SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3106614 - SP (2025/0449333-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES
ADVOGADO	:	LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112
AGRAVADO	:	BRUNO DAMAS FERREIRA
ADVOGADOS	:	JORGE ARAJIE - SP220916
		LEONARDO MARCELINO PEREIRA - SP353338

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. MULTA CONDOMINIAL POR PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PRODUÇÃO DE PROVAS. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. JUNTADA TARDIA DE DOCUMENTO INDISPENSÁVEL. INAPLICABILIDADE DO ART. 435 DO CPC. PRECLUSÃO CONFIGURADA. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO.

1. Não ocorre ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem adota fundamentação suficiente para dirimir a controvérsia, de forma clara e motivada, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

2. A alteração das conclusões do Tribunal de origem, que afastou a preliminar de cerceamento de defesa por considerar suficientes as provas documentais constantes dos autos, demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

3. O regulamento interno e o procedimento administrativo de aplicação da multa constituem documentos essenciais à petição inicial da ação de cobrança de penalidade condominial, porquanto representam o suporte probatório mínimo da pretensão e da observância do contraditório na esfera administrativa. A juntada desses documentos apenas em sede de réplica, sem justificativa idônea, atrai os efeitos da preclusão, sendo inviável a aplicação do art. 435 do Código de Processo Civil.

4. A análise da ocorrência de julgamento extra petita e de ofensa ao art. 1.277 do Código Civil dependem da premissa fática da ocorrência de ruído excessivo, cujo exame é inviável em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA60253571 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:24
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: a40bcd76-eebb-4b3b-9b7c-9943a8048ff1

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253571 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:24
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: a40bcd76-eebb-4b3b-9b7c-9943a8048ff1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3106614 - SP (2025/0449333-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES
ADVOGADO	:	LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112
AGRAVADO	:	BRUNO DAMAS FERREIRA
ADVOGADOS	:	JORGE ARAJIE - SP220916
		LEONARDO MARCELINO PEREIRA - SP353338

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. MULTA CONDOMINIAL POR PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. PRODUÇÃO DE PROVAS. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. JUNTADA TARDIA DE DOCUMENTO INDISPENSÁVEL. INAPLICABILIDADE DO ART. 435 DO CPC. PRECLUSÃO CONFIGURADA. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO.

1. Não ocorre ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem adota fundamentação suficiente para dirimir a controvérsia, de forma clara e motivada, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

2. A alteração das conclusões do Tribunal de origem, que afastou a preliminar de cerceamento de defesa por considerar suficientes as provas documentais constantes dos autos, demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.

3. O regulamento interno e o procedimento administrativo de aplicação da multa constituem documentos essenciais à petição inicial da ação de cobrança de penalidade condominial, porquanto representam o suporte probatório mínimo da pretensão e da observância do contraditório na esfera administrativa. A juntada desses documentos apenas em sede de réplica, sem justificativa idônea, atrai os efeitos da preclusão, sendo inviável a aplicação do art. 435 do Código de Processo Civil.

4. A análise da ocorrência de julgamento extra petita e de ofensa ao art. 1.277 do Código Civil dependem da premissa fática da ocorrência de ruído excessivo, cujo exame é inviável em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59913141 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:47
Código de Controle do Documento: 71d0a3c1-4ff9-49b9-bc8b-8d896364ea7c

Trata-se de agravo interno interposto por ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES contra decisão singular de minha lavra que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento (fls. 823-826).

A decisão singular agravada ficou assentada nos seguintes fundamentos: a) inexistência de afronta aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem dirimiu de forma motivada e suficiente as questões postas, não se configurando negativa de prestação jurisdicional; b) incidência do óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça quanto à preliminar de cerceamento de defesa por julgamento antecipado da lide, uma vez que o Tribunal estadual avaliou a suficiência das provas constantes dos autos e constatou a concordância tácita da autora com o encerramento da instrução; c) acerto do acórdão do Tribunal de origem ao reconhecer que o regulamento interno e os documentos do procedimento administrativo de imposição da multa condominial são indispensáveis à petição inicial, de modo que sua apresentação apenas em réplica, sem justificativa legal, atrai os efeitos da preclusão temporal, afastando a aplicação do art. 435 do Código de Processo Civil; e d) prejudicialidade das alegações de julgamento extra petita e de violação ao art. 1.277 do Código Civil, porquanto a verificação de eventual poluição sonora demandaria o reexame do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante sustenta, em síntese, que a decisão singular merece ser reformada sob o argumento de que houve efetiva ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC. Alega que o Tribunal de origem foi omisso ao deixar de analisar o pedido expresso de produção de prova oral e testemunhal, assim como os registros administrativos internos da associação que, segundo defende, evidenciariam a verossimilhança das alegações de perturbação de sossego. Argumenta que o julgamento antecipado do mérito sem a colheita das provas tempestivamente requeridas configura evidente cerceamento de defesa e decisão surpresa, violando os arts. 6º, 9º, 10, 369 e 373, inciso I, do CPC.

