



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3116544 - DF(2025/0463130-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL FENIX**
ADVOGADOS : **PRISCILA CORREA E CASTRO PEDROSO BENTO - DF038132**
: **TAINA NUNES OLIVEIRA HOLANDA - DF077231**
AGRAVADO : **VALDEMAR CONSORTE JUNIOR**
ADVOGADO : **TARSIS ALYSSIA CASTRO LOPES CONSORTE - DF045657**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INFILTRAÇÕES EM FACHADA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DANOS MATERIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de agravo em recurso especial em que se apontam os óbices da Súmula n. 7 do STJ para afastar a reavaliação do acervo probatório nas teses de cerceamento de defesa, ônus da prova, responsabilidade e nexo causal, da Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação quanto à inépcia da inicial e à culpa concorrente, e da Súmula n. 13 do STJ por dissídio com paradigma do mesmo tribunal.
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais. O valor da causa foi fixado em R\$ 16.944,00.
3. A sentença julgou procedentes os pedidos, determinando reparos na fachada e ressarcimento dos danos materiais a serem apurados em liquidação, com condenação em despesas e honorários.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconhecendo omissão na manutenção da fachada, nexo causal e suficiência da prova documental e técnica, e majorou honorários para 15% sobre o valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há nove questões em discussão: (i) saber se o indeferimento da perícia configurou cerceamento de defesa; (ii) saber se houve indevida inversão do ônus probatório; (iii) saber se se impôs responsabilidade automática ao condomínio sem prova do nexo causal; (iv) saber se a inicial é inepta quanto aos danos materiais; (v) saber se há culpa concorrente do autor; (vi) saber se é cabível efeito suspensivo

ao recurso especial; (vii) saber se há dissídio jurisprudencial válido pela alínea *c*; e (viii) saber se os óbices sumulares impedem o processamento das teses; (ix) nas contrarrazões, a questão em discussão é saber se, na espécie, é possível a aplicação de penalidade por litigância de má-fé.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do conjunto fático-probatório quanto às teses de cerceamento de defesa, ônus da prova, responsabilidade, nexo causal e culpa concorrente.

7. A alegação relativa à inépcia da inicial não foi objeto de exame específico pela Corte local, atraindo, por analogia, a incidência da Súmula n. 282 do STF.

8. Não se concede o efeito suspensivo ao recurso especial sem a demonstração dos requisitos do art. 1.029, § 5º, III, do CPC c/c com as Súmulas n. 634 e 635 do STF.

9. A Súmula n. 13 do STJ afasta a análise de dissídio fundado em acórdão do mesmo tribunal.

10. A simples transcrição de ementas e de trechos dos acórdãos recorrido e paradigma, sem o correspondente cotejo analítico e a demonstração da identidade ou similitude fática entre eles nos moldes do RISTJ, impede o conhecimento do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional.

