SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2212102 - SP (2025/0160446-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	HM 31 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
		PÂMELA CAROLINA CAETANO GARCIA - SP436530
		CAROLINE MIAN BERNARDELI BERNARDO - SP307543
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL HM MORADA DO VALE
ADVOGADOS	:	ALVARO RODRIGO LIBERATO DOS SANTOS - SP164520
		EDUARDO AFFONSO FERREIRA SANGED - SP314593
		LARISSA APARECIDA VIDAL - SP464298
		BRENDA NOGUEIRA LOPES - SP458703

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE CONDICIONADA À IMISSÃO NA POSSE. FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULAS 283/STF E 182/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARBITRAMENTO POR EQUIDADE MANUTENÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

1. A obrigação do adquirente em relação às despesas condominiais nasce apenas a partir do momento em que recebe a posse direta do imóvel (entrega das chaves), sendo irrelevante a existência de cláusula contratual em sentido contrário, a qual possui eficácia estritamente *inter partes* e não pode ser oposta ao condomínio.

2. Incide o óbice da Súmula 283/STF quando a parte recorrente deixa de impugnar, nas razões do recurso especial, fundamento autônomo e suficiente adotado pelo Tribunal de origem para amparar o acórdão recorrido.

3. O arbitramento de honorários advocatícios por equidade é legítimo e encontra amparo na jurisprudência do STJ (incidência da Súmula 83/STJ) quando o valor da causa for muito baixo ou o proveito econômico for considerado irrisório, assegurando uma remuneração digna ao profissional, em conformidade com o art. 85, § 8º, do CPC.

4. O agravo interno não pode ser integralmente conhecido se a parte recorrente deixa de impugnar especificamente todos os fundamentos da decisão monocrática agravada, tais como a ausência de prequestionamento do art. 502 do Código Civil (Súmulas 282 e 356/STF), atraindo a aplicação do art. 1.021, § 1º, do CPC e da Súmula 182/STJ.

Documento eletrônico VDA58175223 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/07/2026 01:00:55
Publicação no DJEN/CNJ de 30/07/2026. Código de Controle do Documento: 6fb341ce-ff86-4bce-8434-9553aa2a3bc5

5. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA58175223 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/07/2026 01:00:55
Publicação no DJEN/CNJ de 30/07/2026. Código de Controle do Documento: 6fb341ce-ff86-4bce-8434-9553aa2a3bc5

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2212102 - SP (2025/0160446-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	HM 31 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	:	MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
		PÂMELA CAROLINA CAETANO GARCIA - SP436530
		CAROLINE MIAN BERNARDELI BERNARDO - SP307543
AGRAVADO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL HM MORADA DO VALE
ADVOGADOS	:	ALVARO RODRIGO LIBERATO DOS SANTOS - SP164520
		EDUARDO AFFONSO FERREIRA SANGED - SP314593
		LARISSA APARECIDA VIDAL - SP464298
		BRENDA NOGUEIRA LOPES - SP458703

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE CONDICIONADA À IMISSÃO NA POSSE. FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS NÃO IMPUGNADOS. SÚMULAS 283/STF E 182/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ARBITRAMENTO POR EQUIDADE MANUTENÇÃO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

1. A obrigação do adquirente em relação às despesas condominiais nasce apenas a partir do momento em que recebe a posse direta do imóvel (entrega das chaves), sendo irrelevante a existência de cláusula contratual em sentido contrário, a qual possui eficácia estritamente *inter partes* e não pode ser oposta ao condomínio.

2. Incide o óbice da Súmula 283/STF quando a parte recorrente deixa de impugnar, nas razões do recurso especial, fundamento autônomo e suficiente adotado pelo Tribunal de origem para amparar o acórdão recorrido.

3. O arbitramento de honorários advocatícios por equidade é legítimo e encontra amparo na jurisprudência do STJ (incidência da Súmula 83/STJ) quando o valor da causa for muito baixo ou o proveito econômico for considerado irrisório, assegurando uma remuneração digna ao profissional, em conformidade com o art. 85, § 8º, do CPC.

