SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2264505 - RJ (2025/0440525-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	SÃO CLEMENTE RESIDENCE SERVICE
ADVOGADOS	:	BRUNA DA ROZA FREIRE- RJ139413
		LUIZ EUGENIO VAZ LEAL FERREIRA- RJ150394
RECORRIDO	:	J V N S P (MENOR)
RECORRIDO	:	G S L P- POR SI E REPRESENTANDO
RECORRIDO	:	I T N S- POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS	:	DAVID PERRUCHO SILVA- RJ113649
		RICARDO ADOLFO LABANCA BASTOS- RJ077661

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. ATIVIDADE DE RESULTADO. NÃO CONFIGURADA. CONDOMÍNIO QUE NÃO É OBRIGADO A IMPEDIR O FURTO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. ATIVIDADE DE MEIO. CONDOMÍNIO OBRIGADO A EMPREGAR OS MELHORES MEIOS PARA TENTAR EVITAR O FURTO. NEGLIGÊNCIA E IMPRUDÊNCIA. CARACETRIZADAS. ATO ILÍCITO. CONFIGURADO. VALOR DOS DANOS MATERIAL E MORAL. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

I. Hipótese em exame

1. Ação indenizatória, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/7/2025 e concluso ao gabinete em 24/3/2026.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir se o condomínio edilício deve ser responsabilizado por furto cometido em unidade autônoma, quando o acesso dos meliantes se dá por liberação de preposto do condomínio, mesmo sem autorização dos condôminos.

III. Razões de decidir

3. Em relação ao alegado cerceamento de defesa, o acórdão recorrido se baseou na prova documental produzida nos autos para concluir pela responsabilidade do CONDOMÍNIO, inexistindo violação ao art. 341, III, CPC.

4. No que diz respeito à responsabilidade civil do condomínio pelo crime de furto, essa Corte Superior já teve a oportunidade de se debruçar sobre a matéria. Os debates jurisprudenciais mais intensos ocorreram nos anos 1990, ainda sob a égide do CC/16, inclusive com divergência entre as Turmas de Direito Privado, que resultaram no julgamento do EREsp 268669/SP pela Segunda Seção, no início dos anos 2000 (DJ de 26.4.2006).

5. Naquele contexto, firmou-se o posicionamento de que, ainda que o condomínio conte com serviço de segurança (como vigia de zelador, grades ou

Documento eletrônico VDA59681074 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:35
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2026. Código de Controle do Documento: 1fab9e46-c1ef-4a89-9eb8-ec77ee8be0a1

portaria), não está obrigado a **impedir** furto em suas dependências, por não ser atividade de resultado.

6. Em regra, o furto, enquanto ato de terceiro, é excludente de responsabilidade, por afastar os pressupostos para tanto, impedindo que o condomínio seja condenado a ressarcir o morador vitimado.

7. O condomínio que conta com serviços de segurança está obrigado a empregar os melhores meios, dentre aqueles disponibilizados aos condôminos, para **tentar evitar** o furto.

8. Na hipótese em que a conduta (comissiva ou omissiva) negligente ou imprudente de preposto da segurança do condomínio, ao invés de tentar evitar o furto, contribuir para sua consumação, caracterizará um ato ilícito, nos termos do art. 186, CC. Por isso, passível de responsabilização, nos termos dos arts. 927 e 932, III, CC.

9. Tais condutas são especialmente relevantes no que diz respeito às formas de ingresso, permanência e saída de pessoas nas dependências do condomínio. Em regra, havendo portaria, cumpre ao funcionário que estiver em tal posto controlar o acesso, verificar identidades e confirmar liberação de ingresso, aguardando autorização por moradores.

10. A licitude da conduta do preposto do condomínio deve ser sempre analisada sob o ponto de vista da realidade condominial vivenciada, pois cada condomínio tem suas particularidades.

