



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868815 - DF (2025/0061471-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUIS HENRIQUE CESAR PRATA
ADVOGADOS : LUIS HENRIQUE CESAR PRATA (EM CAUSA PRÓPRIA) E
OUTROS - DF039956
ALINE PERNA SANTOS - DF043530
GABRIELLA LEONEL DE SOUZA VENÂNCIO - DF058845
FRANCISCO ESLEI DE LIMA - DF069138
AGRAVADO : JONAS ALVES DA SILVA
ADVOGADOS : ISABELLA PANTOJA CASEMIRO - DF024805
ALAN GONÇALVES VELOSO - DF064143

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. INFRAESTRUTURA BÁSICA. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR. POSSIBILIDADE DE AFASTAMENTO POR CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PRECEDENTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. SÚMULA 98/STJ. AFASTAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A responsabilidade pela implantação de infraestrutura básica, em regra, é do loteador, mas pode ser afastada por convenção condominial, conforme entendimento consolidado nesta Corte.
2. Inexistente negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão examina de forma fundamentada as teses essenciais à solução da controvérsia.
3. Os embargos de declaração opostos com o objetivo de provocar o prequestionamento não configuram intuito protelatório, nos termos da Súmula 98/STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, apenas para afastar a multa aplicada nos embargos de declaração.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2868815 - DF (2025/0061471-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUIS HENRIQUE CESAR PRATA
ADVOGADOS : LUIS HENRIQUE CESAR PRATA (EM CAUSA PRÓPRIA) E
OUTROS - DF039956
ALINE PERNA SANTOS - DF043530
GABRIELLA LEONEL DE SOUZA VENÂNCIO - DF058845
FRANCISCO ESLEI DE LIMA - DF069138
AGRAVADO : JONAS ALVES DA SILVA
ADVOGADOS : ISABELLA PANTOJA CASEMIRO - DF024805
ALAN GONÇALVES VELOSO - DF064143

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. INFRAESTRUTURA BÁSICA. RESPONSABILIDADE DO LOTEADOR. POSSIBILIDADE DE AFASTAMENTO POR CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PRECEDENTES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. SÚMULA 98/STJ. AFASTAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A responsabilidade pela implantação de infraestrutura básica, em regra, é do loteador, mas pode ser afastada por convenção condominial, conforme entendimento consolidado nesta Corte.
2. Inexistente negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão examina de forma fundamentada as teses essenciais à solução da controvérsia.
3. Os embargos de declaração opostos com o objetivo de provocar o prequestionamento não configuram intuito protelatório, nos termos da Súmula 98/STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento, apenas para afastar a multa aplicada nos embargos de declaração.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUIS HENRIQUE CÉSAR PRATA (LUIS HENRIQUE) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. INFRAESTRUTURA BÁSICA. LEGITIMIDADE PASSIVA. LOTEADOR. RELAÇÃO SUBJETIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. RESPONSABILIDADE. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS. REGRA. LOTEADOR. EXCEÇÃO. VONTADE EM SENTIDO CONTRÁRIO. AUSÊNCIA DE INFRAESTRUTURA BÁSICA. NÃO COMPROVAÇÃO.

1. A legitimidade refere-se à necessária relação subjetiva de pertinência que deve haver entre o demandante, que formula o pedido, e o demandado, sobre quem recairá o provimento jurisdicional em caso de procedência da demanda. Por conseguinte, esse liame deve ser averiguado com base na teoria da asserção, a partir das afirmações contidas na petição inicial.

2. A Lei Distrital nº 353/1992 previu que as zonas urbanas e de expansão urbana, quando urbanizadas, devem possuir todos os equipamentos urbanos e comunitários, cabendo ao loteador provê-los.

3. Equipamentos públicos, urbanos e comunitários, segundo o art. 2º, § 5º da Lei Federal nº 6.766/1979, são a infraestrutura básica para escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de águas e de energia elétrica.

4. Embora a responsabilidade pela infraestrutura básica do condomínio que possibilita condições mínimas de habitabilidade recaia, em regra, sobre o loteador do solo, essa incumbência pode ser afastada quando houver disposição de vontade em sentido contrário, sobretudo convenção condominial, que obrigue proprietários, promitentes compradores e promitentes cessionários (Lei nº 4.591, art. 9º, § 2º). Precedentes.

5. É inviável a condenação do réu, na condição de loteador, a realizar /custear obras de infraestrutura do condomínio, tanto porque há previsão expressa na convenção de que esses gastos devem ser efetuados pelo próprio condomínio e rateado entre os condôminos quanto porque não há efetiva comprovação de que a infraestrutura básica e as condições de habitabilidade não foram asseguradas (CPC, art. 373, I).