11. A aplicação de penalidade por litigância de má-fé foi afastada, pois não se configurou a utilização de recursos manifestamente protelatórios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame de provas nas teses de cerceamento de defesa, ônus da prova, responsabilidade condominial e nexo causal. 2. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF, por analogia, quanto a alegação relativa à inépcia da inicial. 3. Incidem o art. 1.029, § 5º, III, do CPC c/c as Súmulas n. 634 e 635 do STF para negar efeito suspensivo ao recurso especial sem demonstração dos requisitos legais. 4. A Súmula n. 13 do STJ obsta o dissídio com paradigma do mesmo tribunal 5. O dissídio jurisprudencial não é conhecido sem o devido cotejo analítico. 6. A aplicação de penalidade por litigância de má-fé foi afastada, pois não se configurou a utilização de recursos manifestamente protelatórios”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 927, 402, 403, 945, 1.336 IV, 1.348 V; CPC, arts. 330 § 1º, 370, 371, 373 II, 995, *caput* e parágrafo único, 1.012, § 4º, 1.029, § 5º, III, 85 §11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 13; STF, Súmulas n. 282, 634, 635, STJ, AgInt no AREsp n. 2.089.543/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3116544 - DF(2025/0463130-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL FENIX**
ADVOGADOS : **PRISCILA CORREA E CASTRO PEDROSO BENTO - DF038132**
: **TAINA NUNES OLIVEIRA HOLANDA - DF077231**
AGRAVADO : **VALDEMAR CONSORTE JUNIOR**
ADVOGADO : **TARSIS ALYSSIA CASTRO LOPES CONSORTE - DF045657**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INFILTRAÇÕES EM FACHADA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E DANOS MATERIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de agravo em recurso especial em que se apontam os óbices da Súmula n. 7 do STJ para afastar a reavaliação do acervo probatório nas teses de cerceamento de defesa, ônus da prova, responsabilidade e nexo causal, da Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação quanto à inépcia da inicial e à culpa concorrente, e da Súmula n. 13 do STJ por dissídio com paradigma do mesmo tribunal.
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais. O valor da causa foi fixado em R\$ 16.944,00.
3. A sentença julgou procedentes os pedidos, determinando reparos na fachada e ressarcimento dos danos materiais a serem apurados em liquidação, com condenação em despesas e honorários.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconhecendo omissão na manutenção da fachada, nexo causal e suficiência da prova documental e técnica, e majorou honorários para 15% sobre o valor da causa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há nove questões em discussão: (i) saber se o indeferimento da perícia configurou cerceamento de defesa; (ii) saber se houve indevida inversão do ônus probatório; (iii) saber se se impôs responsabilidade automática ao condomínio sem prova do nexo causal; (iv) saber se a inicial é inepta quanto aos danos materiais; (v) saber se há culpa concorrente do autor; (vi) saber se é cabível efeito suspensivo ao recurso especial; (vii) saber se há dissídio jurisprudencial válido pela alínea c; e

(viii) saber se os óbices sumulares impedem o processamento das teses; (ix) nas contrarrazões, a questão em discussão é saber se, na espécie, é possível a aplicação de penalidade por litigância de má-fé.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame do conjunto fático-probatório quanto às teses de cerceamento de defesa, ônus da prova, responsabilidade, nexo causal e culpa concorrente.

7. A alegação relativa à inépcia da inicial não foi objeto de exame específico pela Corte local, atraindo, por analogia, a incidência da Súmula n. 282 do STF.

8. Não se concede o efeito suspensivo ao recurso especial sem a demonstração dos requisitos do art. 1.029, § 5º, III, do CPC c/c com as Súmulas n. 634 e 635 do STF.

9. A Súmula n. 13 do STJ afasta a análise de dissídio fundado em acórdão do mesmo tribunal.

10. A simples transcrição de ementas e de trechos dos acórdãos recorrido e paradigma, sem o correspondente cotejo analítico e a demonstração da identidade ou similitude fática entre eles nos moldes do RISTJ, impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional.

11. A aplicação de penalidade por litigância de má-fé foi afastada, pois não se configurou a utilização de recursos manifestamente protelatórios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reexame de provas nas teses de cerceamento de defesa, ônus da prova, responsabilidade condominial e nexo causal. 2. Aplica-se a Súmula n. 282 do STF, por analogia, quanto a alegação relativa à inépcia da inicial. 3. Incidem o art. 1.029, § 5º, III, do CPC c/c as Súmulas n. 634 e 635 do STF para negar efeito suspensivo ao recurso especial sem demonstração dos requisitos legais. 4. A Súmula n. 13 do STJ obsta o dissídio com paradigma do mesmo tribunal 5. O dissídio jurisprudencial não é conhecido sem o devido cotejo analítico. 6. A aplicação de penalidade por litigância de má-fé foi afastada, pois não se configurou a utilização de recursos manifestamente protelatórios”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 927, 402, 403, 945, 1.336 IV, 1.348 V; CPC, arts. 330 § 1º, 370, 371, 373 II, 995, *caput* e parágrafo único, 1.012, § 4º, 1.029, § 5º III, 85 §11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 13; STF, Súmulas n. 282, 634, 635, STJ, AgInt no AREsp n. 2.089.543/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL FENIX contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 186, 402, 403 e 927 do Código Civil, 1.336, IV, e 1.348, V, do Código Civil, e 330, 370, 371 e 373, II, do Código de Processo Civil; pela deficiência de fundamentação, com aplicação da Súmula n. 284 do STF, quanto à alegada divergência jurisprudencial e quanto aos pedidos de inépcia da inicial e de culpa concorrente; e pela aplicação da Súmula n. 13 do STJ, em razão de dissídio jurisprudencial fundado em acórdão do mesmo Tribunal.