11. No recurso sob julgamento, a ausência de cuidados na verificação da identidade dos criminosos, com permissão de acesso sem autorização, foi conduta negligente diante da intensa movimentação do CONDOMÍNIO, causando danos aos MORADORES, como bem considerado pelo TJ/RJ.

12. No que diz respeito à quantificação dos danos materiais e morais, a análise pretendida pelo recorrente exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

13. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, com majoração de honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de setembro de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA59681074 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:35
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2026. Código de Controle do Documento: 1fab9e46-c1ef-4a89-9eb8-ec77ee8be0a1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2264505 - RJ (2025/0440525-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	SÃO CLEMENTE RESIDENCE SERVICE
ADVOGADOS	:	BRUNA DA ROZA FREIRE- RJ139413
		LUIZ EUGENIO VAZ LEAL FERREIRA- RJ150394
RECORRIDO	:	J V N S P (MENOR)
RECORRIDO	:	G S L P- POR SI E REPRESENTANDO
RECORRIDO	:	I T N S- POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS	:	DAVID PERRUCHO SILVA- RJ113649
		RICARDO ADOLFO LABANCA BASTOS- RJ077661

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. ATIVIDADE DE RESULTADO. NÃO CONFIGURADA. CONDOMÍNIO QUE NÃO É OBRIGADO A IMPEDIR O FURTO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. ATIVIDADE DE MEIO. CONDOMÍNIO OBRIGADO A EMPREGAR OS MELHORES MEIOS PARA TENTAR EVITAR O FURTO. NEGLIGÊNCIA E IMPRUDÊNCIA. CARACETRIZADAS. ATO ILÍCITO. CONFIGURADO. VALOR DOS DANOS MATERIAL E MORAL. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

I. Hipótese em exame

1. Ação indenizatória, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/7/2025 e concluso ao gabinete em 24/3/2026.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir se o condomínio edilício deve ser responsabilizado por furto cometido em unidade autônoma, quando o acesso dos meliantes se dá por liberação de preposto do condomínio, mesmo sem autorização dos condôminos.

III. Razões de decidir

3. Em relação ao alegado cerceamento de defesa, o acórdão recorrido se baseou na prova documental produzida nos autos para concluir pela responsabilidade do CONDOMÍNIO, inexistindo violação ao art. 341, III, CPC.

4. No que diz respeito à responsabilidade civil do condomínio pelo crime de furto, essa Corte Superior já teve a oportunidade de se debruçar sobre a matéria. Os debates jurisprudenciais mais intensos ocorreram nos anos 1990, ainda sob a égide do CC/16, inclusive com divergência entre as Turmas de Direito Privado, que resultaram no julgamento do EREsp 268669/SP pela Segunda Seção, no início dos anos 2000 (DJ de 26.4.2006).

5. Naquele contexto, firmou-se o posicionamento de que, ainda que o condomínio conte com serviço de segurança (como vigia de zelador, grades ou

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

portaria), não está obrigado a **impedir** furto em suas dependências, por não ser atividade de resultado.
6. Em regra, o furto, enquanto ato de terceiro, é excludente de responsabilidade, por afastar os pressupostos para tanto, impedindo que o condomínio seja condenado a ressarcir o morador vitimado.
7. O condomínio que conta com serviços de segurança está obrigado a empregar os melhores meios, dentre aqueles disponibilizados aos condôminos, para **tentar evitar** o furto.
8. Na hipótese em que a conduta (comissiva ou omissiva) negligente ou imprudente de preposto da segurança do condomínio, ao invés de tentar evitar o furto, contribuir para sua consumação, caracterizará um ato ilícito, nos termos do art. 186, CC. Por isso, passível de responsabilização, nos termos dos arts. 927 e 932, III, CC.
9. Tais condutas são especialmente relevantes no que diz respeito às formas de ingresso, permanência e saída de pessoas nas dependências do condomínio. Em regra, havendo portaria, cumpre ao funcionário que estiver em tal posto controlar o acesso, verificar identidades e confirmar liberação de ingresso, aguardando autorização por moradores.
10. A licitude da conduta do preposto do condomínio deve ser sempre analisada sob o ponto de vista da realidade condominial vivenciada, pois cada condomínio tem suas particularidades.
11. No recurso sob julgamento, a ausência de cuidados na verificação da identidade dos criminosos, com permissão de acesso sem autorização, foi conduta negligente diante da intensa movimentação do CONDOMÍNIO, causando danos aos MORADORES, como bem considerado pelo TJ/RJ.
12. No que diz respeito à quantificação dos danos materiais e morais, a análise pretendida pelo recorrente exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
IV. Dispositivo
13. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

