convenção era notoriamente insuficiente em sua regulamentação.

Para que se possa reconhecer a pretensa e articulada violação do Código Civil na via estreita do recurso especial, este Superior Tribunal de Justiça inevitavelmente teria que adentrar na análise profunda da suficiência ou insuficiência da regulamentação interna do Condomínio, para, assim, concluir se o art. 38 e seu parágrafo único constituem, ou não, a "disposição expressa" que a lei federal exige para dispensar o quórum qualificado.

Tal procedimento enseja uma dupla, e insuperável, restrição sumular.

Primeiramente, a irresignação recursal exige, como pressuposto de seu acolhimento, o inadiável **revolvimento das cláusulas normativas da Convenção Condominial e do Regulamento Interno** para aferir a sua **exata extensão, eficácia e profundidade regulamentar**. O art. 38, *caput*, da Convenção, delineia genericamente uma modalidade de punição, cujo alcance, rito de aplicação e requisitos formais para imposição foram interpretados pela Corte de origem de maneira que não satisfizeram a completude normativa exigida pela legislação federal para ser considerada uma "disposição expressa" capaz de excepcionar a regra legal.

A reinterpretação dessa cláusula específica, sob a alegação de que houve demonstração inequívoca de um rito de imposição e deliberação que dispensasse a chancela da assembleia com quórum qualificado, implicaria a incursão proibida pelo

enunciado da Súmula desta Corte Superior, segundo a qual: *A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.*

Tratando-se a Convenção Condominial de norma interna de natureza estatutária e contratual, a análise de sua suficiência para atender aos requisitos legais exigidos atrai inafastavelmente o referido óbice.

Em segundo lugar, a tese recursal que defende a correção da assembleia de 1º de julho de 2019 e a licitude da multa aplicada demanda uma profunda e insuperável **reavaliação do contexto fático processual.**

O CONDOMÍNIO alega que o quórum presente de 46 unidades em 144, embora claramente não suficiente para atingir os 2/3 dos condôminos restantes, seria irrelevante na medida em que a multa deveria ter sido aplicada pelo Conselho Consultivo, conforme previsto na Convenção, e que os recorridos praticaram conduta pontual (e não reiterada, o que afastaria o art. 1.337 do CC).

O Tribunal local, por sua vez, analisou a ata de fls. 92/98 e o fato evidente de que a discussão sobre a multa foi levada, de fato, à assembleia, concluindo que, mesmo sob a ótica supletiva da lei aplicável (art. 1.336, § 2º, ou 1.337 do CC), o quórum necessário não foi atingido.

Para que se possa reformar o acórdão de origem, seria indispensável reexaminar exaustivamente o conjunto probatório para determinar qual foi o rito efetivamente adotado pelo Condomínio (se pela assembleia ou se pelo Conselho Consultivo/Síndico), se esta escolha procedimental estava em consonância com o que se alega estar previsto na Convenção (art. 38) e, em um segundo e essencial momento, se a suficiência numérica de votos estava em harmonia com a legislação federal.

O acolhimento da tese recursal, no sentido de que o Condomínio demonstrou que a Convenção estabelecia, de maneira inequívoca, um rito de imposição e deliberação que dispensasse a chancela da assembleia, prevalecendo, portanto, sobre a regra subsidiária da lei federal, depende inequivocamente do revolvimento das provas e dos fatos analisados pelas instâncias ordinárias. Este reexame exaustivo de elementos probatórios encontra vedação absoluta no enunciado da Súmula n 7 do Superior Tribunal de Justiça: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

Dessa forma, a controvérsia em relação à incidência do quórum legal e a suficiência da norma convencional para afastá-lo, por se fundar em interpretação de cláusula e avaliação de contexto fático-procedimental, não pode ser revista na via estreita do recurso especial, sob pena de usurpação de competência das instâncias ordinárias. O conhecimento do recurso pela alínea a do permissivo constitucional, quanto à suposta violação dos arts. 1.336, § 2º, e 1.337 do Código Civil, está, portanto, obstado de maneira irrefutável pelas Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior de Justiça.

Pelo exposto, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão (violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC), **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de FERNANDO e outra, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.198.859 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0058163-5

Número de Origem:

11102241820198260100 1110224182019826010050000 202201720302

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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 : CONDOMINIO EDIFICIO URUPEMA E URUBICI

ADVOGADO : FABRICIO RYOITI BARROS OSAKI - SP196785

RECORRIDO : FERNANDO HANNA VALDUJO

RECORRIDO : PRISCILLA REZENDE OLIVA HERNANDES VALDUJO

ADVOGADOS : CELIA CRISTINA DOURADO - SP285242

RODRIGO KARPAT - SP211136

EDUARDO LESSER - SP293394

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 24 de novembro de 2025