



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2201049 - RS (2025/0074664-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
RECORRENTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : RICARDO CHEMALE SELISTRE PEÑA - RS044118
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO DALTRO FILHO
ADVOGADO : ARTUR FERNANDO WAGNER JÚNIOR - RS087887

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 2º E 505 DO CPC. NÃO CONFIGURAÇÃO. CONDICIONAMENTO DAS OBRAS À CONCLUSÃO DE NOVA PERÍCIA. DELIBERAÇÃO PRÉVIA LIMITADA A ASPECTOS NÃO OBRIGATÓRIOS POR LEI. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da CF contra acórdão que, em agravo de instrumento, condicionou o início das obras no sistema de esgoto à conclusão de nova perícia, assegurou deliberação prévia do condomínio apenas quanto a características não obrigatórias por lei e excluiu multa, rejeitando embargos de declaração por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional, em violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) ocorreu violação dos arts. 2º e 505 do CPC, por suposta rediscussão de questão já decidida em mandado de segurança; (iii) é caso de anulação do acórdão por omissão ou, subsidiariamente, de reforma quanto à execução das obras e à participação do condomínio.

3. A negativa de prestação jurisdicional não se caracteriza quando o

órgão julgador entrega decisão fundamentada e suficiente, examinando a natureza técnica da controvérsia e condicionando a tutela à prova pericial atualizada, sem necessidade de enfrentar individualmente cada documento ou processo paralelo.

4. Recurso especial não provido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2201049 - RS (2025/0074664-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONSTRUTORA TENDA S/A
RECORRENTE : GAFISA S/A
ADVOGADOS : RICARDO CHEMALE SELISTRE PEÑA - RS044118
LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO DALTRO FILHO
ADVOGADO : ARTUR FERNANDO WAGNER JÚNIOR - RS087887

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS. AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 2º E 505 DO CPC. NÃO CONFIGURAÇÃO. CONDICIONAMENTO DAS OBRAS À CONCLUSÃO DE NOVA PERÍCIA. DELIBERAÇÃO PRÉVIA LIMITADA A ASPECTOS NÃO OBRIGATÓRIOS POR LEI. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da CF contra acórdão que, em agravo de instrumento, condicionou o início das obras no sistema de esgoto à conclusão de nova perícia, assegurou deliberação prévia do condomínio apenas quanto a características não obrigatórias por lei e excluiu multa, rejeitando embargos de declaração por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional, em violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) ocorreu violação dos arts. 2º e 505 do CPC, por suposta rediscussão de questão já decidida em mandado de segurança; (iii) é caso de anulação do acórdão por omissão ou, subsidiariamente, de reforma quanto à execução das obras e à participação do condomínio.

3. A negativa de prestação jurisdicional não se caracteriza quando o

órgão julgador entrega decisão fundamentada e suficiente, examinando a natureza técnica da controvérsia e condicionando a tutela à prova pericial atualizada, sem necessidade de enfrentar individualmente cada documento ou processo paralelo.

4. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA TENDA S.A. e GAFISA S.A. (TENDA e GAFISA), com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado :

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA DE URGÊNCIA. PRESENÇA DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 300 DO CPC QUE AUTORIZAM O DEFERIMENTO DA MEDIDA.

I. A PLAUSIBILIDADE DA EXISTÊNCIA DO DIREITO E A OCORRÊNCIA DE ELEMENTOS QUE EVIDENCIEM O PERIGO QUE A DEMORA NO OFERECIMENTO DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL REPRESENTA AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO AUTORIZAM A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA, NOS MOLDES DO ART. 300 DO CPC.

II. HIPÓTESE EM QUE AS OBRAS JUNTO AO SISTEMA DE ESGOTO DO CONDOMÍNIO NÃO DEVEM SER INICIADAS ANTERIORMENTE À CONCLUSÃO DA PERÍCIA. CONSTITUINDO QUESTÃO EMINENTEMENTE TÉCNICA, NÃO HÁ OUTRO MODO DE SOLUCIONAR O PROBLEMA SEM A REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA, A PARTIR DA QUAL PODERÁ O PERITO DEBRUÇAR-SE SOBRE AS DEMANDAS ATUAIS DO CONDOMÍNIO A RESPEITO DO SISTEMA DE ESGOTO, AS DIRETRIZES ATUALIZADAS DO SETOR E EVENTUAIS EXIGÊNCIAS DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS.