Alega o ora agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 401-404.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer *c/c* indenização por danos materiais.

O julgado foi assim ementado (fls. 306-307):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EFEITO SUSPENSIVO. REQUISITOS NÃO ATENDIDOS. INFILTRAÇÕES PROVENIENTES DA FACHADA DO EDIFÍCIO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. DEVER DE MANUTENÇÃO DAS ÁREAS COMUNS. NEXO CAUSAL COMPROVADO. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Apelação Cível, com pedido de efeito suspensivo, interposta contra sentença que julgou procedente ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais, ajuizada por condômino proprietário de unidade afetada por infiltrações provenientes da fachada do prédio. O autor alegou omissão na manutenção das áreas comuns, comprovada por fotografias, laudo técnico, comunicações administrativas e documentos condominiais. A sentença determinou que o condomínio realizasse os reparos necessários e indenizasse os danos materiais, com apuração do valor em fase de liquidação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o condomínio pode ser responsabilizado por infiltrações oriundas da fachada do edifício, em razão de omissão na manutenção das áreas comuns; e (ii) estabelecer se é cabível a condenação à obrigação de fazer e à indenização por danos materiais sofridos pelo condômino.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A responsabilidade do condomínio pelas áreas comuns decorre dos arts. 1.336, IV, e 1.348, V, do Código Civil, que impõem o dever de conservação e manutenção, sendo reconhecida sua omissão diante da ausência de ações preventivas e corretivas na fachada do edifício.

4. Laudo técnico e inspeção visual constataram falhas construtivas e ausência de manutenção na fachada, tais como descolamento de pastilhas, falhas em rejuntas e selantes, bem como presença de infiltrações diretamente relacionadas aos danos no interior da unidade.

5. A prova documental, fotográfica e técnica demonstrou o nexo causal entre as infiltrações externas e os prejuízos internos, revelando a existência de ato ilícito omissivo nos termos do art. 186 do Código Civil, ensejando a responsabilização nos moldes do art. 927.

6. A prova constante nos autos foi suficiente para formar o convencimento do juízo de origem, inexistindo cerceamento de defesa, tendo em vista o indeferimento motivado de prova pericial requerida pelo réu.

7. O pedido de efeito suspensivo não foi conhecido, pois não foi formulado por petição autônoma nos termos do art. 1.012, §3º, do CPC e do art. 251 do RITJDFT, além da ausência de demonstração de risco de dano grave e probabilidade de provimento do recurso.

