



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2980611 - SP (2025/0245854-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO TORTUGA'S
ADVOGADOS : RODRIGO VALLEJO MARSAIOLI - SP127883
MARCELO VALLEJO MARSAIOLI - SP153852
AGRAVADO : LAÉRCIO BENKO LOPES
ADVOGADOS : LAERCIO BENKO LOPES (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP139012
LUCAS NICOLINI DE SOUZA - SP507864

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INADIMPLEMENTO. CONDÔMINO. ÁREA DE LAZER. RESTRIÇÃO DE USO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO RECORRIDA. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. CONFORMIDADE.

1. A decisão do tribunal local está de acordo com o entendimento desta Corte no sentido de ser possível ao condômino utilizar todas as áreas condominiais, independentemente da sua destinação, mesmo em situação de inadimplência perante o condomínio.

2. Diante da conformidade da decisão proferida pelo tribunal local com o entendimento desta Corte, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

3. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2980611 - SP (2025/0245854-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO TORTUGA'S
ADVOGADOS : RODRIGO VALLEJO MARSAIOLI - SP127883
MARCELO VALLEJO MARSAIOLI - SP153852
AGRAVADO : LAÉRCIO BENKO LOPES
ADVOGADOS : LAERCIO BENKO LOPES (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP139012
LUCAS NICOLINI DE SOUZA - SP507864

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INADIMPLEMENTO. CONDÔMINO. ÁREA DE LAZER. RESTRIÇÃO DE USO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO RECORRIDA. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. CONFORMIDADE.

1. A decisão do tribunal local está de acordo com o entendimento desta Corte no sentido de ser possível ao condômino utilizar todas as áreas condominiais, independentemente da sua destinação, mesmo em situação de inadimplência perante o condomínio.

2. Diante da conformidade da decisão proferida pelo tribunal local com o entendimento desta Corte, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

3. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CONDOMÍNIO TORTUGA'S contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO. Ação declaratória. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Cabimento parcial.

PRELIMINAR. Cerceamento de defesa. Rejeitada. Prova oral desnecessária em face dos pedidos da inicial e o conjunto probatório. No espectro dos paradigmas democráticos de um processo vinculado ao direito das pessoas ao acesso à justiça como um direito fundamental, o que não se pode admitir é o cerceamento do direito de produzir as provas entendidas hábeis e necessárias para a formação do convencimento do julgador, sobretudo quando não se trata de prova ilícita, ou seja, de prova que viole direitos fundamentais ou metidos a rol entre os direitos humanos. CF, art. 5º, LIV e LV. Garantia ao contraditório e ampla defesa. Corolário: Direito à produção de prova. Provas pertencem ao processo. Interpretação do art. 371 do CPC. Não pode o Juiz, forte em critérios subjetivos, determinar a exclusão de prova afirmando que está convencido sobre os fatos. Prova será examinada pelas demais instâncias. Todavia, nos

termos do parágrafo único do art. 371 do CPC, deve o juiz, fundamentadamente, indeferir a produção de provas inúteis ou protelatórias, mas, apenas as inúteis e protelatórias. Neste caso, a prova indeferida era objetivamente inútil. Apelante anunciou que pretendia fazer prova testemunhal de fato irrelevante. Não houve cerceamento de defesa.

MÉRITO. Condômino inadimplente proibido de frequentar área de lazer do condomínio. Proibição ilegal. Regulamento interno do condomínio autoriza a proibição. Ilegalidade. Inteligência do art. 1.335, II do CC. Jurisprudência do STJ. Precedente desta corte em relação ao condomínio apelado. Todavia, dano moral não caracterizado. Ausentes alegação e especificação de situação de dano moral. Ausência de prova de conduta vexatória adotada por prepostos do apelado. Alegação de situação genérica. Inadmissível para constituir dano moral. Mera frustração que não repercutiu sobre os direitos de personalidade do autor e de sua família. Ação parcialmente procedente. Sucumbência recíproca. Sentença modificada. Recurso provido em parte' (e-STJ fl. 517).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 537/542).

