SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218566 - MG (2025/0215236-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	CONJUNTO HABITACIONAL CONDOMÍNIO JOÃO PAULO II
ADVOGADO	:	PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - MG173179
RECORRIDO	:	JUNEVAL RODRIGUES DAMASCENO
RECORRIDO	:	NILZA INEZ DAMASCENO
ADVOGADA	:	ADRIANA CASTANHEIRA - MG075307

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. LIMITAÇÃO DE JUROS MORATÓRIOS. RECURSO NÃO CONHECIDO.
1. O recurso especial não abordou o tema central relevante, referente à aplicação, pelo Tribunal local, do Decreto nº 22.626/33 (Lei de Usura) para limitar os juros moratórios a 2% ao mês, restringindo-se a sustentar a possibilidade de sua estipulação acima de 1% ao mês, com amparo em convenção condominial, ponto este já admitido pelo acórdão recorrido, revelando a ausência de interesse recursal no ponto.
2. A ausência de impugnação específica a fundamento autônomo do acórdão recorrido atrai a incidência da Súmula 283 do STF, que impede o conhecimento do recurso quando a decisão recorrida se baseia em mais de um fundamento, um deles por si só suficiente, e o recurso não abrange todos eles.
3. A deficiência na fundamentação do recurso especial, que não permite a exata compreensão da controvérsia, atrai a incidência da Súmula 284 do STF.
4. O óbice ao conhecimento do recurso especial pela alínea "a" impede também o seu conhecimento pela alínea "c" do art. 105, inc. III, da Constituição Federal.
5. Recurso especial não conhecido.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, 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, 01 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA52608980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 01/12/2025 00:24:27
Publicação no DJEN/CNJ de 03/12/2025. Código de Controle do Documento: 4a20787c-ff63-40ac-b40f-13ae447ee666

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52608980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 01/12/2025 00:24:27
Publicação no DJEN/CNJ de 03/12/2025. Código de Controle do Documento: 4a20787c-ff63-40ac-b40f-13ae447ee666

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2218566 - MG (2025/0215236-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	CONJUNTO HABITACIONAL CONDOMÍNIO JOÃO PAULO II
ADVOGADO	:	PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - MG173179
RECORRIDO	:	JUNEVAL RODRIGUES DAMASCENO
RECORRIDO	:	NILZA INEZ DAMASCENO
ADVOGADA	:	ADRIANA CASTANHEIRA - MG075307

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. LIMITAÇÃO DE JUROS MORATÓRIOS. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. O recurso especial não abordou o tema central relevante, referente à aplicação, pelo Tribunal local, do Decreto nº 22.626/33 (Lei de Usura) para limitar os juros moratórios a 2% ao mês, restringindo-se a sustentar a possibilidade de sua estipulação acima de 1% ao mês, com amparo em convenção condominial, ponto este já admitido pelo acórdão recorrido, revelando a ausência de interesse recursal no ponto.

2. A ausência de impugnação específica a fundamento autônomo do acórdão recorrido atrai a incidência da Súmula 283 do STF, que impede o conhecimento do recurso quando a decisão recorrida se baseia em mais de um fundamento, um deles por si só suficiente, e o recurso não abrange todos eles.

3. A deficiência na fundamentação do recurso especial, que não permite a exata compreensão da controvérsia, atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

4. O óbice ao conhecimento do recurso especial pela alínea "a" impede também o seu conhecimento pela alínea "c" do art. 105, inc. III, da Constituição Federal.

5. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA52265905 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/11/2025 22:56:07
Código de Controle do Documento: 6502a35d-d515-49a3-8a01-ef0bd34c2312

Trata-se de recurso especial interposto por CONJUNTO HABITACIONAL CONDOMÍNIO JOÃO PAULO II, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> "APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS Á EXECUÇÃO - TAXAS CONDOMINIAIS – JUROS MORATÓRIOS – COBRANÇA DE TAXA EXTRA – JUNTADA DE NOVOS DOCUMENTOS – POSSIBILIDADE. Embora seja possível a fixação de juros moratórios acima de 1% ao mês, o Decreto nº. 22.626/33 veda a estipulação de juros em taxa superior ao dobro da taxa legal. A partir da entrada em vigor do Novo Código Civil, por força do disposto em seu art. 1.336, a multa moratória por atraso sobre parcelas condominiais vencidas deve vir à ordem de 2% sobre o valor em atraso. Nos termos do art. art.435, parágrafo único do CPC, é lícito às partes juntarem documentos novos após a petição inicial ou a contestação, desde que a parte comprove o motivo que obstou a juntada em momento anterior e que não está agindo de má-fé." (e-STJ, fls. 481)

Os embargos de declaração opostos pelo CONJUNTO HABITACIONAL CONDOMÍNIO JOÃO PAULO II foram rejeitados (e-STJ, fls. 505-509).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.336, § 1º, do Código Civil, pois teria sido indevida a limitação dos juros moratórios a 2% ao mês, já que, havendo previsão expressa na convenção condominial, seria possível estipulação em patamar superior a 1% ao mês nas contribuições condominiais inadimplidas.

