



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3070361 - MG (2025/0379282-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : DEBORA MENEGHIN MILAGRES SALVADOR DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : LINCOLN SILVA SALVADOR DE OLIVEIRA
ADVOGADO : BRUNO ASSUMPÇÃO COSTA - MG135474
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MILLENIUM
ADVOGADOS : DECIO COSTA AGUIAR OLIVEIRA - MG081051
YURI MACHADO CASTELAR BRITO - MG063642

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE TAXA CONDOMINIAL E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação revisional de taxa condominial, em que se pleiteou a revisão da convenção de condomínio para reduzir o acréscimo da taxa da unidade 1.201 de 35% para 11,19%, com restituição da diferença desde a citação. Foi fixado o valor da causa em R\$ 10.500,00.
3. A sentença julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários, posteriormente adequados à base do art. 85, § 2º, do CPC.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença e fixou honorários recursais de 2% sobre o valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a majoração de 35% na taxa condominial, diante de laudo técnico que apurou acréscimo máximo de 11,19%, caracteriza lesão (art. 157 do CC) e enriquecimento sem causa (art. 884 do CC); (ii)

saber se cláusula de convenção que prevê rateio proporcional à fração ideal pode ser afastada por contrariar preceitos de ordem pública (art. 2.035, parágrafo único, do CC); e (iii) saber se a autonomia privada deve ser limitada pela função social do contrato e pela boa-fé objetiva, de modo a justificar controle judicial da cláusula que impõe acréscimo de 35% (arts. 421 e 422 do CC).

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão do critério e dos percentuais à luz da fração ideal, do uso das áreas comuns e de laudo técnico demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. O acórdão de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ quanto à legitimidade do rateio das despesas pela fração ideal, previsto em convenção aprovada e ratificada em assembleia, razão pela qual incide a Súmula n. 83 do STJ.

8. A pretensão fundada na função social e na boa-fé objetiva também pressupõe reavaliação do equilíbrio econômico com base em elementos fáticos e, ademais, o julgado está alinhado ao entendimento do STJ sobre a autonomia da convenção e o critério da fração ideal, incidindo, portanto, as Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão do desequilíbrio contratual e do alegado enriquecimento sem causa quando dependente do reexame de fatos, provas e laudo técnico. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento desta Corte sobre a legitimidade do rateio das despesas condominiais pela fração ideal, previsto em convenção aprovada em assembleia. 3. Incidem as Súmulas n. 7 e 83 do STJ nas alegações de função social e boa-fé objetiva quando a pretensão demanda reexame probatório e o julgado está em conformidade com a orientação do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 157, 421, 422, 884, 2.035, parágrafo único, 1.336, I; CPC, art. 85, §§ 2º, 11; Lei n. 4.591/1964, art. 12, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3070361 - MG (2025/0379282-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : DEBORA MENEGHIN MILAGRES SALVADOR DE OLIVEIRA
AGRAVANTE : LINCOLN SILVA SALVADOR DE OLIVEIRA
ADVOGADO : BRUNO ASSUMPÇÃO COSTA - MG135474
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MILLENIUM
ADVOGADOS : DECIO COSTA AGUIAR OLIVEIRA - MG081051
YURI MACHADO CASTELAR BRITO - MG063642

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO DE TAXA CONDOMINIAL E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação revisional de taxa condominial, em que se pleiteou a revisão da convenção de condomínio para reduzir o acréscimo da taxa da unidade 1.201 de 35% para 11,19%, com restituição da diferença desde a citação. Foi fixado o valor da causa em R\$ 10.500,00.
3. A sentença julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários, posteriormente adequados à base do art. 85, § 2º, do CPC.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve integralmente a sentença e fixou honorários recursais de 2% sobre o valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se a majoração de 35% na taxa condominial, diante de laudo técnico que apurou acréscimo máximo de 11,19%, caracteriza lesão (art. 157 do CC) e enriquecimento sem causa (art. 884 do CC); (ii) saber se cláusula de convenção que prevê rateio proporcional à fração ideal pode ser afastada por contrariar preceitos de ordem pública (art. 2.035, parágrafo único, do

CC); e (iii) saber se a autonomia privada deve ser limitada pela função social do contrato e pela boa-fé objetiva, de modo a justificar controle judicial da cláusula que impõe acréscimo de 35% (arts. 421 e 422 do CC).

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A revisão do critério e dos percentuais à luz da fração ideal, do uso das áreas comuns e de laudo técnico demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. O acórdão de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ quanto à legitimidade do rateio das despesas pela fração ideal, previsto em convenção aprovada e ratificada em assembleia, razão pela qual incide a Súmula n. 83 do STJ.