Examina-se recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SÃO CLEMENTE RESIDENCE SERVICE ("CONDOMÍNIO"), fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/RJ.

Recurso especial interposto em: 22/7/2025.

Concluso ao gabinete em: 24/3/2026.

Ação: "de indenização por danos materiais e morais", ajuizada por ajuizada por J V N S P (menor de idade), G S L P e I T N S, ("MORADORES") em face de CONDOMÍNIO, alegando que foram vítimas de furto em sua unidade autônoma, decorrente de falhas na segurança e negligência dos funcionários da portaria. Pretendem indenização pelos danos daí decorrentes.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedente a pretensão autoral para condenar o CONDOMÍNIO ao pagamento "a) da quantia de R$24.000,00, a título de danos morais, com correção monetária e juros legais a partir desta data (in

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

iliquidis non fit mora), b) da quantia de R$12.358,00, a título de danos materiais, com correção monetária a partir do evento danoso e juros legais a partir da citação, e c) das custas e honorários advocatícios, os quais, ao teor do art. 85§2º do Código de Processo Civil, fixo em 10% sobre o valor da condenação" (e-STJ fls. 354-364).

Acórdão: o TJ/RJ, por maioria, negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo CONDOMÍNIO, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. FURTO NO INTERIOR DE UNIDADE AUTÔNOMA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO APÓS ARROMBAMENTO DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO. CRIMINOSOS QUE TIVERAM A ENTRADA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO FRANQUEADA PELO PORTEIRO SEM QUALQUER EMBARAÇO OU CONTROLE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DO RÉU. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. DEVER DE INDENIZAR: ARTS. 932, III, E 933 DO CC. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1. Convenção do Condomínio que prevê despesas com segurança como "serviços internos essenciais". 2. Laudo pericial que aponta para a entrada dos criminosos pelo portão principal do prédio, e filmagem que constata que o porteiro permite o acesso de estranhos sem qualquer óbice ou controle, o que evidencia a negligência do porteiro e a falta de controle no ingresso de estranhos no condomínio edilício. 3. Condomínio réu que responde pela negligência que possibilitou a entrada dos assaltantes, o arrombamento e o furto no apartamento dos autores, na forma dos artigos 186,927, 932, III, e 933 do CC. 4. Sentença mantida na íntegra. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ fls. 497-510).

Embargos de declaração: opostos pelo CONDOMÍNIO, foram rejeitados (e-STJ fls. 565-569).

Recurso especial: alega violação dos artigos 85, 341, III, 373, 489, § 1º, I, II, IV e VI, 1022 do Código de Processo Civil e art. 5º, LV, da Constituição Federal (e-STJ fls. 575-593).

Decisão monocrática: no bojo do AREsp 2665996/RJ, deu provimento ao recurso especial, "a fim de determinar a remessa dos autos ao Tribunal de origem, para que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, sobre: a alegação de inexistência de provas a ensejarem a reparação pelos supostos danos materiais; e, a distribuição dos ônus sucumbenciais" (e-STJ fls. 722-724).