III. SENDO O PRINCIPAL ATINGIDO PELA REALIZAÇÃO DAS OBRAS, IMPRESCINDÍVEL PRÉVIA DELIBERAÇÃO DO CONDOMÍNIO NO QUE CERCA AS CARACTERÍSTICAS DO TRATAMENTO DO SISTEMA DE ESGOTO QUE NÃO SEJAM OBRIGATÓRIAS POR LEI, COM EXCLUSÃO DA MULTA FIXADA PELO JUÍZO “A QUO”.

AGRAVO PROVIDO POR MAIORIA. (e-STJ, fls. 124/125)

Os embargos de declaração de ALEXANDRA GUEDES FLORES e CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DALTRO FILHO (ALEXANDRA e CONDOMÍNIO) foram rejeitados (e-STJ, fls. 159-161).

Nas razões de seu apelo nobre, TENDA e GAFISA apontaram **(1)** negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido em enfrentar questões suscitadas nos embargos de declaração, em violação do art. 1.022, II, do CPC,

notadamente a existência da Licença Prévia de Instalação LPI 005/2022 e da Licença Ambiental 118/2023, e a definição, em mandado de segurança, sobre a participação do condomínio nas “demandas atuais” do sistema de esgoto (e-STJ, fls. 175-179 e 184-188); **(2)** violação dos arts. 2º e 505 do CPC, ao supostamente rediscutir matéria já decidida no Mandado de Segurança nº 5003000-98.2023.8.21.0019, sem recurso voluntário, o que implicaria preclusão, além de afronta ao princípio da inércia processual (e-STJ, fls. 176-179 e 185-188).

Houve apresentação de contrarrazões pelo CONDOMÍNIO defendendo a incidência da Súmula 7/STJ, a inexistência de omissão, a irrelevância das licenças administrativas para afastar a necessidade de perícia judicial, a inexistência de identidade entre a ação ordinária e o mandado de segurança, e alegando possível litigância de má-fé de TENDA e GAFISA, pugnando pelo não conhecimento ou, sucessivamente, pelo não provimento (e-STJ, fls. 198-200).

É o relatório.

VOTO

Na origem, o caso cuida de agravo de instrumento interposto por ALEXANDRA e CONDOMÍNIO, em ação de obrigação de fazer relativa a vícios construtivos em empreendimento residencial, envolvendo sistemas de gás, elétrico e esgoto; o Juízo de primeira instância, em decisões interlocutórias sucessivas, determinou providências ligadas à tutela de urgência e ao acompanhamento pericial, inclusive tratando da intimação pessoal das rés conforme a Súmula 410/STJ, de honorários periciais e de indeferimentos de pedidos, e, em momento posterior, indeferiu pedido de complementação de tutela do autor, afirmando autonomia gerencial das rés e fixando multa diária ao condomínio para que se abstinhasse de impedir execução de projetos aprovados (e-STJ, fls. 118-123).

A 20ª Câmara Cível, por maioria, deu provimento ao agravo para condicionar o início das obras do sistema de esgoto à conclusão de nova perícia, permitir deliberação prévia do condomínio sobre características não obrigatórias por lei e excluir a multa imposta ao condomínio (e-STJ, fls. 124/125).

Houve voto divergente pelo desprovimento, registrando que a multa tem função de efetividade e pode ser regulada (e-STJ, fl. 131).

Na sequência, embargos de declaração foram rejeitados, com a Câmara afirmando inexistirem vícios do art. 1.022 do CPC e reiterando a fundamentação sobre a necessidade de nova perícia e a exclusão da multa (e-STJ, fls. 159-161).

TENDA e GAFISA interpuseram recurso especial sustentando negativa de prestação jurisdicional e violação dos arts. 2º e 505 do CPC, com base em licenças

administrativas e decisão em mandado de segurança que, segundo alegam, delimitaria a atuação do condomínio (e-STJ, fls. 175-179 e 184-188).

O CONDOMÍNIO apresentou contrarrazões arguindo óbices de admissibilidade e refutando as teses (e-STJ, fls. 198-200). No STJ, a pretensão recursal busca, essencialmente, a anulação do acórdão por negativa de prestação jurisdicional, com retorno à origem para suprimento das omissões; subsidiariamente, pleiteia a reforma por violação dos arts. 2º e 505 do CPC.

Trata-se de agravo de instrumento, em ação de obrigação de fazer por vícios construtivos, no qual foi condicionada a execução de obras de esgoto à conclusão de nova perícia, assegurada deliberação prévia do condomínio quanto a aspectos não obrigatórios por lei e excluída multa ao condomínio, tendo sido rejeitados embargos de declaração por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ, fls. 118-125 e 159-161).