8. A pretensão fundada na função social e na boa-fé objetiva também pressupõe reavaliação do equilíbrio econômico com base em elementos fáticos e, ademais, o julgado está alinhado ao entendimento do STJ sobre a autonomia da convenção e o critério da fração ideal, incidindo, portanto, as Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão do desequilíbrio contratual e do alegado enriquecimento sem causa quando dependente do reexame de fatos, provas e laudo técnico. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento desta Corte sobre a legitimidade do rateio das despesas condominiais pela fração ideal, previsto em convenção aprovada em assembleia. 3. Incidem as Súmulas n. 7 e 83 do STJ nas alegações de função social e boa-fé objetiva quando a pretensão demanda reexame probatório e o julgado está em conformidade com a orientação do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 157, 421, 422, 884, 2.035, parágrafo único, 1.336, I; CPC, art. 85, §§ 2º, 11; Lei n. 4.591/1964, art. 12, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por DEBORA MENEGHIN MILAGRES SALVADOR DE OLIVEIRA e por LINCOLN SILVA SALVADOR DE OLIVEIRA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos óbices da Súmula n. 7 do STJ e da Súmula n. 83 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 408-413.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em apelação cível, nos autos de ação revisional de taxa condominial.

O julgado foi assim ementado (fls. 298-299):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE TAXA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. RATEIO DAS DESPESAS COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL. PEDIDO DE REVISÃO DE PERCENTUAL DE TAXA CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE. AUTONOMIA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível interposta contra sentença proferida pela 3ª Vara Cível de Belo Horizonte que julgou improcedente o pedido de revisão da taxa condominial, com fundamento na fração ideal da unidade habitacional de sua propriedade. Os autores/apelantes buscam a alteração do critério de rateio das despesas condominiais, reduzindo o percentual da taxa de 35% para 11,19%, e a restituição dos valores pagos a maior desde a citação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível revisar a cláusula de convenção de condomínio que prevê o rateio das despesas condominiais proporcional à fração ideal, frente a alegações de desproporcionalidade e prejuízos econômicos aos apelantes. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A convenção de condomínio, aprovada pela maioria dos condôminos, tem força vinculante, e o critério de rateio pela fração ideal é legal, conforme art. 1.336, I, do CC/2002 e art. 12, §1º, da Lei n. 4.591/64.

4. Não cabe ao Judiciário alterar a vontade da maioria dos condôminos quando não há comprovação de vício ou enriquecimento ilícito, conforme jurisprudência do STJ e TJMG.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Apelação cível conhecida e desprovida.

Tese de julgamento: “É legítima a previsão de rateio das despesas condominiais proporcional à fração ideal, constante de convenção de condomínio aprovada por maioria dos condôminos, salvo prova de vício de consentimento ou enriquecimento ilícito.”

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, art. 1.336, I; Lei n. 4.591/1964, art. 12, §1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, R Esp 1733390/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 06.04.2021; TJMG, Apelação Cível 1.0000.22.204420- 8/001, Rel. Des. Saldanha da Fonseca, 12ª Câmara Cível, j. 15.12.2022.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 334-335):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO E OMISSÃO EM ACÓRDÃO QUE NEGOU PROVIMENTO A APELAÇÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO OU OMISSÃO. EMBARGOS REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que negou provimento a recurso de apelação. Os embargantes alegam contradição no fundamento utilizado pelo acórdão e omissão quanto à análise do enriquecimento sem causa decorrente de suposto pagamento excessivo de 23,81% na taxa condominial, requerendo o acolhimento dos embargos com efeitos infringentes para modificar o critério de rateio das despesas condominiais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão:

(i) determinar se o acórdão apresenta contradição quanto ao fundamento utilizado para negar provimento à apelação, especialmente no que tange à aplicação da jurisprudência mencionada;

(ii) verificar se houve omissão do acórdão quanto à análise da comprovação de enriquecimento sem causa e a relação entre os pagamentos realizados e as despesas do condomínio.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração são cabíveis apenas para sanar omissão, contradição, obscuridade ou erro material, não se destinando à reapreciação do mérito ou à modificação do julgado, salvo em casos excepcionais de efeitos infringentes.

4. O acórdão embargado não apresenta contradição quanto ao fundamento utilizado, pois, embora tenha citado jurisprudência relativa à necessidade de comprovação de enriquecimento sem causa, consignou de forma clara e suficiente que tal demonstração não ocorreu no caso concreto, em razão da prevalência das disposições previstas na convenção de condomínio.

5. Não há omissão na decisão, uma vez que o acórdão analisou a prova pericial apresentada pelos embargantes e concluiu que, mesmo com a existência de eventual disparidade de valores pagos, a convenção condominial deve prevalecer, refletindo a vontade da maioria dos condôminos, conforme deliberado em Assembleia.

6. A alegação de enriquecimento sem causa não se sustenta, pois o critério de rateio das despesas condominiais, baseado na fração ideal do imóvel, encontra respaldo na convenção de condomínio e foi regularmente ratificado pelos condôminos em Assembleia.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Embargos de declaração rejeitados.

