



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3076792 - SP (2025/0402567-1)**

**RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE : ROBERTO FIORE**  
**ADVOGADO : ANDRÉ GUSTAVO SALVADOR KAUFFMAN - SP168804**  
**AGRAVADO : ALL FREE SERVICE ITAIM**  
**ADVOGADO : LEANDRO ARANTES CIOCCHETTI - SP199025**

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO VIA PLATAFORMAS DIGITAIS (AIRBNB). HOSPEDAGEM ATÍPICA. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. CONVENÇÃO E DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR. ART. 48 DA LEI N. 8.245/1991. ARTS. 1.335, I, E 1.336, IV, DO CC. VALIDADE DA RESTRIÇÃO CONDOMINIAL. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que manteve sentença de improcedência em ação de obrigação de não fazer cumulada com anulação de assembleia, envolvendo proibição de locação por plataformas digitais em condomínio de destinação residencial.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a locação por temporada via plataforma digital se enquadra na finalidade residencial prevista em convenção; (ii) os condôminos podem, em assembleia, vedar o uso das unidades para hospedagem atípica; (iii) há violação do art. 48 da Lei n.º 8.245/1991.

3. O sistema de reserva por plataformas digitais caracteriza hospedagem atípica, distinta da locação por temporada, não abrangida pela finalidade exclusivamente residencial prevista na convenção condominial.

4. O direito de propriedade do condômino, embora assegure o uso e fruição da unidade, deve se harmonizar com a destinação residencial, a segurança e o sossego da coletividade, sendo válida a deliberação assemblear que ratifica a proibição de hospedagem atípica em edifício residencial. estando o acórdão alinhado à orientação desta Corte. Incidência da Súmula nº 83/STJ

5. A revisão das cláusulas convencionais e da conclusão sobre a

natureza da atividade demanda reexame de prova e de cláusulas, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

### **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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 25 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3076792 - SP(2025/0402567-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : ROBERTO FIORE  
**ADVOGADO** : ANDRÉ GUSTAVO SALVADOR KAUFFMAN - SP168804  
**AGRAVADO** : ALL FREE SERVICE ITAIM  
**ADVOGADO** : LEANDRO ARANTES CIOCCHETTI - SP199025

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO VIA PLATAFORMAS DIGITAIS (AIRBNB). HOSPEDAGEM ATÍPICA. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. CONVENÇÃO E DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR. ART. 48 DA LEI N. 8.245/1991. ARTS. 1.335, I, E 1.336, IV, DO CC. VALIDADE DA RESTRIÇÃO CONDOMINIAL. SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que manteve sentença de improcedência em ação de obrigação de não fazer cumulada com anulação de assembleia, envolvendo proibição de locação por plataformas digitais em condomínio de destinação residencial.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a locação por temporada via plataforma digital se enquadra na finalidade residencial prevista em convenção; (ii) os condôminos podem, em assembleia, vedar o uso das unidades para hospedagem atípica; (iii) há violação do art. 48 da Lei n.º 8.245/1991.

3. O sistema de reserva por plataformas digitais caracteriza hospedagem atípica, distinta da locação por temporada, não abrangida pela finalidade exclusivamente residencial prevista na convenção condominial.

4. O direito de propriedade do condômino, embora assegure o uso e fruição da unidade, deve se harmonizar com a destinação residencial, a segurança e o sossego da coletividade, sendo válida a deliberação assemblear que ratifica a proibição de hospedagem atípica em edifício residencial. estando o acórdão alinhado à orientação desta Corte. Incidência da Súmula nº 83/STJ

5. A revisão das cláusulas convencionais e da conclusão sobre a natureza da atividade demanda reexame de prova e de cláusulas, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.
6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ROBERTO FIORE contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. CARLOS DIAS MOTTA, assim ementado:

*Condomínio. Ação de obrigação de não fazer c. c. anulação de assembleia condominial. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Locação por temporada via plataforma digital (AIRBNB). No condomínio edilício, o direito de propriedade deve ser exercido em conformidade com as disposições convencionais e com o interesse coletivo, não sendo absoluto. Proibição expressa na convenção condominial. A destinação exclusivamente residencial do edifício, prevista na Convenção Condominial, legitima a proibição da locação por temporada por meio de plataformas digitais como Airbnb, pois tal prática se assemelha à atividade hoteleira e desvirtua a finalidade do condomínio. O entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é de que a exploração econômica de unidades por curtos períodos, mediante plataformas digitais, pode ser vedada pela convenção condominial, sem que isso configure afronta ao direito de propriedade. Acordo firmado com terceiro sem efeitos vinculantes. O acordo firmado pelo condomínio com a empresa Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda., nos autos do processo nº 1033572-52.2022.8.26.0100, possui efeitos restritos a determinadas unidades e não vincula os demais condôminos, não podendo ser utilizado como fundamento para afastar a proibição contida na Convenção Condominial. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido (e-STJ, fl. 211).*

Nas razões do presente agravo, ROBERTO alegou que foi demonstrada a violação do dispositivo legal arrolado no recurso especial, bem como a não incidência da Súmula n. 7 desta Corte.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 266-278).