8. A jurisprudência do TJDFT reconhece a responsabilidade do condomínio por infiltrações oriundas da fachada, desde que comprovados a omissão e o nexo causal, o que restou evidenciado no presente caso.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso parcialmente conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: 1. O condomínio é responsável pelos danos materiais decorrentes de infiltrações provenientes da fachada do edifício quando demonstrada a omissão na manutenção das áreas comuns. 2. A existência de nexo causal entre a omissão do condomínio e os danos sofridos pelo condômino autoriza a imposição de obrigação de fazer e indenização por danos materiais. 3. A ausência de petição autônoma inviabiliza o conhecimento do pedido de efeito suspensivo inserido nas razões da apelação, conforme exige o art. 1.012, §3º, do CPC e o art. 251 do RITJDFT. Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 186, 402, 403, 927, 1.331 a 1.358, 1.336, IV, e 1.348, V; CPC, arts. 300, §3º; 373, I e II; 995, parágrafo único; 1.012, §§1º, 3º e 4º; 85, §11. Jurisprudência relevante citada: TJDFT, Acórdão 1662894, 0719549-88.2021.8.07.0020, Rel. Des. Sandra Reves, 2ª Turma Cível, j. 01.02.2023; Acórdão 1950946, 0709742-51.2024.8.07.0016, Rel. Juiz Antonio Fernandes da Luz, 1ª Turma Recursal, j. 29.11.2024; Acórdão 1899114, 0718304-65.2022.8.07.0001, Rel. Des. Alvaro Ciarlini, 2ª Turma Cível, j. 31.07.2024;

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, o ora agravante aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 373, II, do Código de Processo Civil, porque teria ocorrido indevida inversão do ônus probatório, impondo ao condomínio a prova de fato negativo e não reconhecendo que ao autor cabia comprovar inequivocamente a origem dos danos;

b) 370 e 371 do Código de Processo Civil, já que o indeferimento da prova pericial teria configurado cerceamento de defesa, pois seria prova técnica essencial para apurar a real origem das infiltrações e a extensão dos danos;

c) 1.336, IV, e 1.348, V, do Código Civil, pois o acórdão teria imposto responsabilidade automática ao condomínio, ignorando que tais dispositivos não dispensam a prova do nexo causal entre omissão específica e danos;

d) 186, 927, 402 e 403 do Código Civil, porquanto teria havido violação ao exigir-se reparação sem demonstração inequívoca do ato ilícito e do nexo de causalidade, com base em elementos unilaterais;

e) 330, §1º, do Código de Processo Civil, uma vez que a inicial seria inepta quanto aos danos materiais por falta de documentos mínimos que permitissem a liquidação;

f) 945 do Código Civil, visto que haveria culpa concorrente do autor por modificações não autorizadas e acúmulo de objetos na varanda que agravaram as infiltrações.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que o laudo técnico particular e a prova documental seriam suficientes para demonstrar o nexo causal, divergiu dos paradigmas indicados.

Requer o provimento do recurso para que se julguem improcedentes os pedidos iniciais, reconhecendo-se a ausência de prova dos danos materiais e a inexistência de nexo causal. Requer ainda o reconhecimento da inépcia parcial da inicial quanto ao pedido indenizatório e, também o reconhecimento da culpa concorrente do autor, com redução proporcional da indenização, a anulação do acórdão, com retorno dos autos para reabertura da instrução probatória e realização de perícia, além da concessão de efeito suspensivo ao recurso especial.

Nas contrarrazões, a parte recorrida requer a aplicação de multa por caráter protelatório, além da majoração dos honorários (fls. 366-372).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais, em que a parte autora pleiteou a execução de reparos na fachada do edifício, a eliminação definitiva das infiltrações e o ressarcimento das despesas decorrentes dos danos ocorridos no interior da unidade. O valor da causa foi fixado em R\$ 16.944,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos, determinando ao condomínio a realização dos reparos e o ressarcimento dos danos materiais, a serem apurados em liquidação, além da condenação ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, conheceu parcialmente e negou provimento à apelação do condomínio; reconheceu a omissão na manutenção da fachada, o nexo causal com os danos internos, a suficiência da prova documental e técnica, além de majorar os honorários para 15% sobre o valor da causa.

I - Arts. 370 e 371 do Código de Processo Civil

No recurso especial, o ora agravante alega cerceamento de defesa, sustentando que o indeferimento da prova pericial impediu a apuração técnica da origem das infiltrações e da extensão dos danos.