(ii) art. 406 do Código Civil, pois teria sido aplicado de forma inadequada para restringir os juros moratórios convencionados, podendo a convenção de condomínio, segundo a tese, estabelecer juros acima de 1% ao mês.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 571).

É o Relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de embargos à execução opostos contra a cobrança de despesas condominiais, julgados parcialmente procedentes, reconhecendo-se, dentre outros, "excesso de execução quanto ao percentual dos juros moratórios", fixando-os em 2% ao mês. Em razões de apelação, o condomínio informou que a convenção do condomínio estabelece a aplicação de juros de 10% ao mês ao condômino que deixar de efetuar o pagamento das taxas condominiais. Julgando o recurso, o Tribunal local assim decidiu:

> Embora seja possível a fixação de juros moratórios acima de 1% ao mês, o Decreto nº. 22.626/33 veda a estipulação de juros em taxa superior ao dobro da taxa legal. A partir da entrada em vigor do Novo Código Civil, por força do disposto em seu art. 1.336, a multa moratória por atraso sobre parcelas condominiais vencidas deve vir à ordem de 2% sobre o valor em atraso.

Documento eletrônico VDA52265905 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/11/2025 22:56:07
Código de Controle do Documento: 6502a35d-d515-49a3-8a01-ef0bd34c2312

O recurso não comporta exame de mérito.

Quanto aos arts. 406 e 1.336, § 1º, do Código Civil, vê-se que não há, a rigor, interesse recursal da parte recorrente. O acórdão embargado reconheceu que é possível a cobrança de juros superiores a 1%, se houver previsão em convenção condominial: "possível a fixação de juros moratórios acima de 1% ao mês [...] a partir da entrada em vigor do Novo Código Civil, por força do disposto em seu art. 1.336".

A questão que foi acolhida pelo Tribunal local em contrariedade ao interesse do condomínio foi outra, a qual não foi abordada no recurso especial. Trata-se de reconhecer que, embora possível a cobrança de juros superiores a 1% ao mês, por autorização na convenção condominial, eles não poderiam exceder a 2% ao mês, por aplicação da Lei de Usura. Confira-se:

> O cerne da questão recursal diz respeito inicialmente a análise da aplicação da taxa de juros de mora de 10% (dez por cento) ao mês, conforme estipulada na Convenção Condominial, bem como analisar a possibilidade de cobrança dos encargos específicos de despesa de 13º salário, taxa-extra rescisões funcionários, valor excedente, taxa bloco, serviços prestados, gratificação faxineira, limpeza caixa d'água e fundo de reserva.
> De início, cabe salientar que os condomínios possuem liberdade em estipular a taxa de juros de mora, conforme prevê expressamente o art. 1.336, §1º, do CC: [...]
> Do dispositivo supracitado, extrai-se com nitidez que aplicação da taxa de juros de mora de 1% a. m. (um por cento ao mês) só ocorre nos casos em que a convenção condominial é omissa na estipulação, fato que não ocorre no caso concreto, conforme o art. 26 da Convenção de Condomínio dos Blocos Residenciais do Conjunto Habitacional João Paulo II: [...]
> A **jurisprudência do STJ firmou o entendimento de que, após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na Convenção de Condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês**, em caso de inadimplemento das taxas condominiais. Nesse sentido: [...]
> **Por outro lado, embora seja possível a fixação de juros moratórios acima de 1% ao mês, não se pode admitir que prevaleça o manifestamente abusivo patamar de juros moratórios de 10% (dez por cento) ao mês. Isso porque o Decreto nº. 22.626/33 veda a estipulação de juros em taxa superior ao dobro da taxa legal:**
>
> > "Art. 1º. É vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Código Civil, art. 1062).".
>
> Ainda, nos termos do art. 406, do Código Civil de 2002, c/c o art. 591 e o § 1º, do art. 161, do Código Tributário Nacional, a taxa de juros remuneratórios e moratórios é de 1% ao mês: [...]
> Sendo de 1% ao mês a taxa legal, os juros moratórios a incidirem sobre o débito condominial não podem ser superiores a 2% ao mês, ou seja, o dobro da taxa legal, tal como disposto na sentença.
> [...]
> DISPOSITIVO
> Diante do exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, para reformar em parte a sentença e manter a cobrança dos valores referentes à taxa de 13º (decimo terceiro) salário e taxa-extra rescisões funcionários do condomínio, conforme fundamentos constantes deste voto.
> Diante da alteração da sentença, redistribuo os ônus da sucumbência, condenado ambas as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, inclusive recursais, na proporção de 60% (sessenta por cento) para o embargado e 40%