Rejulgamento dos embargos de declaração: acolheu os embargos de declaração, para adicionar fundamentos ao acórdão, sem efeitos infringentes (e-STJ fls. 752-758)

Recurso especial: alega, além de dissídio jurisprudencial, violação (i) aos art. 5º, LV, CF, e art. 341, III, CPC, por violação ao contraditório e ampla defesa, diante da negativa de produção de provas requeridas, que deve resultar na anulação do acórdão; (ii) aos arts. 186, 927, 932 e 933, CC, pois a hipótese não autoriza a aplicação da responsabilidade objetiva, inexistindo comprovação de

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

culpa, devendo ser afastada a condenação do CONDOMÍNIO; (iii) ao art. 373, I, CPC, pois deve ser considerada a depreciação dos objetos na condenação em danos materiais; e (iv) ao art. 85, CPC, pelo afastamento da sucumbência recíproca (e-STJ fls. 765-783).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/RJ inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 3100117/RJ, provido para determinar a conversão em especial (e-STJ fl. 876).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

O propósito recursal consiste em decidir se o condomínio edilício deve ser responsabilizado por furto cometido em unidade autônoma, quando o acesso dos meliantes se dá por liberação de preposto do condomínio, mesmo sem autorização dos condôminos.

I. Da reconstrução contextual

1. Os MORADORES, enquanto estavam em viagem, tiveram seu apartamento, localizado no CONDOMÍNIO, invadido por meliantes, que arrombaram a porta, reviraram seus itens pessoais e furtaram seus pertences.

2. Restou incontroverso nos autos que os criminosos acessaram o CONDOMÍNIO por meio da portaria, diante de liberação de preposto, mesmo sem autorização de qualquer dos condôminos; também por lá saíram, carregando mochilas contendo os pertences furtados dos MORADORES.

3. A questão trazida nos autos diz respeito à responsabilização do CONDOMÍNIO pelo furto cometido na unidade autônoma dos MORADORES, apta a condená-lo ao pagamento de indenização pelos danos materiais e morais por eles sofridos.

III. Do alegado cerceamento de defesa

4. A recorrente alega que "a manutenção da condenação, sem a devida valoração da prova e sem a concessão de oportunidade para a produção de provas essenciais requeridas pelo Recorrente, configurou cerceamento de defesa e violação ao contraditório, pautada em uma 'confissão' inexistente" (e-STJ fl. 780). Assim descreveu as provas pretendidas:

> 1. Prova documental: A expedição de ofício à 10ª Delegacia de Polícia para a obtenção das imagens integrais do circuito interno de segurança (CFTV),

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

> indispensáveis para demonstrar a real dinâmica dos eventos e a conduta dos prepostos do Condomínio.
>
> 2. Prova testemunhal: A oitiva de testemunhas que poderiam corroborar a tese de defesa e esclarecer as circunstâncias do acesso dos criminosos, bem como a efetiva natureza dos serviços de segurança prestados pelo Condomínio.
>
> 3. Prova pericial: A realização de perícia sobre as imagens (se admitidas), para uma análise técnica e imparcial da dinâmica (e-STJ fl. 769).

5. De um lado, na esteira da uníssona jurisprudência desta Corte, há cerceamento de defesa quando o juiz indefere a produção da prova requerida pelas partes para comprovar as suas alegações e, ato contínuo, julga procedente ou improcedente o pedido **com base em falta de provas ou com fundamento no ônus da prova**. Nesse sentido: AgRg no REsp 1.415.970/MT, 3ª Turma, DJe 15/08/2014, AgRg nos EDcl no AREsp 698.326/MG, 2ª Turma, DJe 27/08/2015, AgInt no REsp 1.459.326/SC, 1ª Turma, DJe 16/05/2017 e AgInt no AREsp 1.058.301/DF, 4ª Turma, DJe 04/12/2018

6. De outro lado, a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não há cerceamento de defesa nas hipóteses em que o julgador resolve a questão controvertida, de forma fundamentada, sem a produção da(s) prova(s) requerida(s) pela parte, **em virtude de considerar suficientes os elementos que integram os autos**. Nesse sentido, a título ilustrativo, vale conferir os seguintes julgados: AgInt no AREsp 2.219.123/SC, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023; e AgInt no AREsp 2.244.039/DF, Quarta Turma, DJe 26/4/2023.