6. Legitimidade passiva reconhecida de ofício. No mérito, recurso conhecido e não provido.

(e-STJ, fls. 682-688)

Os embargos de declaração opostos por LUIS HENRIQUE foram rejeitados, com aplicação de multa de 2% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ, fls. 735-739).

Nas razões do agravo, LUIS HENRIQUE apontou **(1)** que o recurso especial é tempestivo, regular e impugna adequadamente os fundamentos da decisão, razão pela qual deveria ter sido admitido; **(2)** que não se aplica a Súmula 283/STF, pois houve impugnação ao fundamento autônomo referente à prevalência da convenção condominial sobre a lei federal; **(3)** que a decisão de inadmissibilidade violou os arts. 1.022 e 1.025 do CPC, ao não reconhecer a negativa de prestação jurisdicional, já que o TJDFTE teria deixado de enfrentar a tese da hierarquia da lei sobre a convenção; **(4)** que a aplicação da multa nos embargos de declaração foi indevida, em afronta à Súmula 98/STJ, pois os embargos não foram opostos com intuito protelatório.

Houve apresentação de contraminuta por JONAS ALVES DA SILVA (JONAS), defendendo que o agravo não deve ser provido, pois o recurso especial exige reexame de provas (Súmula 7/STJ) e porque a convenção condominial validamente atribuiu aos condôminos a responsabilidade pelas obras, além de não haver prova da ausência de infraestrutura (e-STJ, fls. 826-832).

É o relatório.

VOTO

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

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

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, LUIS HENRIQUE apontou **(1)** violação dos arts. 2º e 18, V, da Lei 6.766/1979 e do art. 1.358-A, § 3º, do CC, sob o argumento de que cabe exclusivamente ao loteador implantar a infraestrutura básica (energia elétrica, calçamento e drenagem), não podendo a convenção condominial afastar essa obrigação; **(2)** negativa de prestação jurisdicional e afronta aos arts. 1.022 e 1.025 do CPC, pois o TJDFTE deixou de apreciar a tese da hierarquia da lei sobre a convenção condominial, mesmo após a oposição de embargos de declaração; **(3)** indevida aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, porquanto os embargos declaratórios não foram protelatórios, incidindo a Súmula 98/STJ.

Houve apresentação de contrarrazões por JONAS, defendendo que o recurso especial não pode prosperar porque a análise da existência ou não de infraestrutura

demandaria reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ; além disso, o acórdão recorrido decidiu corretamente ao reconhecer a validade da convenção condominial como forma de distribuição de encargos entre condôminos (e-STJ, fls. 791-796).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de obrigação de fazer ajuizada por adquirente de lote em condomínio no Setor de Mansões Park Way, em Brasília/DF, que alegou não haver rede elétrica individualizada, calçamento interno e drenagem pluvial, imputando ao loteador o dever de implantar tais obras.

O Juízo de primeiro grau reconheceu que a infraestrutura mínima é, em regra, responsabilidade do loteador, mas julgou improcedente a ação ao concluir que a convenção condominial atribuiu tal obrigação aos condôminos e que não restou comprovada a inexistência de infraestrutura.

O TJDF confirmou a improcedência, reconhecendo a legitimidade passiva do loteador, mas validando a transferência de responsabilidade pela convenção. Embargos de declaração foram rejeitados com multa.

No recurso especial, LUIS HENRIQUE sustentou violação da Lei 6.766/79 e ao Código Civil, negativa de prestação jurisdicional e indevida aplicação da multa. JONAS, por sua vez, defendeu a manutenção do acórdão, alegando a incidência da Súmula 7/STJ e a validade da convenção condominial.

Assim, trata-se de recurso especial em que se discute a obrigação de implantação de infraestrutura básica em condomínio, a responsabilidade do loteador e os limites da convenção condominial em atribuir encargos aos condôminos, bem como a ocorrência ou não de negativa de prestação jurisdicional e a validade da multa aplicada em embargos de declaração.

O objetivo recursal é decidir se **(i)** o loteador pode ser exonerado de sua responsabilidade legal pela implantação de infraestrutura básica em razão de convenção condominial; **(ii)** houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do Tribunal de origem ao deixar de enfrentar a tese da prevalência da lei sobre a convenção; **(iii)** é legítima a aplicação da multa por embargos de declaração, ou se incide a Súmula 98/STJ em favor do recorrente.