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional, por omissão relevante não apreciada nos embargos de declaração, em violação do art. 1.022, II, do CPC; (ii) o acórdão recorrido incorreu em violação dos arts. 2º e 505 do CPC, ao rediscutir matéria supostamente preclusa em razão de decisão anterior em mandado de segurança; (iii) é necessário anular o acórdão recorrido para novo julgamento dos embargos ou, subsidiariamente, reformá-lo quanto às conclusões adotadas sobre a execução das obras e a participação do condomínio (e-STJ, fls. 175-179 e 184-188).

(1) Negativa de prestação jurisdicional

TENDA e GAFISA sustentaram negativa de prestação jurisdicional porque, a seu ver, o acórdão recorrido não enfrentou questões relevantes levadas em embargos de declaração, cujo conteúdo tinha potencial de alterar o resultado do julgamento. Afirmaram que a 20ª Câmara Cível deixou de considerar a existência de Licença Prévia de Instalação LPI 005/2022 e da Licença Ambiental 118/2023, bem como a definição judicial, no Mandado de Segurança nº 5003000-98.2023.8.21.0019, sobre os limites da participação do CONDOMÍNIO nas “demandas atuais” do sistema de esgoto (e-STJ, fls. 175-179 e 184-188).

Esses pontos teriam sido precisamente suscitados nos embargos de declaração, e o Colegiado, ao rejeitá-los, teria apenas afirmado genericamente a inexistência de omissão, sem se pronunciar, de modo específico, sobre tais argumentos, o que caracterizaria violação do artigo 1.022, II, do CPC.

O núcleo da inconformidade está em que o acórdão de mérito condicionou o início das obras de esgoto à conclusão de nova perícia e assegurou deliberação prévia

do CONDOMÍNIO quanto a características não obrigatórias por lei (e-STJ, fls. 124/125), mas, segundo TENDA e GAFISA, não avaliou o impacto das licenças ambientais já concedidas e nem a decisão no mandado de segurança que vedaria a intervenção direta do CONDOMÍNIO, ambos capazes de conduzir a solução em sentido diverso. A negativa de prestação jurisdicional teria se consumado na rejeição dos embargos de declaração sem exame das teses concretas, embora objetivamente levantadas (e-STJ, fls. 159-161; 175-179; 184-188).

TENDA e GAFISA pretenderam ver reconhecida negativa de prestação jurisdicional, alegando que o colegiado não enfrentou, nos embargos de declaração, dois pontos com potencial de alterar o resultado: a existência das licenças LPI 005/2022 e Licença Ambiental 118/2023 e a definição, em mandado de segurança, dos limites de participação do CONDOMÍNIO nas “demandas atuais” do sistema de esgoto; sustentaram que o acórdão de mérito condicionou o início das obras à nova perícia e permitiu deliberação prévia do condomínio sem avaliar o impacto das licenças e a decisão mandamental, e que os embargos foram rejeitados com fundamentação genérica (e-STJ, fls. 175-179 e 184-188; 124/125; 159-161).

Entretanto, o Colegiado julgou integralmente a controvérsia, com razões suficientes: apontou o lapso temporal da vistoria e a natureza técnica da questão, concluiu pela imprescindibilidade de nova perícia para alcançar as “demandas atuais do condomínio”, as diretrizes atualizadas e as eventuais exigências da SEMAM e COMUSA, e condicionou o início das obras à conclusão dessa prova, além de afastar a multa (e-STJ, fls. 123; 124/125).

Nos embargos, reafirmou que não havia omissão e que a pretensão visava o reexame da causa, reproduzindo a cadeia lógica decisória sobre a necessidade de perícia e as dúvidas técnicas que impediam complementar a tutela, inclusive quanto aos custos e ao enterramento da ETE (e-STJ, fls. 159/160). O fato de não mencionar nominalmente cada documento administrativo ou sentença de outro processo não significou déficit de fundamentação, porque o julgamento se apoiou em premissas autônomas e suficientes: tratar-se de matéria técnica que reclamava prova atualizada no próprio processo, antes de qualquer execução de obra, e a preservação da deliberação do condomínio apenas nas características não obrigatórias por lei.

Assim, não se configurou vício do art. 489 do CPC, pois a motivação foi clara e coerente com o resultado, nem vícios do art. 1.022 do CPC, já que não houve ponto controvertido essencial desconsiderado pelo acórdão, mas opção fundamentada por solução técnica que, por si, respondia às teses, tornando desnecessário rebater uma a uma as alegações.

