



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3078217 - RJ (2025/0405640-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PAULO PINTO PARANHOS FILHO
ADVOGADO : JORGE EURICO DE SOUZA LEÃO - RJ104623
AGRAVADO : CONDOMINIO AQUARIUS
ADVOGADOS : DÊNIS MURUCI DE OLIVEIRA - RJ164039
LUCAS BASTOS SARDENBERG - RJ235415

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ASSEMBLEIA. RATEIO DE DESPESAS COM CAMINHÃO-PIPA PELA FRAÇÃO IDEAL. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se configura violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão recorrido enfrenta de forma fundamentada as questões relevantes da causa, inexistindo omissão, obscuridade ou contradição interna, ainda que o resultado seja desfavorável à parte.
2. É válida a deliberação assemblear, em consonância com a convenção condominial, que determina o rateio, pela fração ideal de cada unidade, das despesas comuns de abastecimento de água por caminhão-pipa, inclusive em relação a unidades desocupadas, não se configurando enriquecimento sem causa. Ausente vício de consentimento ou afronta às exigências legais.
3. A revisão, em recurso especial, de conclusão do Tribunal de origem quanto à regularidade da assembleia condominial e à compatibilidade entre os temas do edital de convocação e as deliberações adotadas encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, por exigir reinterpretação de cláusulas convencionais e reexame de matéria fático-probatória.
4. Agravo interno 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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 25 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3078217 - RJ(2025/0405640-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : PAULO PINTO PARANHOS FILHO
ADVOGADO : JORGE EURICO DE SOUZA LEÃO - RJ104623
AGRAVADO : CONDOMINIO AQUARIUS
ADVOGADOS : DÊNIS MURUCI DE OLIVEIRA - RJ164039
LUCAS BASTOS SARDENBERG - RJ235415

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ASSEMBLEIA. RATEIO DE DESPESAS COM CAMINHÃO-PIPA PELA FRAÇÃO IDEAL. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se configura violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão recorrido enfrenta de forma fundamentada as questões relevantes da causa, inexistindo omissão, obscuridade ou contradição interna, ainda que o resultado seja desfavorável à parte.

2. É válida a deliberação assemblear, em consonância com a convenção condominial, que determina o rateio, pela fração ideal de cada unidade, das despesas comuns de abastecimento de água por caminhão-pipa, inclusive em relação a unidades desocupadas, não se configurando enriquecimento sem causa. Ausente vício de consentimento ou afronta às exigências legais.

3. A revisão, em recurso especial, de conclusão do Tribunal de origem quanto à regularidade da assembleia condominial e à compatibilidade entre os temas do edital de convocação e as deliberações adotadas encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, por exigir reinterpretação de cláusulas convencionais e reexame de matéria fático-probatória.

4. Agrado interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agrado interno interposto por PAULO PINTO PARANHOS FILHO contra a decisão de fls. 369-374 (e-STJ), que negou provimento ao agrado em recurso especial.

Em suas razões recursais, sustenta que houve indevida aplicação das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, porque a controvérsia se limita à omissão e contradição do acórdão recorrido, cuja verificação demanda apenas a leitura do julgado, e não o reexame de provas ou interpretação de cláusulas contratuais.

Aduz que houve equívoco ao tratar como pretensão de reexame de fatos a alegação de nulidade da assembleia por deliberação de tema não previsto no edital, pois a discussão se restringe à conformidade entre o objeto convocado e o decidido, questão jurídica extraída do próprio acórdão.

Afirma que houve erro ao afirmar a necessidade de reexame de provas na discussão sobre a cobrança, por taxa condominial e pela fração ideal, de despesa individual de consumo de água (caminhão-pipa), uma vez que a controvérsia é exclusivamente jurídica e envolve enriquecimento sem causa.

Por fim, afirma que houve má aplicação de precedentes, pois os julgados indicados admitem o rateio pela fração ideal apenas com observância das exigências legais e sem vício de consentimento, situação que não se verifica no caso, além de revelarem que não incidem os óbices das Súmulas 5 e 7 quando a matéria é de direito.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 388).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme assinalado na decisão agravada, não se verifica a apontada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que o acórdão recorrido apresenta fundamentação suficiente e enfrenta, de modo integral, a controvérsia.