Sustenta também que o regulamento interno não constitui documento indispensável à propositura da ação, de modo que sua juntada em réplica seria lícita para contrapor as defesas do réu, nos termos do art. 435 do CPC, inexistindo preclusão. Assevera que o acórdão de apelação incorreu em julgamento extra petita ao fundamentar a invalidade do regimento com base em outro processo e que a conduta do agravado, consistente em perturbação reiterada ao sossego alheio, justifica a aplicação da multa, em atenção ao art. 1.277 do CC. Defende a aplicação da teoria da verossimilhança preponderante para mitigar o rigor probatório diante das peculiaridades da causa.

O agravado apresentou contrarrazões ao agravo interno sustentando, em linhas gerais, o acerto da decisão recorrida, a incidência da Súmula 7/STJ, a preclusão

Documento eletrônico VDA59913141 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:47
Código de Controle do Documento: 71d0a3c1-4ff9-49b9-bc8b-8d896364ea7c

da prova documental e a irregularidade formal do regulamento apresentado de forma intempestiva pela associação.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

Originariamente, a questão versava sobre ação de cobrança proposta pela Associação dos Amigos de Parque das Artes em face de Bruno Damas Ferreira, objetivando o recebimento de multa por infração ao regulamento interno sob a alegação de que o morador teria violado as regras de sossego do loteamento fechado ao emitir ruídos excessivos.

O juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos da ação por verificar que a autora não instruiu a petição inicial com o Regulamento Interno que ampara a cobrança da multa, apresentando o referido documento apenas com a réplica, além de constatar a ausência de juntada do procedimento administrativo necessário para comprovar a observância do contraditório e da ampla defesa antes da aplicação da penalidade, e a falta de provas seguras quanto à ocorrência do alegado barulho excessivo. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento à apelação da autora, afastando a preliminar de cerceamento de defesa e reconhecendo a preclusão da juntada dos documentos indispensáveis em réplica.

No que tange à alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, constata-se que a decisão singular deve ser mantida, pois enfrentou de maneira suficiente e fundamentada todas as questões relevantes para o deslinde do feito, explicitando as razões de fato e de direito que conduziram ao não provimento do recurso especial. O Tribunal de origem, de igual modo, fundamentou de forma suficiente o acórdão que julgou a apelação, esclarecendo que as provas existentes eram suficientes para o julgamento no estado e que os documentos apresentados em réplica não poderiam ser conhecidos. O fato de o órgão julgador ter decidido de forma contrária aos interesses da parte recorrente não configura negativa de prestação jurisdicional, tampouco autoriza a oposição de embargos de declaração por mera rediscussão do julgado, restando íntegro o comando dos dispositivos de lei federal invocados.

No tocante ao alegado cerceamento de defesa e decisão surpresa decorrentes do julgamento antecipado da lide, conforme apontado na decisão singular, incide o óbice da Súmula 7/STJ. O Tribunal de origem assentou que os documentos carreados aos autos eram suficientes para que o magistrado de primeiro grau formasse seu livre convencimento motivado quanto à improcedência da demanda, reputando desnecessária a colheita de prova testemunhal. A verificação da necessidade ou desnecessidade de produção de novas provas, bem como a avaliação sobre a suficiência dos elementos probatórios já coligidos, constitui matéria fática inserida no âmbito das instâncias ordinárias. Desse modo, a alteração das conclusões do acórdão

Documento eletrônico VDA59913141 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:47
Código de Controle do Documento: 71d0a3c1-4ff9-49b9-bc8b-8d896364ea7c

recorrido para se declarar a imprescindibilidade da colheita de depoimentos demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial.