O acórdão recorrido concluiu que o conjunto probatório era suficiente, inexistindo cerceamento de defesa diante do indeferimento motivado da perícia, com base nos arts. 370 e 371 do Código de Processo Civil.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 331):

A prova técnica e documental colacionada aos autos revelou-se suficiente e adequada ao esclarecimento das controvérsias, permitindo ao magistrado formar juízo de valor com base em elementos objetivos. Sob esse prisma, o autor/apelado, portanto, cumpriu seu ônus probatório, conforme prevê o art. 373, inciso I, do CPC, comprovando o fato constitutivo do seu direito.

[...]

A demanda foi dirimida pelo Juízo de origem com fundamento nos arts. 373, I, e 373, II, do CPC, e com auxílio da prova manejada pela parte autora, que registrou, de fato, a existência de vícios consideráveis oriundos da ausência de manutenção a cargo do apelante.

Com efeito, é assente que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que o magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe apreciar a necessidade de sua produção, sendo soberano para formar seu convencimento e decidir fundamentadamente, em atenção ao princípio da persuasão racional (AgInt no REsp n. 2.148.364/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 16/10/2024).

Ainda nessa mesma linha de pensamento, não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide sem a produção das provas requeridas pela parte consideradas desnecessárias pelo juízo, desde que devidamente fundamentado.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO
CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO
AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AUTORA.

1. As conclusões adotadas pelo órgão julgador no sentido de que compete ao juiz decidir sobre a produção de provas necessárias ou indeferir aquelas que tenha como inúteis ou protelatórias, não implicando em cerceamento de defesa o indeferimento da dilação probatória, estão em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, atraindo a aplicação da Súmula 83 do STJ.

1.1. O Tribunal a quo, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, afastou o alegado cerceamento de defesa, consignando a desnecessidade da produção da prova testemunhal. O acolhimento da pretensão recursal, no ponto, demandaria revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, "a cláusula que estipula reserva de poderes inserida em substabelecimento aponta para a circunstância de que os honorários advocatícios são devidos, em regra, ao substabelecido, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.906/1994. Qualquer insurgência do substabelecido, em virtude de sua atuação profissional, deve ser solucionada na via própria, diante da natureza pessoal da relação jurídica entre ambos" (REsp n. 1.214.790/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/4/2015, DJe de 23/4/2015.).

3. A revisão do aresto impugnado para afastar a aplicação de multa por litigância de má-fé exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a conduta temerária da ora insurgente. Incidência da Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.089.543/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022.)

Nesse contexto, para rever as conclusões do Tribunal de origem a respeito da suficiência e adequação das provas aos esclarecimento da controvérsia, demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

II - Art. 373, II, do Código de Processo Civil

O ora agravante afirma que houve indevida inversão do ônus da prova, pois cabia ao autor comprovar inequivocamente a origem dos danos, e não ao condomínio demonstrar fato negativo.

Com efeito, segundo as regras ordinárias acerca da distribuição do ônus da prova, conforme disposto no Código de Processo Civil, cabe ao autor provar o

fato constitutivo do seu direito e ao réu a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (AgInt no AREsp n. 2.457.480/SE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 19/4/2024).

No caso, o Tribunal de origem, amparado no acervo fático-probatório, assentou que o autor se desincumbiu do ônus probatório (art. 373, I, do CPC), demonstrando nexos causal, e que o réu não comprovou fato impeditivo, modificativo ou extintivo (fls. 312-317).

Assim, a pretensão recursal implica revolvimento do acervo probatório, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

III - Arts. 1.336, IV, e 1.348, V, 186, 927, 402 e 403 do Código Civil e 945 do Código de Processo Civil

O ora agravante alega que se impôs responsabilidade automática ao condomínio, sem demonstração de omissão específica e nexos causal, e que não houve comprovação do ato ilícito e dos danos indenizáveis.

O Tribunal de origem afastou a responsabilização automática do condomínio e reconheceu o dever de conservação das áreas comuns e a omissão na manutenção da fachada, com base em prova documental, fotográfica e técnica, além do nexos causal com os danos internos, caracterizando ato ilícito omissivo e dever de indenizar.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 329-332):

[...]