(1) Violação dos arts. 2º e 18 da Lei nº 6.766/1979 e do art. 1.358-A, §3º, do CC

LUIS HENRIQUE sustenta que a responsabilidade pela implantação da infraestrutura básica recai sempre sobre o loteador, sendo ilegal qualquer disposição em convenção condominial que transfira tal encargo aos condôminos.

Todavia, o acórdão recorrido expressamente consignou que, embora em regra a responsabilidade seja do loteador, essa obrigação pode ser afastada por disposição de

vontade em sentido contrário, a exemplo de convenção condominial que atribua aos condôminos as despesas de urbanização e infraestrutura. Essa interpretação está em consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO MUNICÍPIO EM RAZÃO DE LOTEAMENTOS CLANDESTINOS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ARGUMENTOS INSUFICIENTES PARA DESCONSTITUIR A DECISÃO ATACADA. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO. I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. In casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015. II - Este Tribunal Superior, na exegese do art. 40 da Lei do Parcelamento Urbano, firmou orientação segundo a qual, face à omissão do loteador, o Município tem responsabilidade subsidiária quanto à realização das obras de infraestrutura indispensáveis à regularização de loteamentos clandestinos, tais como esgotamento sanitário, abastecimento de água e iluminação pública. Precedentes. III - A vista da dissonância do acórdão recorrido com o entendimento desta Corte, e ante a impossibilidade do exame na presente via processual da omissão concreta do loteador a autorizar a responsabilização subsidiária do ente municipal, e, ainda, sob pena de supressão de instância, faz-se necessário o retorno dos autos à origem para tal análise. IV - O Agravante não apresenta, no agravo, argumentos suficientes para desconstituir a decisão recorrida. V - Em regra, descabe a imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015 em razão do mero desprovimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso. VI - Agravo Interno improvido. (AgInt nos EDcl no REsp: 2.034.509/SP, Relatora REGINA HELENA COSTA, Julgamento: 24/4/2023, PRIMEIRA TURMA, DJe 26/4/2023)

No caso concreto, o TJDFt concluiu que a convenção condominial previa, de forma clara, o rateio das despesas de infraestrutura entre os condôminos, afastando a responsabilização exclusiva de JONAS. Ademais, registrou que não houve comprovação efetiva da ausência de infraestrutura básica, de modo que eventual revisão demandaria reexame de provas, providência obstada pela Súmula 7/STJ.

(2) Negativa de prestação jurisdicional (arts. 1.022 e 1.025 do CPC)

A alegação também não merece prosperar. O Tribunal de origem enfrentou a matéria de forma fundamentada, concluindo que a convenção condominial era apta a afastar a responsabilidade exclusiva do loteador e que não se comprovou a ausência de infraestrutura.

O simples fato de a decisão não ter se manifestado nos exatos termos pretendidos por LUIS HENRIQUE não configura omissão. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão examina de maneira suficiente as questões relevantes à solução da controvérsia.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA . NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS . INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. 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. 2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior . 3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 2.533.057/RS, Relator MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 12/8/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 15/8/2024)

Assim, não há falar em ofensa aos arts. 1.022 e 1.025 do CPC.

(3) Da multa aplicada em embargos de declaração (art. 1.026, § 2º, do CPC e Súmula 98/STJ)

Assiste razão a LUIS HENRIQUE quanto a multa. Pelo que consta, não é possível afirmar que os embargos foram opostos de forma manifestamente protelatória. A jurisprudência desta Corte, consolidada na Súmula 98/STJ, dispõe que *embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório*.

No caso concreto, LUIS HENRIQUE buscava provocar o pronunciamento explícito do Tribunal sobre a hierarquia da lei federal diante da convenção condominial, o que afasta o caráter protelatório da medida.

Assim, deve ser afastada a multa imposta pelo Tribunal de origem.

Dessarte, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** em parte do recurso especial e, nessa extensão, **DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, apenas para afastar a multa aplicada nos embargos de declaração.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.868.815 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0061471-2

Número de Origem:
07009818020238070011

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUIS HENRIQUE CESAR PRATA

ADVOGADOS : LUIS HENRIQUE CESAR PRATA (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS -
DF039956

ALINE PERNA SANTOS - DF043530

GABRIELLA LEONEL DE SOUZA VENÂNCIO - DF058845

FRANCISCO ESLEI DE LIMA - DF069138

AGRAVADO : JONAS ALVES DA SILVA

ADVOGADOS : ISABELLA PANTOJA CASEMIRO - DF024805

ALAN GONÇALVES VELOSO - DF064143

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025