Não é adequado presumir a existência de omissão, obscuridade ou contradição apenas porque o julgamento contrariou o interesse da parte.

Ademais, a contradição capaz de tornar nulo o acórdão é a interna, caracterizada por incompatibilidade lógica entre a fundamentação e a conclusão, o que, claramente, não ocorre na espécie.

A parte recorrente alega, em síntese, que foi deliberado em assembleia tema não previsto no edital de convocação e que a cobrança de água de caminhão-pipa pela fração ideal é indevida por se tratar de despesa individual, de modo que implica enriquecimento sem causa de outros condôminos impor ao recorrente valores desproporcionais ao proveito efetivo, sobretudo em unidade desocupada.

Sobre o tema, a Corte de origem consignou:

"Compulsando os autos, tem-se que os elementos de convicção acostados não demonstram as ilegalidades apontadas pelo condômino.

Com efeito, os documentos representados pela convocação de assembleia geral ordinária (ID 24984337), pela convenção condominial (ID 24984326) e pela ata da assembleia geral ordinária realizada em (ID 24984314) não 28/03/2022 espelham irregularidades ou mesmo qualquer indício de irregularidade que justificasse a anulação do ato assemblear.

O documento de convocação para assembleia elencou e deu publicidade aos temas a serem discutidos pelos condôminos. Foram eles: prestação de contas financeira e operacional do atual síndico; eleição de síndico, subsíndico e conselho consultivo/fiscal; previsão orçamentária exercício 2022/2023 e outros fundos especiais e assuntos gerais.

A análise da ata referida, a seu turno, além de observar os assuntos informados pelo instrumento de convocação, permite inferir, mais detidamente seu item 3, que a insatisfação do autor – rateio das despesas com caminhão pipa pela fração ideal de cada imóvel, e não mais de modo igualitário – foi devidamente deliberado dentro da pauta previsão orçamentária e aprovado por maioria de votos na assembleia, ocasião em

que os condôminos decidiram, por maioria, promover o restabelecimento do critério de rateio na forma anteriormente prevista na convenção do condomínio." (e-STJ, fls. 237/238)

Como visto, a Corte de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que a assembleia observou os assuntos informados pelo instrumento de convocação,

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE MULTA E DE CIRCULAR PROVISÓRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 371, 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. CONTRARIEDADE AO III, DO CÓDIGO ART. 1.336, CIVIL. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ADESIVO. DO CPC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL ART. 997 NÃO CONHECIDO. RECURSO ADESIVO NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de obrigação de não fazer cumulada com declaração de nulidade de multa e de circular provisória, ajuizada por condôminos que realizaram reformas em unidade condominial, alegando ausência de alteração de fachada e inexistência de prejuízos estruturais, mas que foram multados com base em circular condominial.

2. O objetivo recursal é decidir se: (i) houve violação do art. 371 do CPC, em virtude da descon sideração de provas documentais relevantes; (ii) o acórdão recorrido carece de fundamentação suficiente, em afronta ao art. 489, § 1º, IV, do CPC; (iii) houve negativa de prestação jurisdicional, em violação do art. 1.022 do CPC; (iv) a manutenção da multa aplicada contraria o art. 1.336, III, do Código Civil.

3. A análise do acórdão recorrido demonstra que não houve descon sideração de provas documentais, mas sim a constatação de que as normas condominiais, regularmente aprovadas em assembleia, foram descumpridas pelos recorrentes, afastando a alegada violação ao art. 371 do CPC.

4. O acórdão enfrentou, de forma clara e detalhada, as questões suscitadas, analisando tanto os aspectos técnicos quanto os normativos, não se limitando a argumentos genéricos, mas enfrentando as peculiaridades do caso concreto, afastando a alegada afronta ao art. 489, § 1º, IV, do CPC.

5. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem analisou detidamente as nulidades apontadas em relação a circular provisória e a multa aplicada, concluindo pela inexistência de vícios e pela legitimidade das normas condominiais, afastando a alegação de violação ao do art. 1.022 CPC.

6. A manutenção da multa aplicada está em conformidade com o art. 1.336, III, do Código Civil, uma vez que a circular provisória foi regularmente aprovada em assembleia e ratificada, sendo válida para regulamentar as reformas no condomínio. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de matéria fático- probatória, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. Não se conhece do recurso especial adesivo quando o recurso principal é considerado inadmissível, conforme determina o do art. 997 CPC, seguindo a mesma sorte do apelo principal.

8. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

Recurso especial adesivo não conhecido. (AREsp n. 2.556.551/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025)

Já quanto à alegação de que a cobrança de água de caminhão-pipa pela fração ideal é indevida por se tratar de despesa individual, não comum, e implica enriquecimento sem causa de outros condôminos, ao impor ao recorrente valores desproporcionais ao proveito efetivo, sobretudo em unidade desocupada, decidiu o TJRJ:

*"A análise da ata referida, a seu turno, além de observar os assuntos informados pelo instrumento de convocação, permite inferir, mais detidamente de seu item 3, que a insatisfação do autor – **rateio das despesas com caminhão pipa pela fração ideal de cada imóvel, e não mais de modo igualitário** – foi devidamente deliberado dentro da pauta previsão orçamentária e aprovado por maioria de votos na assembleia, ocasião em que os condôminos decidiram, por maioria, promover o restabelecimento do critério de rateio na forma anteriormente prevista na convenção do condomínio.*

A convenção, por sua vez, assim dispõe em seu art. 52, in verbis:

"Cada condômino, observado o critério anterior, concorrerá para as despesas do condomínio, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, na proporção de sua fração ideal, ou por qualquer outro critério a ser adotado na Assembléia Geral de Instalação do Condomínio".

Além disso, o argumento de que o imóvel estaria fechado afigura-se irrelevante para fins de exclusão do condômino do rateio nos moldes deliberados na assembleia. Vale transcrever trecho da sentença acerca do tema:

*"O fato do autor estar com o imóvel fechado, não é motivo para tentar sua exclusão do rateio da aquisição de água via caminhão pipa, pois, conforme constou da assembleia de id. 7, havia sério comprometimento de abastecimento de água ao condomínio réu que, para atender suas necessidades básicas, necessitou contratar caminhões pipa e, caso não houvesse essa anormalidade quanto ao abastecimento, **o consumo de água fornecido via concessionária também seria rateado conforme a fração ideal, já que não existe medição individualizada.***

Além disso, a própria dificuldade de verificação e comprovação, perante os demais condôminos, de quantos imóveis permaneceram fechados, sem moradores ou uso de água, e por qual período, inviabiliza o acerto de contas no universo de unidades imobiliárias de um condomínio edilício."

Tem-se, assim, que o autor não logrou demonstrar o fato constitutivo do direito postulado, como lhe competia, na forma do art. 373, I, do CPC." (e-STJ, fls. 238 /239)

O entendimento acima encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior, de que é possível a alteração da Convenção de Condomínio para fixar as regras quanto ao rateio das despesas comuns, com a adoção de parâmetro razoável, baseado na proporção das áreas privativas de cada apartamento e com a observância das exigências formais previstas em lei. Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. MODIFICAÇÃO DO CRITÉRIO DE CÁLCULO DA COTA-PARTE DE CADA CONDÔMINO COM BASE NA ÁREA PRIVATIVA DE CADA APARTAMENTO. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. OBSERVÂNCIA.

AUSÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO. VALIDADE DA CONVENÇÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Tanto a Lei 4.591/64, em seu art. 12, I, § 1º, como o Código Civil de 2002, no art. 1.036, determinam que, em regra, o condômino deve arcar com as despesas condominiais rateadas na proporção da fração ideal do terreno correspondente à respectiva unidade. Há, no entanto, a possibilidade, permitida em lei, de a convenção de condomínio adotar critério diverso ou ser modificada para alterar o parâmetro anteriormente previsto, desde que tal ocorra por meio da concordância da maioria qualificada dos condôminos, sempre mediante o subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis competente. Nessa última hipótese, a partir da modificação, torna-se obrigatória a nova regra da convenção, vinculando todos os condôminos titulares da propriedade ou quem tenha posse ou detenção do imóvel, mesmo aqueles que não concordaram com a forma de rateio, tendo votado, na assembleia, diversamente.