4. O agravo interno não pode ser integralmente conhecido se a parte recorrente deixa de impugnar especificamente todos os fundamentos da decisão monocrática agravada, tais como a ausência de prequestionamento do art. 502 do Código Civil (Súmulas 282 e 356/STF), atraindo a aplicação do art. 1.021, § 1º, do CPC e da Súmula 182/STJ.

5. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa parte, desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA57833189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/06/2026 18:08:09
Código de Controle do Documento: 5889e432-078c-4be5-af3a-8fe384b90021

Trata-se de agravo interno, interposto por HM 31 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, contra decisão monocrática proferida às fls. 413-420, que conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Em suas razões recursais (e-STJ, fls. 424-428), a agravante afirma, em suma, ausência de incidência da Súmula 283/STF, assim como da Súmula 83/STJ (Tema 886), além de arguir violação ao Tema 1.076.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 434-439, sustentando a inadmissibilidade do recurso.

É o relatório.

VOTO

Em que pesem os esforços empreendidos pela parte agravante, não há, nas razões recursais, argumentação capaz de modificar a decisão agravada, a qual deve ser confirmada por seus próprios fundamentos.

Quanto ao argumento de que a aplicação da Súmula 283/STF seria equivocada, pois o recurso especial teria impugnado diretamente o fundamento central do acórdão recorrido — a interpretação de que a obrigação condominial somente nasceria com a imissão na posse —, a decisão monocrática afastou a tese sob o fundamento de que tal argumento autônomo não teria sido impugnado nas razões do recurso especial, consignando que:

> *"No que se refere à primeira tese suscitada, em que pesem as alegações apresentadas pela parte recorrente, conforme transcrição realizada acima, o TJSP entendeu que a obrigação do adquirente nasce a partir do dia em que recebe a posse direta do imóvel, ou seja, quando a unidade é colocada à sua disposição, já que a responsabilidade de custear as despesas de manutenção decorre da possibilidade de utilização do imóvel. Contudo, tal fundamento, autônomo e suficiente à manutenção do v. acórdão recorrido, não foi impugnado nas razões do recurso especial, convocando, na hipótese, a incidência da Súmula 283/STF (...)." (e-STJ, fl. 416).*

Quanto ao argumento de que o Tema 886/STJ teria sido aplicado de forma automática e absoluta, desconsiderando a cláusula contratual expressa que transferia ao comprador a responsabilidade pelas despesas desde o habite-se, a decisão monocrática registrou que o acórdão recorrido reputou incontroverso que o adquirente somente recebeu as chaves após o período das cotas cobradas, sendo irrelevante a cláusula contratual, pois esta produziria efeitos apenas *inter partes* e não seria oponível ao condomínio, concluindo que *"estando o acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide, na espécie, a aplicação da Súmula 83/STJ"* (e-STJ, fls. 416-417).

Quanto ao argumento de que o arbitramento dos honorários por equidade teria sido indevido, pois o valor da execução seria líquido e determinado, tornando perfeitamente viável a fixação percentual nos termos do art. 85, §2º, do CPC e do Tema 1.076/STJ, a decisão monocrática afastou a tese por entender que o acórdão recorrido se encontrava em harmonia com a jurisprudência do STJ, consignando que *"o art. 85, § 8º do CPC autoriza o arbitramento por*

Documento eletrônico VDA57833189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/06/2026 18:08:09
Código de Controle do Documento: 5889e432-078c-4be5-af3a-8fe384b90021

equidade quando o valor da causa é muito baixo ou o proveito irrisório, visando a remuneração digna do advogado", e aplicando, igualmente, a Súmula 83/STJ (e-STJ, fl. 420).