No que se refere à juntada tardia do Regulamento Interno e dos documentos do procedimento administrativo de imposição da multa condominial, a decisão singular agravada revela-se em consonância com a jurisprudência do STJ. Os arts. 320 e 434 do CPC determinam expressamente que incumbe ao autor instruir a petição inicial com os documentos destinados a provar as suas alegações, bem como aqueles indispensáveis à propositura da ação. Em se tratando de ação de cobrança de multa condominial, o regulamento interno e o ato administrativo que formalizou a aplicação da penalidade constituem documentos indispensáveis à propositura da demanda, pois representam a própria fonte da obrigação e a prova do preenchimento dos pressupostos formais de validade da cobrança, como a garantia do contraditório na esfera extrajudicial.

O art. 435 do CPC autoriza a juntada de documentos a qualquer tempo apenas quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos após os articulados ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos, bem como em situações excepcionais em que se comprove que o documento se tornou conhecido, acessível ou disponível apenas em momento posterior, o que não é o caso dos autos. O regulamento interno da associação estava à disposição da parte desde o inicio da lide, bem como notificações de infração, que são pressupostos para ajuizamento da ação. A apresentação desses documentos indispensáveis apenas em réplica, sem qualquer justificativa idônea de força maior que impedisse sua juntada tempestiva com a petição inicial, configura preclusão temporal consumativa, impossibilitando sua consideração para fins de acolhimento do pedido inicial, sob pena de violação às garantias processuais do réu.

Quanto às alegações de julgamento extra petita e de violação ao art. 1.277 do CC, verifica-se que tais teses encontram-se prejudicadas ou esbarram igualmente no óbice da Súmula 7/STJ. A invalidade do regulamento interno foi reconhecida em virtude da ausência de sua juntada tempestiva com a inicial, o que impediu o exame de sua regularidade formal no tempo adequado. A indicação de divergências entre as versões dos regimentos em processos distintos serviu apenas como reforço argumentativo do Tribunal de origem para demonstrar a imprescindibilidade da juntada inicial do regimento específico que lastreia a cobrança, não configurando julgamento fora dos limites da lide.

Por fim, a aferição de eventual perturbação ao sossego ou poluição sonora, apta a justificar a incidência do art. 1.277 do CC, depende da verificação de premissas fáticas que foram expressamente afastadas pelo Tribunal de origem diante da ausência de provas do alegado barulho excessivo. A superação desse entendimento para acolher a pretensão de cobrança com base na teoria da verossimilhança preponderante

Documento eletrônico VDA59913141 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:47
Código de Controle do Documento: 71d0a3c1-4ff9-49b9-bc8b-8d896364ea7c

demandaria nova incursão sobre as provas documentais dos autos, o que se revela inviável por força da Súmula 7/STJ. A teoria invocada pela agravante não tem o condão de suprir a ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação e a falta de provas mínimas da infração fática, de modo que a improcedência do pedido deve ser mantida.

Dessa forma, as razões do agravo interno não trazem elementos novos aptos a desconstituir os fundamentos da decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios termos.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913141 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:47
Código de Controle do Documento: 71d0a3c1-4ff9-49b9-bc8b-8d896364ea7c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.106.614 / SP

Número Registro: 2025/0449333-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10048114020238260176 10048114020238260176 50000 20250000423612 20250000262767

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES
ADVOGADO	: LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112
AGRAVADO	: BRUNO DAMAS FERREIRA
ADVOGADOS	: JORGE ARAJIE - SP220916
	LEONARDO MARCELINO PEREIRA - SP353338

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIREITO DE VIZINHANÇA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES
ADVOGADO	: LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112
AGRAVADO	: BRUNO DAMAS FERREIRA
ADVOGADOS	: JORGE ARAJIE - SP220916
	LEONARDO MARCELINO PEREIRA - SP353338

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA60241683 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:10
Código de Controle do Documento: 1e7de116-7b30-4d57-b457-cb0054672f60

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241683 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:10
Código de Controle do Documento: 1e7de116-7b30-4d57-b457-cb0054672f60