2. Como se verifica no art. 1.331, § 3º do do Código Civil, e nos arts. 32 e 53 da Lei 4.591/64, a fração ideal é a parte indivisível e inseparável, tocante a cada unidade integrante do condomínio edilício, em relação ao terreno no qual se acha encravado o edifício e às áreas comuns da edificação, devendo ser proporcional à área privativa de cada unidade autônoma e expressa matematicamente de forma decimal ou ordinária. Deve haver, assim, na determinação da fração ideal do terreno e partes comuns de cada unidade autônoma, uma relação de proporcionalidade para com a área privativa de cada unidade autônoma, ou seja, a área suscetível de utilização independente, reservada, privativa, por cada condômino.

3. A legislação civil concede autonomia e força normativa à Convenção de Condomínio (CC/2002, arts. 1.333, parágrafo único, 1.334, I a V, e 1.036, I), de maneira que, sendo esta devidamente aprovada e registrada, a intervenção do Poder Judiciário para declarar a nulidade de critério nela estabelecido para o rateio das despesas condominiais somente deve ocorrer em hipóteses excepcionais, quando não forem observados os requisitos legais ou quando houver vício de consentimento ou configurar-se enriquecimento sem causa de um ou alguns condôminos. Por conseguinte, é indevida a propositura de ação apenas para discutir a justiça do método adotado.

4. Na hipótese em exame, alterada a Convenção de Condomínio quanto ao rateio das despesas comuns, com a adoção de parâmetro razoável, baseado na proporção das áreas privativas de cada apartamento e com a observância das exigências formais previstas em lei, e não estando caracterizado nenhum vício de consentimento, enriquecimento sem causa ou violação de princípio ou norma de Direito, não se mostra devida a intervenção judicial para anular a cláusula convencionada ou restabelecer o método anterior para o rateio das despesas condominiais.

5. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.733.390/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/4/2021, DJe de 18/5/2021)

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. DESPESAS ORDINÁRIAS. APARTAMENTOS EM COBERTURA. RATEIO. FRAÇÃO IDEAL. ART. 1.336, I, DO CC/2002. REGRA. LEGALIDADE.

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

2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode instituir, para unidades de apartamentos em coberturas, o pagamento de taxa com base na proporção da fração ideal.

3. A taxa condominial destina-se ao pagamento das despesas de conservação e/ou manutenção do edifício, como limpeza, funcionamento dos elevadores, contratação de empregados, consumo de água e de luz, bem como para possibilitar a realização de obra ou inovações aprovadas pela assembleia geral e pagar eventuais indenizações, tributos, seguros etc.

4. A divisão do valor da taxa condominial se dá com base na fração ideal da unidade imobiliária, podendo a convenção estabelecer forma diversa (art. 1.336, I, do CC/2002). Precedentes.

- 5. As unidades imobiliárias com fração ideal maior pagarão taxa condominial em valor superior às demais unidades com frações menores, salvo previsão contrária na convenção.*
- 6. Não há ilegalidade no pagamento a maior de taxa condominial por apartamentos em cobertura decorrente da fração ideal do imóvel.*
- 7. Na hipótese, a norma que estabelece o pagamento de cota condominial ordinária é a prevista no art. 3º da Convenção do Condomínio Edifício Torre Blanca, cuja base de rateio despesas é a fração ideal do imóvel.*
- 8. Recurso especial não provido.*
(REsp n. 1.778.522/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/6/2020, DJe de 4/6/2020.)

Assim, afastada a ocorrência de qualquer vício de consentimento quanto à forma de rateio dos custos com caminhão pipa deliberada em assembleia condominial regularmente realizada, não há que se falar em enriquecimento sem causa.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 3.078.217 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0405640-7

Número de Origem:

08023861220228190028 202524511788 8023861220228190028

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

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PAULO PINTO PARANHOS FILHO

ADVOGADO : JORGE EURICO DE SOUZA LEÃO - RJ104623

AGRAVADO : CONDOMINIO AQUARIUS

ADVOGADOS : DÊNIS MURUCI DE OLIVEIRA - RJ164039

LUCAS BASTOS SARDENBERG - RJ235415

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PAULO PINTO PARANHOS FILHO

ADVOGADO : JORGE EURICO DE SOUZA LEÃO - RJ104623

AGRAVADO : CONDOMINIO AQUARIUS

ADVOGADOS : DÊNIS MURUCI DE OLIVEIRA - RJ164039

LUCAS BASTOS SARDENBERG - RJ235415

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 25 de maio de 2026