Teses de julgamento:

1. “O simples fato de a fração ideal de um imóvel resultar em maior contribuição nas taxas condominiais não caracteriza enriquecimento sem causa, quando tal critério está previsto em convenção condominial validamente deliberada e ratificada pelos condôminos”.

2. “A análise de suposta contradição ou omissão em embargos de declaração deve se limitar aos pontos efetivamente não examinados ou contraditórios no acórdão embargado, sem reabertura de discussão de mérito”.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 2.035, parágrafo único, do Código Civil, porque a convenção não pode prevalecer quando contraria preceitos de ordem pública e produz desequilíbrio contratual relevante, impondo ônus excessivo aos recorrentes;

b) 157 e 884 do Código Civil, já que a majoração de 35% na taxa condominial, diante do laudo técnico que apurou acréscimo máximo de 11,19%, caracterizou lesão e enriquecimento sem causa em favor dos demais condôminos;

c) 421 e 422 do Código Civil, pois a autonomia privada é limitada pela função social do contrato e pela boa-fé objetiva, não sendo legítima cláusula convencional que perpetua desequilíbrio econômico e jurídico injustificável.

Requer “seja conhecido e provido o presente Recurso Especial, a fim de que se reconheça a violação à Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, em especial aos artigos 157, 421, 422, 884 e 2.035, parágrafo único (...); a reforma do v. acórdão recorrido (...); no mérito, (...) sejam julgados procedentes os pedidos

formulados na origem, com a consequente revisão da cláusula convencional impugnada e a fixação do percentual de 11,19% como acréscimo adequado".

Contrarrazões às fls. 377-383.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação revisional de taxa condominial, em que a parte autora pleiteou a revisão da convenção de condomínio para reduzir o acréscimo da taxa da unidade 1201, de 35% para 11,19%, com restituição da diferença desde a citação. Foi fixado o valor da causa em R\$ 10.500,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários de 10% (depois adequados para a base do art. 85, § 2º, do CPC).

A Corte de origem negou provimento à apelação e manteve integralmente a sentença, fixando honorários recursais de 2% sobre o valor da causa.

I - Arts. 157 e 884 do CC

No recurso especial a parte recorrente alega desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa decorrentes do acréscimo de 35%, defendendo que o laudo técnico indicou ser adequado o percentual máximo de 11,19%.

O acórdão recorrido assentou a prevalência da convenção e rejeitou a tese de enriquecimento sem causa, registrando que o critério de rateio pela fração ideal é legal e vinculante, e que o laudo unilateral não impõe revisão judicial.

Rever tal conclusão, à luz de percentuais, frações ideais, uso de áreas comuns e laudo técnico, demanda reexame de fatos e provas, hipótese vedada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

II - Art. 2.035, parágrafo único, do CC

A recorrente afirma que convenções que afrontem preceitos de ordem pública não prevalecem, devendo ser afastado o acréscimo de 35% por violação à função social e à razoabilidade.

O acórdão recorrido decidiu que a convenção, aprovada e ratificada em assembleia, estabeleceu critério legítimo de rateio pela fração ideal, em consonância com o art. 1.336, I, do Código Civil e com o art. 12, § 1º, da Lei n. 4.591/1964, citando o REsp n. 1.733.390/RJ.

Assim, ao decidir que é legítima a previsão de rateio proporcional à fração ideal, constante de convenção validamente aprovada, está em sintonia com o entendimento do STJ.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ. Nesse sentido, os seguintes julgados: REsp n. 1.733.390/RJ e AgInt no AREsp n. 1.709.768/PR.

III - Arts. 421 e 422 do CC

A parte alega que a liberdade contratual deve observar a função social e a boa-fé, de modo que a cláusula que impõe acréscimo de 35% perpetua desequilíbrio e merece controle judicial.

O Tribunal de origem afirmou que não cabe ao Judiciário sobrepor-se à convenção, ausentes vícios e enriquecimento ilícito, sendo o critério legal e aprovado por maioria.

De um lado, a pretensão recursal pretende reavaliar o equilíbrio econômico da cláusula à luz de elementos fáticos e do laudo; de outro, o acórdão está alinhado à jurisprudência do STJ quanto à autonomia da convenção e ao critério da fração ideal. Incidem, portanto, os óbices da Súmula n. 7 e 83 do STJ.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.070.361 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0379282-0

Número de Origem:

10000244075073004 51630241520208130024

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DEBORA MENEGHIN MILAGRES SALVADOR DE OLIVEIRA

AGRAVANTE : LINCOLN SILVA SALVADOR DE OLIVEIRA

ADVOGADO : BRUNO ASSUMPÇÃO COSTA - MG135474

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MILLENIUM

ADVOGADOS : YURI MACHADO CASTELAR BRITO - MG063642

DECIO COSTA AGUIAR OLIVEIRA - MG081051

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025