É o relatório.

## VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Trata-se de ação de obrigação de não fazer cumulada com anulação de assembleia condominial ajuizada por ROBERTO contra ALL FREE SERVICE ITAIM, alegando o autor que é proprietário do apartamento nº 13 do edifício localizado no condomínio réu e que sempre utilizou a unidade para locação, mas, após a saída do último inquilino, tem enfrentando dificuldades para encontrar um novo interessado, razão pela qual cogitou a locação por temporada por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, porém deparou-se com a ata de uma assembleia geral ocorrida aos 14/5/2019, em que os presentes ratificaram a proibição de locação por plataformas digitais, com base nos arts. 3º e 15 da Convenção, que preveem a finalidade residencial do condomínio.

Em primeira instância os pedidos foram julgados improcedentes, tendo sido a sentença confirmada pelo Tribunal estadual, em sua integralidade.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, ROBERTO alegou a violação do art. 48 da Lei nº 8.245/91, o qual lhe assegura o direito de realizar locação por temporada via plataforma digital, por se tratar de modalidade de aluguel que não modifica a finalidade residencial do condomínio. Ademais, essa espécie de locação não se confunde com aquelas celebradas em hotéis ou assemelhados, pois o proprietário não oferece nenhum tipo de serviço aos seus locatários, tal como ocorre nos primeiros.

#### Da locação por temporada via plataforma digital

Na esteira de precedentes desta Corte Superior, considera-se "contrato atípico de hospedagem" o sistema de reserva de imóveis por meio de plataformas digitais do tipo "Airbnb", o qual não se confunde com locação por temporada, e, por isso, não pode ser abarcado pela finalidade residencial disposta em convenção condominial.

A propósito, veja-se o seguinte julgado:

*AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DE LAVRA DA PRESIDÊNCIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 182 DO STJ. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ALUGUEL POR TEMPORADA NÃO CONFIGURADO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. FINALIDADE DIVERSA DA RESIDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO. SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

1. Na origem, trata-se de ação de obrigação de não fazer c/c tutela de urgência objetivando que o condomínio se abstenha de proibir o Autor de realizar anúncios e de alugar seu imóvel por temporada .
  2. À luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, compete à parte agravante, sob pena de não conhecimento do agravo em Recurso Especial, infirmar especificamente os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem para negar seguimento ao reclamo. Não impugnação. Incidência da Súmula 182 do STJ no caso em questão .
  3. O Tribunal de origem concluiu que haveria cláusula específica da Convenção Condominial e no Regimento Interno do Condomínio mencionando expressamente que não se permite o uso dos apartamentos com finalidade diversa à da moradia.
  4. Portanto, modificar a conclusão do acórdão recorrido demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas condominiais, vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ .
  5. **Além disso, possui entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis por meio de plataformas digitais do tipo "Airnb" é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada, e, por isso, não poderia ser abarcado pela finalidade residencial disposta em Convenção condominial.**
  6. O Tribunal de origem, portanto, seguiu no mesmo sentido que o desta Corte, incidindo o óbice da Súmula 83 do STJ .
  7. Agravo interno a que se nega provimento.
- (AgInt no AREsp 2.175.092/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. em 19/6/2023, DJe 22/6/2023 – sem destaque no original)

Não se nega a legalidade da locação por temporada (art. 48 da Lei n.º 8.245/91), até porque, nos termos do que dispõe o art. 1.335, I, do CC, o condômino possui o direito de usar, fruir e dispor livremente de sua unidade.

No entanto, o direito de propriedade não é absoluto, sendo que o art. 1.336, IV, do CC, impõe ao condômino o dever de respeitar a destinação da unidade conforme a convenção condominial.

No presente caso, conforme ressaltado pelo Colegiado estadual, "o Regulamento Interno prevê expressamente, em seu artigo 3º, que as unidades se destinam exclusivamente a fins residenciais (fls. 112), vedando-se sua utilização para outras finalidades. Ademais, a Assembleia Geral Ordinária realizada em 14/05/2019 (fls. 106/108) ratificou a proibição da locação por meio de plataformas digitais, reforçando o entendimento de que tal prática não se coaduna com a destinação do edifício" (e-STJ, fl. 214).

Essa conclusão do acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte sobre a matéria, no sentido de que os condôminos podem deliberar, em assembleia, a fim de permitir, ou não, a utilização das unidades para fins

de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais, sem que isso represente ofensa ao direito de propriedade dos interessados nesse tipo de contratação.