Trago à luz os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil que regulam a responsabilidade do condomínio, delimitando a natureza das áreas comuns e os deveres de conservação e manutenção.

Muito embora a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça afaste a responsabilização automática do condomínio por danos ocorridos nas dependências do edifício, exige-se, para a imposição do dever de indenizar, a comprovação de falha, omissão ou dolo na sua conduta – elementos presentes no caso concreto.

Os condomínios edilícios possuem o dever de manutenção e conservação das áreas comuns do prédio (art. 1.348, V, do CC) e, portanto, são responsáveis pelos danos causados a outrem por inobservância da sua obrigação.

[...]

Regra geral, compete ao condomínio zelar pela manutenção e reparação das áreas comuns, salvo nos casos em que o dano decorre de conduta específica de condômino ou terceiro. Inexistindo relação de consumo entre condômino e condomínio, impõe-se a demonstração de culpa ou negligência, o que, no caso dos autos, restou suficientemente comprovado.

É, portanto, natural concluir, diante da situação fática retratada nos autos, que a responsabilidade pela manutenção e reparo das áreas comuns recai sobre o condomínio, razão por que deve se reportar quanto os danos causados por falhas na vedação da fachada que ocasionaram as infiltrações e consequentemente os danos na parte interior da unidade privativa do autor.

Além disso, convém mencionar que o art. 945 do Código Civil estabelece que, para a configuração de culpa concorrente, exige-se a comprovação de uma conduta culposa (imprudente, negligente ou imperita) praticada pela vítima e da existência de nexo de causalidade entre essa conduta e o evento danoso.

Nesse contexto, havendo culpa de ambas as partes, cada uma responde na exata proporção de sua culpa.

Logo, tendo o Tribunal decidido que o evento danoso decorreu apenas do não cumprimento dos deveres de manutenção e reparo das áreas comuns pelo condomínio, a revisão dessas conclusões exigiria reexame de provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

IV - Art. 330, §1º, do Código de Processo Civil

Sustenta a inépcia parcial da inicial quanto ao pedido de indenização por ausência de documentos mínimos.

A questão infraconstitucional relativa à violação do artigo acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido; nem mesmo foram opostos embargos de declaração para provocar o colegiado a manifestar-se a respeito do tema.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 282 do STF.

V - Art. 1.012, § 4º, 995, *caput* e parágrafo único, do Código de Processo Civil

Alega ainda o cabimento de efeito suspensivo ao especial por risco de prejuízo grave.

A Presidência indeferiu o efeito suspensivo, à luz do art. 1.029, § 5º, III, do CPC c/c os enunciados 634 e 635 do STF, por ausência de teratologia, contrariedade manifesta à jurisprudência do STJ e de risco de dano (fl. 380).

VI - Divergência jurisprudencial

Sustenta também dissídio pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, mediante transcrição de ementas.

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição das ementas: é indispensável o cotejo analítico e a demonstração da similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

Ademais, a indicação de acórdão paradigma do mesmo Tribunal de origem atrai a incidência do óbice da Súmula n. 13 do STJ.

VII - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça..

Não se configuram a manifesta inadmissibilidade do recurso e a litigância temerária, razão pela qual é incabível a aplicação da penalidade por litigância de má-fé.

Diante do que foi acima decidido, o pedido de atribuição de efeito suspensivo, formulado nas razões do recurso especial, fica prejudicado.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.116.544 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0463130-9

Número de Origem:

07178774020248070020 7178774020248070020

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL FENIX

ADVOGADOS : PRISCILA CORREA E CASTRO PEDROSO BENTO - DF038132

TAINA NUNES OLIVEIRA HOLANDA - DF077231

AGRAVADO : VALDEMAR CONSORTE JUNIOR

ADVOGADO : TARSIS ALYSSIA CASTRO LOPES CONSORTE - DF045657

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 04 de maio de 2026