No recurso especial (e-STJ fls. 545/557), o recorrente alega, além da divergência jurisprudencial, violação do art. 1.335, II, do Código Civil. Sustenta, em síntese, a incorreção da decisão do Tribunal local ao afastar a vedação de o condômino inadimplente utilizar a área destinada ao clube do condomínio.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 628/636), o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 637/642), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se à análise do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que concerne à violação do art. 1.335, II do CC, o Tribunal de origem entendeu pela impossibilidade de restrição de uso pelo condômino inadimplente das áreas comuns do condomínio, inclusive em se tratando de área de lazer, conforme se extrai do seguinte trecho do acórdão:

"(...)

A controvérsia sub judice reside na legalidade ou não de o apelado proibir o apelante de utilizar o espaço do condomínio denominado 'Clube'.

O Condomínio Tortuga's possui dois Regulamentos distintos: 'Regulamento para uso, gozo e fruição das áreas comuns e outras disposições' (fls. 187/206); e 'Regulamento para acesso, uso, gozo e fruição da área de lazer (clube) e outras disposições' (fls. 207/222).

E consta do segundo regulamento uma disposição no sentido de que constitui 'direito dos condôminos em dia com suas obrigações usufruir das instalações relativos à Área de Lazer (Clube)' (fls. 207).

Todavia, esse dispositivo, que estaria a autorizar a proibição da utilização do referido clube por condôminos inadimplentes, é ilegal, pois, como dispõe expressamente o artigo 1.335, II do CC, é direito do condômino 'usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores'. Portanto, não é legalmente permitido impedir que, em razão de inadimplência, seja um dos condôminos impedido de utilizar-se de qualquer espaço comum por causa de dívidas condominiais. O

Código Civil cuidou de estabelecer meios legais específicos e rígidos para a cobrança dessas dívidas sem que o condômino eventualmente inadimplente seja submetido a qualquer tipo de constrangimento" (e-STJ fls. 526/527).

De fato, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser possível ao condômino utilizar todas as áreas condominiais, independentemente da sua destinação, mesmo em situação de inadimplência perante o condomínio.

A propósito:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. DECISÃO SINGULAR. SÚMULA N. 281/STF. REGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO. TESE DO RECURSO ESPECIAL QUE DEMANDA REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N° 7/STJ. CONDÔMINO INADIMPLENTE. VEDAÇÃO DE ACESSO/USO DE ÁREAS COMUNS. IMPOSSIBILIDADE. ABUSIVIDADE. EXISTÊNCIA DE OUTROS MEIOS COERCITIVOS. PRECEDENTE.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. É incabível o recurso especial quando a parte não houver interposto todos os recursos cabíveis na instância ordinária, como ensina o enunciado n. 281 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

3. A tese defendida no recurso demanda reexame do contexto fático e probatório dos autos, vedado pela Súmula n° 7/STJ.

4. "A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana" (REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016).

5. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt nos EDcl no AREsp 1.220.353/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/2/2019, DJe de 12/2/2019 - grifou-se)

"RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A sanção que obsta o condômino em mora de ter

acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade.

2. Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalitrância.

2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quíntuplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial).

2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas.

Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias nos limites da lei.

3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade.

3.1 A Lei n. 8.009/90 confere ao condomínio uma importante garantia à satisfação dos débitos condominiais: a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial, não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família. E, em reconhecimento à premência da satisfação do crédito relativo às despesas condominiais, o Código de Processo Civil de 1973, estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. Na sistemática do novo Código de Processo Civil, aliás, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo de ação executiva, tornando a satisfação do débito, por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária) ainda mais célere. Portanto, diante de todos esses instrumentos (de coercibilidade, de garantia e de cobrança) postos pelo ordenamento jurídico, inexiste razão legítima para que o condomínio dele se aparte.

4. A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana.

5. Recurso especial improvido." (REsp 1.564.030/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/8/2016, DJe de 19/8/2016 - grifou-se)

Diante da conformidade da decisão proferida pelo Tribunal local com o entendimento desta Corte, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor do proveito econômico, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos

do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.980.611 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0245854-6

Número de Origem:

10125439620218260223 1012543962021826022350000 20240000794884 20240001120571

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO TORTUGA'S

ADVOGADOS : RODRIGO VALLEJO MARSAIOLI - SP127883

MARCELO VALLEJO MARSAIOLI - SP153852

AGRAVADO : LAÉRCIO BENKO LOPES

ADVOGADOS : LAERCIO BENKO LOPES (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP139012

LUCAS NICOLINI DE SOUZA - SP507864

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026