Sobre o tema:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AUTOR.*

*1. A Corte local, após a análise dos fatos e provas levados aos autos, concluiu pela regularidade da assembleia. A revisão da conclusão adotada na origem é medida que encontra veto na Súmula 7/STJ, por demandar necessário reexame de fatos e provas.Precedente.*

*2. Esta Corte Superior já firmou orientação no sentido de que "Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8 .245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações)". Precedentes.*

***2 .1. O STJ consolidou o entendimento de que, havendo previsão na convenção do condomínio acerca da sua finalidade residencial, os próprios condôminos podem deliberar em assembleia, para permitir - ou não - a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta.***

*3. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no AREsp 2.487.300/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, j. em 29/4/2024, DJe de 26/6/2024 – sem destaques no original)*

*AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL . AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONTRATO DE LOCAÇÃO. EDIFÍCIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO FRACIONADA . HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PRECEDENTES . DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.*

***1. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts . 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.***

***2. Existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso das unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade residencial ( CC/2002, arts. 1.332, III, e 1 .336, IV).***

**3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu.**

*Precedentes da Terceira e Quarta Turmas do STJ .*

**4. Agravo interno a que se nega provimento.**

(AgInt nos EDcl no REsp 1.933.270/RJ, Rel<sup>a</sup>. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023 – sem destaques no original)

*DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDÍLIO RESIDENCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. AGRAVO DESPROVIDO.*

*1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício"(REsp 1.819.075/RS, Rel. p/ acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2021, DJe de 27/05/2021) .*

**2. Na espécie, o Tribunal de origem concluiu que, diante das disposições do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio, nota-se que a finalidade do Condomínio é rigorosamente residencial e familiar, sendo vedada a exploração das unidades autônomas para fins que não sejam estritamente residenciais. Assim, a vedação de locação diária não afronta o direito de propriedade do condômino, uma vez que este, ao adquirir a propriedade, já possuía conhecimento de sua finalidade estritamente residencial e da limitação imposta para locações e exploração da unidade autônoma.**

**3. A conclusão do acórdão recorrido está em consonância com o posicionamento desta Corte de Justiça, no sentido de que, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo**

***destinação residencial, mostra-se indevido o uso das unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade residencial.***

***4. Agravo interno a que se nega provimento.***

(AgInt nos EDcl no REsp 1.896.710/PR, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, j. em 13/2/2023, DJe de 28/2/2023 – sem destaques no original)

***EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO . ALTERAÇÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO . POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1 .336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE. ERRO DE FATO . INEXISTÊNCIA. CONTRADIÇÃO. CORREÇÃO NECESSÁRIA. DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS . PREQUESTIONAMENTO. INVIABILIDADE.***

***1. Ausência de erro de fato, haja vista que a controvérsia foi decidida a partir do ordenamento jurídico aplicável aos condomínios residenciais, sobretudo das normas contidas nos arts . 19 da Lei nº 4.591/1964 e 1.336, IV, do Código Civil de 2002, aferindo-se a razoabilidade e a proporcionalidade da restrição imposta à luz do contexto social no qual ela está genericamente inserida.***

***2. Existência de contradição entre a fundamentação adotada pela maioria e a ementa do julgado, a justificar a correção desta última, que ficará assim redigida: "RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. ALTERAÇÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO . POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1 .336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.***

***1 . Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).***

***2. Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem. 3 . A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc.***

***4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal.***

***5 . A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto,***

*pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero.*

*6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial - considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros - é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.*

**7 . A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade à restrição imposta na espécie, em que, mediante alteração da convenção condominial, com observância do quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos, foi proibida a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias.**

*8. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.*

*9 . Recurso especial não provido."*

*3. Nos termos do art. 105, III, da Constituição Federal, não compete ao Superior Tribunal de Justiça o exame de dispositivos constitucionais em embargos de declaração, ainda que opostos para fins de prequestionamento, sob pena de invasão da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal .*

*4. Embargos de declaração parcialmente acolhidos.*

*(EDcl no REsp 1.884.483/PR, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. em 26/4/2022, DJe de 5/5/2022 – sem destaques no original)*

Incide, à hipótese, o comando da Súmula 83 do STJ.

Ademais, a revisão das cláusulas convencionais e da conclusão sobre a natureza da atividade demanda reexame de prova e de cláusulas, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

**MAJORO** em R\$ 200,00 (duzentos reais) o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 3.076.792 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0402567-1

Número de Origem:

11104998820248260100

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : ROBERTO FIORE

ADVOGADO : ANDRÉ GUSTAVO SALVADOR KAUFFMAN - SP168804

AGRAVADO : ALL FREE SERVICE ITAIM

ADVOGADO : LEANDRO ARANTES CIOCCHETTI - SP199025

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

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de maio de 2026