7. Na hipótese dos autos, o TJ/RJ apontou que "as provas constantes dos autos foram suficientes para o convencimento da magistrada de primeiro grau" e, ainda, que "as provas requeridas pelo condomínio apelante são desnecessárias para o deslinde da demanda" (e-STJ fl. 498). O voto vencido converge no ponto: "as provas requeridas pelo condomínio apelante são desnecessárias para o deslinde do feito" (e-STJ fl. 503).

8. Observa-se que a sentença e o acórdão se basearam em fotografias, câmeras do segurança, convenção de condomínio, regimento interno, ata de assembleia, alegações de defesa.

9. No rejulgamento determinado por esta Corte Superior, o TJ/RJ complementou a fundamentação, mencionando provas como o laudo do Instituto de Criminalística Carlos Éboli, elaborado por requisição da 10ª Delegacia Policial, imagens acostadas na petição inicial, e notas fiscais (e-STJ fls. 752-758).

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

10. Dessa forma, o acórdão recorrido se baseou na prova documental produzida nos autos para concluir pela responsabilidade do CONDOMÍNIO, inexistindo violação ao art. 341, III, CPC.

III. Da responsabilidade do condomínio edilício por furtos ocorridos em suas dependências

III.I Regra geral: ausência de responsabilização do condomínio por furtos

11. O condomínio edilício constitui uma comunhão pro diviso, também intitulada de propriedade horizontal. No condomínio edilício coexistem partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos (art. 1331, CC).

12. Esse regime peculiar requer a existência de uma norma que regulamente a utilização das partes comuns e exclusivas do condomínio e, assim, viabilize a convivência harmônica dos condôminos. Essa norma ou conjunto de normas é denominada convenção de condomínio.

13. A convenção do condomínio possui natureza "institucional normativa, não tendo natureza jurídica contratual", motivo pelo qual vincula todos os condôminos, nos termos da Súmula 260/STJ: "a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos" (REsp 1.733.370/GO, Terceira Turma, DJe 31/08/2018).

14. No que diz respeito à responsabilidade civil do condomínio pelo crime de furto, essa Corte Superior já teve a oportunidade de se debruçar sobre a matéria. Os debates jurisprudenciais mais intensos ocorreram nos anos 1990, ainda sob a égide do CC/16, inclusive com divergência entre as Turmas de Direito Privado, que resultaram no julgamento do EREsp 268669/SP pela Segunda Seção, no início dos anos 2000 (DJ de 26.4.2006).

15. Analisava-se então a responsabilidade do condomínio por furto (de motocicleta) ocorrido em área comum (garagem). A segurança era atribuível à vigia do zelador. Naquele contexto, firmou-se o posicionamento de que “para que haja a responsabilidade não basta a previsão estatutária de contratação de servidores para a vigilância e guarda do local”, pois o condomínio não assume a responsabilidade pelo resultado (evitar eventuais crimes). Por isso, "o condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção”. Ou seja, a presença da cláusula é condição para a responsabilização do condomínio.

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

16. O antigo entendimento segue atual: AREsp n. 2.530.449/SP, Quarta Turma, DJEN de 27/4/2026; AREsp n. 3.110.667/DF, Quarta Turma, DJEN de 8/4/2026.

17. De fato, ainda que o condomínio conte com serviço de segurança (como vigia de zelador, grades ou portaria), não está obrigado a **impedir** furto em suas dependências, por não ser atividade de resultado.

18. Em regra, o furto, enquanto ato de terceiro, é excludente de responsabilidade, por afastar os pressupostos para tanto, impedindo que o condomínio seja condenado a ressarcir o morador vitimado.

19. Como se vê, o EREsp 268669/SP se aplica para a hipótese em que, plenamente operante, o nível de segurança disponibilizada aos condôminos foi insuficiente para coibir conduta atribuível exclusivamente a terceiro.