Também não houve contradição interna: a mesma linha de raciocínio pericial sustentou o provimento do agravo e a rejeição dos embargos, sem incongruência entre

premissas e conclusão. Em conclusão, a Corte estadual entregou a prestação jurisdicional de modo suficiente e sem os vícios alegados.

Em conclusão, a Corte estadual entregou a prestação jurisdicional de modo suficiente e sem os vícios alegados.

(2) Violação dos arts. 2º e 505 do CPC

Em complemento, TENDA e GAFISA apontaram violação dos arts. 2º e 505 do CPC porque entenderam que o Tribunal estadual rediscutiu matéria já decidida no Mandado de Segurança nº 5003000-98.2023.8.21.0019, sem que houvesse recurso voluntário do impetrante, o que implicaria preclusão e afronta ao princípio da inércia processual.

Transcreveram a passagem da sentença mandamental segundo a qual deveria ser assegurada ao CONDOMÍNIO a ciência de *todos os atos em espécie, vistorias e procedimentos relacionados à regularização do sistema hidrossanitário do Condomínio, não cabendo, entretanto, a sua intervenção direta, o que deve ser feito mediante processo administrativo ou judicial específico para cada ato* (e-STJ, fls. 177-178 e 186). A partir daí, alegaram que o acórdão do agravo, ao determinar que as obras somente se iniciem após nova perícia e ao permitir *prévia deliberação do condomínio no que cerca as características do tratamento do sistema de esgoto que não sejam obrigatórias por lei*, teria revisitado e alterado, por iniciativa própria, o alcance da atuação do condomínio já definido judicialmente, o que, na sua ótica, violaria a regra de não rediscutir questão decidida na mesma lide sem provocação recursal e o princípio da iniciativa das partes (e-STJ, fls. 124/125; 176-179; 185-188).

O argumento, contudo, não prospera. O acórdão do agravo estruturou a tutela de urgência no processo próprio, com base em razões técnicas autônomas e suficientes, sem revisar ou modificar a sentença do mandado de segurança. A 20ª Câmara condicionou o início das obras de esgoto à conclusão de perícia atualizada, justamente porque a vistoria era de 2013 e as exigências técnicas poderiam ter mudado; além disso, assinalou dúvidas específicas sobre custos de manutenção e sobre a necessidade de enterramento da estação de tratamento de efluentes, de modo que sem a nova prova seria inviável complementar a tutela (e-STJ, fls. 123-125).

Esse desenho decisório não reabriu questão da “mesma lide” e, por isso, não atraiu o art. 505 do CPC: a ação ordinária de vícios construtivos e tutela de urgência não se confundiu com o mandado de segurança, que apenas assegurou ciência dos atos administrativos e vedou intervenção direta do condomínio em procedimentos administrativos, deixando claro que eventual intervenção deveria ocorrer em processos específicos (e-STJ, fls. 177/178 e 186).

A deliberação prévia do CONDOMÍNIO, prevista pelo acórdão, limitou-se às características do tratamento não obrigatórias por lei, no âmbito da própria ação ordinária e à luz da prova pericial, não configurando intervenção em atos administrativos nem alteração do comando do mandado de segurança (e-STJ, fls. 124/125).

Ademais, como bem exposto nas contrarrazões, não houve identidade de partes, causa de pedir e pedidos entre o mandado de segurança e a presente ação, o que afasta qualquer alegação de rediscussão da “mesma lide” e reforça a improcedência da tese de preclusão (e-STJ, fls. 199/200).

Por fim, o princípio da inércia do art. 2º do CPC foi respeitado, pois o Tribunal atuou por provocação, ao julgar o agravo interposto pelo próprio condomínio, permanecendo adstrito aos limites objetivos do recurso e às balizas técnicas do caso, sem iniciativa ex officio de revisão do que decidido no mandado de segurança (e-STJ, fls. 118-122; 124/125).

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial

Inexistindo hipótese de prévia fixação de honorários no presente recurso, deixo de aplicar a regra 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 2.201.049 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0074664-1

Número de Origem:

50010261220128210019 50030009820238210019 53370889820238217000

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA TENDA S/A

RECORRENTE : GAFISA S/A

ADVOGADOS : RICARDO CHEMALE SELISTRE PEÑA - RS044118

LUIZ FELIPE LELIS COSTA - MG106752

RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO DALTRO FILHO

ADVOGADO : ARTUR FERNANDO WAGNER JÚNIOR - RS087887

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025