Documento eletrônico VDA52265905 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/11/2025 22:56:07
Código de Controle do Documento: 6502a35d-d515-49a3-8a01-ef0bd34c2312

(quarenta por cento) para os embargantes e honorários advocatícios, os quais fixo para o equivalente a 12% (doze por cento) do valor da causa (art. 85, §§1º e 2º do CPC), na mesma proporção das custas.

Intimada, a parte recorrente interpôs recurso especial, no qual não tratou do tema central e relevante (Decreto nº. 22.626/33, Lei de Usura, e sua aptidão ou não para limitar taxas superiores a 1% ao mês, estabelecidas em convenção condominial), restringindo-se a sustentar que seria possível, à luz dos arts. 406 e 1.336, § 1º, do Código Civil, a cobrança de juros superiores a 1% ao mês se houver previsão em convenção condominial, ponto com o qual o Tribunal de origem no acórdão recorrido está em harmonia.

A existência de fundamento autônomo, suficiente à manutenção do v. acórdão recorrido, não impugnado nas razões do recurso especial, provoca a incidência da Súmula n. 283 do STF, segundo a qual "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles". Ademais, constata-se vício de fundamentação no recurso especial, já que o acórdão recorrido contém fundamento não adequadamente impugnado no recurso especial, a atrair a incidência das Súmula n. 284 do STF, segundo a qual "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia". Nesse sentido:

> "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS À SAÚDE. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. PONTO INCONTROVERSO. PRETENSÃO LIMITADA AO REQUERIMENTO DE PROVA PERICIAL. FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DETERMINANTE. SÚMULA 283/STF. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. FEITO DEVIDAMENTE INSTRUÍDO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO VERIFICADO. SÚMULA 83/STJ. NÃO PROVIDO.
> 1. **Ausência de impugnação específica a fundamento do acórdão recorrido atrai a incidência, por analogia, da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.**
> 2. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o julgador constata adequadamente instruído o feito, com a prescindibilidade de dilação probatória, por se tratar de fatos provados documentalmente. Súmula 83/STJ.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento."
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.412.119/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024, g.n.)

Registro que o óbice ao conhecimento do recurso especial pela alínea "a" impede, também, o seu conhecimento pela alínea "c" do inc. III do art. 105 da Constituição Federal.

Porque desacolhido o recurso, cabe a majoração de honorários, de que trata o art. 85, § 11, do CPC. No acórdão recorrido, foram redistribuídos "os ônus da sucumbência, condenado ambas as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, inclusive recursais, na proporção de 60% (sessenta por cento) para o embargado e 40% (quarenta por cento) para os embargantes e honorários advocatícios, os quais fixo para o equivalente a 12% (doze por cento) do valor da causa." Assim, diante do peculiar e ilíquido modo de arbitramento promovido na origem, majoro

Documento eletrônico VDA52265905 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/11/2025 22:56:07
Código de Controle do Documento: 6502a35d-d515-49a3-8a01-ef0bd34c2312

os honorários de responsabilidade da parte recorrente em adicionais 15% sobre o valor definido pelo Tribunal local, uma vez liquidado no juízo de origem (exemplificando: se liquidados em R$ 1.000,00, ficam majorados para R$ 1.150,00).

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52265905 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/11/2025 22:56:07
Código de Controle do Documento: 6502a35d-d515-49a3-8a01-ef0bd34c2312

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.218.566 / MG

Número Registro: 2025/0215236-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000221224181004 50320184520218130024

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONJUNTO HABITACIONAL CONDOMÍNIO JOÃO PAULO II
ADVOGADO	:	PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - MG173179
RECORRIDO	:	JUNEVAL RODRIGUES DAMASCENO
RECORRIDO	:	NILZA INEZ DAMASCENO
ADVOGADA	:	ADRIANA CASTANHEIRA - MG075307

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, 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.

Documento eletrônico VDA52588213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:55:31
Código de Controle do Documento: 3fcca937-5d12-40bd-98bf-54b8d471e243

Brasília, 24 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52588213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/11/2025 00:55:31
Código de Controle do Documento: 3fcca937-5d12-40bd-98bf-54b8d471e243