III.II. Exceção: falha do condomínio que impõe sua responsabilização

20. O condomínio que conta com serviços de segurança está obrigado a empregar os melhores meios, dentre aqueles disponibilizados aos condôminos, para **tentar evitar** o furto. Tratando-se de atividade de meio, deve "fazer o melhor para conseguir o intento pretendido" (RIZZARDO, Arnaldo. Responsabilidade civil, 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 479) e "a colocar sua atividade técnica, habilidade, diligência e prudência no sentido de atingir um resultado" (CAVALIERI FILHO, Sergio. Programa de responsabilidade civil. 17ª ed. Barueri: Atlas, 2026, p. 504).

21. Na hipótese em que a conduta (comissiva ou omissiva) negligente ou imprudente de preposto da segurança do condomínio, ao invés de tentar evitar o furto, contribuir para sua consumação, caracterizará um ato ilícito, nos termos do art. 186, CC. Por isso, passível de responsabilização, nos termos dos arts. 927 e 932, III, CC.

22. Tais condutas são especialmente relevantes no que diz respeito às formas de ingresso, permanência e saída de pessoas nas dependências do condomínio. Em regra, havendo portaria, cumpre ao funcionário que estiver em tal posto controlar o acesso, verificar identidades e confirmar liberação de ingresso, aguardando autorização por moradores.

23. Embora a questão ainda não tenha sido expressamente enfrentada pelas Turmas de Direito Privado, tangencialmente já se constatou que haverá falha do condomínio diante de "facilitação para entrada dos delinquentes nas dependências do condomínio" ou "conduta negligente dos prepostos da empresa

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

de portaria condominial" (AgInt no AREsp n. 1.497.894/ES, Terceira Turma, DJe de 13/3/2020).

24. Nesse mesmo sentido, essa Terceira Turma já confirmou "a responsabilidade do condomínio no crime ocorrido no interior de unidade do edifício, com afastamento da previsão condominial de exclusão de sua responsabilização em razão de roubo ou furto no edifício, visto a atuação negligente de seu preposto (porteiro) e que culminou na entrada de indivíduos na edificação e na específica unidade dos agravados." Apontou-se que a cláusula em convenção não afasta "o dever de responder pelo ilícito ocorrido em unidade autônoma quando comprovada a culpa de sua atuação" (AgInt no AREsp n. 2.652.855/SP, DJEN de 19/3/2026).

III.III. Necessidade de análise do contexto condominial para verificação dos pressupostos de responsabilidade

25. A licitude da conduta do preposto do condomínio deve ser sempre analisada sob o ponto de vista da realidade condominial vivenciada, pois cada condomínio tem suas particularidades. O atual cenário imobiliário apresenta muitas diferenças em relação àquele em que firmado o entendimento da Segunda Seção no EREsp 268669/SP – condomínio cujo sistema de segurança consistia na vigília do zelador.

26. Os novos empreendimentos costumam apresentar centenas de unidades, muitas vezes com mais de um bloco de edifícios e prédios cada vez mais altos. Os vizinhos e funcionários não se conhecem e, naturalmente, o fluxo de visitantes e prestadores de serviços também aumenta.

27. Some-se a isso a frequente utilização de imóveis condominiais para locação de curta ou curtíssima temporada, facilitadas por plataformas digitais de intermediação. Como decorrência, há expressiva circulação de pessoas nos condomínios.

28. Por isso, os equipamentos de segurança costumam ser mais sofisticados, contando com câmeras de monitoramento, equipes de funcionários bem treinados, alarmes, grades, cercas elétricas. Ainda, a tecnologia oferece novas formas de acesso a espaços privados: portarias eletrônicas, cadastro biométrico e reconhecimento facial bem o exemplificam.

29. Todas essas nuances devem ser consideradas pelo Poder Judiciário na análise da conduta condominial e dos demais pressupostos de responsabilidade civil. Afinal, a negligência ou imprudência do preposto deve ser aferida diante dos elementos concretos.