Por fim, destaca-se que não consta, no agravo interno, impugnação específica do fundamento da decisão monocrática relativo à ausência de prequestionamento do art. 502 do Código Civil (Súmulas 282 e 356/STF), circunstância que enseja o não conhecimento do recurso por ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada, como seria de rigor, nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC e da Súmula 182/STJ.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INCOMPETÊNCIA FUNCIONAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. RECURSO QUE DEIXA DE IMPUGNAR ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO ORA AGRAVADA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 932, III, E 1.021, § 1º, DO CPC/2015 E DA SÚMULA 182 DO STJ. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. 1. Quanto ao primeiro ponto, incompetência funcional por se ter decidido o recurso de forma monocrática, é firme o entendimento do STJ no sentido de que "a legislação processual (932 do CPC/15, c/c a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Ademais, a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 2.158.522/MG, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023.). 2. A ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada, enseja o não conhecimento do agravo interno, pois, mantidos incólumes as razões expendidas na decisão agravada (CPC, arts. 932, III e 1.021, § 1º). Incidência da Súmula n. 182 do STJ. 3. Agravo interno parcialmente conhecido e, nesta parte, improvido. (AgInt no REsp n. 1.780.001/PB, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)*

> *TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 1.021, § 1º, DO CPC/2015; E SÚMULA 182 DO STJ. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO AOS CÁLCULOS. DILAÇÃO DO PRAZO PROCESSUAL APÓS O ENCERRAMENTO DO PRAZO REGULAR. PREMISSA FÁTICA INCONTROVERSA. INAPLICABILIDADE DA*
> *SÚMULA 7 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO. 1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC/2015; e da Súmula 182 do STJ, **a parte agravante deve infirmar, especificamente, nas razões do agravo interno, os fundamentos da decisão atacada, sob pena de não ser conhecido o seu recurso.** 2. O conhecimento do recurso especial não encontra óbice na Súmula 7 desta Corte, pois é incontroversa a premissa fática de que a prorrogação do prazo processual, além de ter sido concedida de ofício, ocorreu após o término do prazo regular. 3. Agravo interno não conhecido. (AgInt no AgInt no REsp n. 1.942.013/RS, relator Ministro **AFRÂNIO VILELA**, Segunda Turma, julgado em 26/3/2025, DJEN de 1/4/2025.)*

Ante o exposto, conheço parcialmente do agravo interno e, nessa parte, nego-lhe provimento.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57833189 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/06/2026 18:08:09
Código de Controle do Documento: 5889e432-078c-4be5-af3a-8fe384b90021

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.212.102 / SP

Número Registro: 2025/0160446-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10021164920238260650 10035480620238260650

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: HM 31 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	: MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
	PÂMELA CAROLINA CAETANO GARCIA - SP436530
	CAROLINE MIAN BERNARDELI BERNARDO - SP307543
RECORRIDO	: CONDOMINIO RESIDENCIAL HM MORADA DO VALE
ADVOGADOS	: ALVARO RODRIGO LIBERATO DOS SANTOS - SP164520
	EDUARDO AFFONSO FERREIRA SANGED - SP314593
	LARISSA APARECIDA VIDAL - SP464298
	BRENDA NOGUEIRA LOPES - SP458703

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: HM 31 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS	: MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
	PÂMELA CAROLINA CAETANO GARCIA - SP436530
	CAROLINE MIAN BERNARDELI BERNARDO - SP307543
AGRAVADO	: CONDOMINIO RESIDENCIAL HM MORADA DO VALE
ADVOGADOS	: ALVARO RODRIGO LIBERATO DOS SANTOS - SP164520
	EDUARDO AFFONSO FERREIRA SANGED - SP314593

Documento eletrônico VDA58141459 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:37:26
Código de Controle do Documento: 6601fde2-722a-48e6-9235-6d20d93f104f

LARISSA APARECIDA VIDAL - SP464298
BRENDA NOGUEIRA LOPES - SP458703

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58141459 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:37:26
Código de Controle do Documento: 6601fde2-722a-48e6-9235-6d20d93f104f