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

30. Aliás, essas alterações no modo de viver também provocam mudanças no modelo de vínculo entre o condomínio e seus prestadores de serviço. Atualmente, é comum a contratação de síndicos profissionais, empresas administradoras e terceirizados para limpeza e – como interessa especialmente à hipótese - segurança. Às empresas prestadoras de serviços de segurança aos condôminos, em regra, aplica-se o diploma consumerista, com o regime de responsabilidade lá previsto (ver REsp n. 1.330.225/SC, Terceira Turma, DJe de 24/10/2017).

VI. Do recurso sob julgamento

VI.I Da responsabilidade do CONDOMÍNIO

31. Na hipótese dos autos, o TJ/RJ expressamente constatou a falha do CONDOMÍNIO, que resultou no crime de que foram vítimas os MORADORES.

32. Em primeiro lugar, observou que o CONDOMÍNIO disponibiliza serviços de segurança, para os quais os condôminos contribuem. Assim, a sentença:

> Veja-se que na Cláusula 63ª da Convenção do Condomínio Réu (fls. 99) consta que "constituem os deveres dos condôminos: "(...) c) concorrer para as despesas de manutenção, limpeza, conservação, SEGURANÇA e funcionamento do edifício ..." (grifou-se)
>
> Desta forma, OS AUTORES CONTRIBUEM PARA DESPESAS DE SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO RÉU.
>
> A segurança é considerada na Convenção como SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS, consoante se depreende da sua clausula 79 paragarfo 1 º alínea A (fl.102):
>
> [...]
>
> Destaque-se que o Regulamento do condomínio réu anexado as fls. 108 também classifica os serviços essenciais de segurança, inclusive "VIGILÂNCIA NÃO ARMADA" (e-STJ fls. 360-361).

33. Em segundo lugar, constatou-se que houve falha nos serviços de segurança, pois os prepostos do CONDOMÍNIO permitiram a entrada dos criminosos em suas dependências, mesmo sem autorização dos condôminos.

> Por outro lado, a entrada dos criminosos nas dependências do condomínio se deu pelo portão principal (índex 58). Com relação a esta via de acesso, o laudo elaborado pelo perito criminal do Instituto de Criminalística Carlo Éboli apontou que não havia vestígios de abertura forçada ou arrombamento, confirmando que a entrada foi consentida pelos prepostos do condomínio.
>
> As câmeras do condomínio também mostram que os possíveis assaltantes tiveram o acesso franqueado pelo porteiro sem qualquer óbice ou controle. Cabe ressaltar que o próprio réu admite que “Com tantas unidades, natural é concluir que, diariamente, centenas de pessoas cruzam os portões do Edifício”.

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

34. Da mesma forma, os prepostos autorizaram a saída dos criminosos do CONDOMÍNIO, contendo mochilas com os objetos furtados. Mais uma vez a sentença:

> A negligencia dos funcionários do condomínio também restou demonstrada, mormente ante o conteúdo dos links colacionados pela parte autora, e sobretudo à luz da fotografias que instruem a exordial. As fotografias de fl. 13 inclusive demonstram os criminosos saindo com mochilas. Repita- se que nenhuma ação de cautela foi tomada pelos integrantes da portaria (e-STJ fl. 361).

35. Assim, as provas dos autos "revelam falhas gravíssimas do condomínio edilício na condução do processo de identificação e ingresso de estranhos nas dependências comuns e no acesso às unidades do prédio" (e-STJ fl. 499).

36. A ausência de cuidados na verificação da identidade dos criminosos, com permissão de acesso sem autorização, foi conduta negligente diante da intensa movimentação do CONDOMÍNIO, como bem considerado pelo TJ/RJ.

37. O voto divergente, ao afastar a responsabilidade do CONDOMÍNIO, aponta que "o condomínio réu somente responderia na hipótese de prova de envolvimento de algum empregado do condomínio, o que não ocorreu no caso em tela, eis que não há essa alegação por parte dos autores" (e-STJ fl. 508). Contudo, o dolo não é condição para responsabilidade civil.

38. A conduta negligente de preposto do CONDOMÍNIO possibilitou o crime, causando danos aos MORADORES. Restam preenchidos os requisitos para sua responsabilização.

VI.II. Do valor arbitrado para danos materiais

39. O TJ/RJ fixou o dano material no valor de R$ 12.358,00 "ante a documentação de instrui a exordial e até porque não restou expressamente refutado pelo réu".

40. Alega a recorrente haver violação ao art. 373, I, CPC, por inexistir "prova cabal da efetiva subtração de todos os bens e desconsiderar a necessidade de depreciação".

41. Contudo, a análise pretendida pelo recorrente exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

VI.III. Do valor arbitrado para danos morais

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

42. Segundo a jurisprudência desta Corte, a modificação do valor fixado a título de danos morais pressupõe que a quantia arbitrada seja irrisória ou exorbitante, vedado o reexame do valor arbitrado em outras hipóteses, por demandar o reexame de fatos e provas, o que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

43. O valor arbitrado pelo tribunal de origem, de R$ 8.000,00, para cada vítima, totalizando R$ 24.000,00, está adequado à razoabilidade e proporcionalidade, em especial considerando o aplicado em hipóteses análogas, para outras vítimas de furto (AgRg no REsp n. 1.523.947/SP, Terceira Turma, DJe de 3/8/2015; AgRg no AREsp n. 629.677/SP, Terceira Turma, DJe de 15/4/2015).

VII. Da proporcionalidade da sucumbência

44. Alega o condomínio recorrente que "O acórdão recorrido, ao afastar a sucumbência recíproca, mesmo diante da parcial procedência dos pedidos dos Autores (com a rejeição do pedido de ressarcimento pela porta e a redução do quantum indenizatório por danos morais), violou o princípio da sucumbência e o dever de justa distribuição dos ônus processuais".

45. Segundo o entendimento consolidado desta Corte, na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca, nos termos da Súmula 326/STJ (REsp n. 2.252.183/SP, Terceira Turma, DJEN de 17/4/2026).

46. O acórdão recorrido, em rejulgamento dos embargos de declaração, expressou que "a maior parte dos pedidos autorais foram acolhidos e não há de se falar em distribuição de ônus sucumbencial" (e-STJ fl. 757). De fato, o decaimento dos recorridos foi mínimo, devendo ser mantida a fixação sucumbencial arbitrada pelo TJ/RJ.

VIII. Da divergência jurisprudencial

47. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelo recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

IX. Dispositivo

Forte nessas razões, **CONHEÇO** do recurso especial e **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado dos recorridos em virtude da interposição deste recurso,

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

majoro os honorários fixados anteriormente em seu favor de 12% (doze por cento) para 14% (quatorze por cento) do valor da condenação.

Documento eletrônico VDA59681075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 03/09/2026 10:01:36
Código de Controle do Documento: 5804b266-8c32-4452-95c5-484c92ddc982

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2025/0440525-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.264.505 / RJ**

Números Origem: 02515224520218190001 202402123932 202424504688 2515224520218190001

PAUTA: 01/09/2026 JULGADO: 01/09/2026

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	SÃO CLEMENTE RESIDENCE SERVICE
ADVOGADO	:	LUIZ EUGENIO VAZ LEAL FERREIRA - RJ150394
ADVOGADA	:	BRUNA DA ROZA FREIRE - RJ139413
RECORRIDO	:	J V N S P (MENOR)
RECORRIDO	:	G S L P - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRIDO	:	I T N S - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS	:	RICARDO ADOLFO LABANCA BASTOS - RJ077661 DAVID PERRUCHO SILVA - RJ113649

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Material

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. RICARDO ADOLFO LABANCA BASTOS, pela parte RECORRIDA: J V N S P e Outros

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, com majoração de honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59653518 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 01/09/2026 18:35:46
Código de Controle do Documento: 53437559-0715-45D8-B302-96EB842F29AF