SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3143505 - RJ (2025/0505526-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO AVANY
ADVOGADOS	:	ROBERTO ALMEIDA LESTÓN - RJ163625
		MARCO ANTONIO DE CASTRO RAMOS - RJ177748
AGRAVADO	:	APSA - ADMINISTRACAO PREDIAL E NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A.
ADVOGADOS	:	FERNANDO GALBA ZACHARIAS DE SOUZA - RJ135432
		CAROLINE MEIRELES ROQUE - RJ138765
		FABIO HENRIQUE PEIXOTO BARBOSA - RJ219578
		ROXANA TADDEI ALVES - RJ154769
		THAMIRES DIONYSIO CABRAL - RJ225692

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA COM RECONVENÇÃO. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA (ART. 6º, VIII, DO CDC). HIPÓTESES NÃO CONFIGURADAS. ÔNUS ORDINÁRIO (ART. 373, II, DO CPC). REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. ALÍNEA *C*. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO. ARTS. 1.029, § 1º, DO CPC E 255 DO RISTJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança decorrente de contrato de administração condominial, com reconvenção por alegada má prestação do serviço.

2. Afastada a inversão do ônus da prova do art. 6º, VIII, do CDC por inexistência de verossimilhança e hipossuficiência; aplicada a regra do art. 373, II, do CPC, com conclusão de que a administradora comprovou os fatos constitutivos e o condomínio não provou fato impeditivo, modificativo ou extintivo. Pretensão recursal que demanda

Documento eletrônico VDA59730876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:46
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 5c3b0dc3-f301-4f34-8dc4-1ebfac6cfaf6

reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento de provas, inviável em recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Ausência de prequestionamento dos arts. 4º e 17 da Lei nº 4.595/1964, do art. 51, IV e XII, do CDC e do art. 422 do CC; prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC não viável sem indicação de violação do art. 1.022 do CPC; aplicação da Súmula n. 211 do STJ.

4. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por deficiência de cotejo analítico e de comprovação nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59730876 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:46
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 5c3b0dc3-f301-4f34-8dc4-1ebfac6cfaf6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3143505 - RJ (2025/0505526-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO AVANY
ADVOGADOS	:	ROBERTO ALMEIDA LESTÓN - RJ163625
		MARCO ANTONIO DE CASTRO RAMOS - RJ177748
AGRAVADO	:	APSA - ADMINISTRACAO PREDIAL E NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A.
ADVOGADOS	:	FERNANDO GALBA ZACHARIAS DE SOUZA - RJ135432
		CAROLINE MEIRELES ROQUE - RJ138765
		FABIO HENRIQUE PEIXOTO BARBOSA - RJ219578
		ROXANA TADDEI ALVES - RJ154769
		THAMIRES DIONYSIO CABRAL - RJ225692

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA COM RECONVENÇÃO. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA (ART. 6º, VIII, DO CDC). HIPÓTESES NÃO CONFIGURADAS. ÔNUS ORDINÁRIO (ART. 373, II, DO CPC). REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. ALÍNEA *C*. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO. ARTS. 1.029, § 1º, DO CPC E 255 DO RISTJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança decorrente de contrato de administração condominial, com reconvenção por alegada má prestação do serviço.

2. Afastada a inversão do ônus da prova do art. 6º, VIII, do CDC por inexistência de verossimilhança e hipossuficiência; aplicada a regra do art. 373, II, do CPC, com conclusão de que a administradora comprovou os fatos constitutivos e o condomínio não provou fato impeditivo, modificativo ou extintivo. Pretensão recursal que demanda

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento de provas, inviável em recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

3. Ausência de prequestionamento dos arts. 4º e 17 da Lei nº 4.595/1964, do art. 51, IV e XII, do CDC e do art. 422 do CC; prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC não viável sem indicação de violação do art. 1.022 do CPC; aplicação da Súmula n. 211 do STJ.

4. Dissídio jurisprudencial não demonstrado por deficiência de cotejo analítico e de comprovação nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AVANY (CONDOMÍNIO AVANY) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL EM RAZÃO DE INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES. RECONVENÇÃO ALEGANDO PRESTAÇÃO INADEQUADA DOS SERVIÇOS CONTRATADOS. SENTENÇA JULGANDO PROCEDENTE A AÇÃO PRINCIPAL E IMPROCEDENTE O PEDIDO RECONVENCIONAL. IRRESIGNAÇÃO DO RÉU. CONTRATO ENTABULADO ENTRE PRESTADOR DE SERVIÇO E CONDOMÍNIO QUE SE SUBMETE À DISCIPLINA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. IMPOSSIBILIDADE DE INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA NO CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES OU HIPOSSUFICIÊNCIA DO APELANTE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 6º, VIII, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO DA REGRA ORDINÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS PROBANDI PREVISTA NO ARTIGO 373, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VALOR DEBITADO PELO APELADO QUE ENCONTRA EXPRESSA PREVISÃO NO INSTRUMENTO NEGOCIAL, EIS QUE DECORRE DE DESPESAS BANCÁRIAS INERENTES AO SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO, CUJAS VERBAS NÃO SE ENCONTRAM INCLUÍDAS NA REMUNERAÇÃO MENSAL PAGA AO PRESTADOR, PODENDO SER REEMBOLSADAS. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE DETERMINA O PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO NA HIPÓTESE DE RESCISÃO DURANTE A VIGÊNCIA DA RELAÇÃO JURÍDICA. APELANTE QUE NÃO LOGROU ÊXITO EM AFASTAR AS ALEGAÇÕES AUTORAIS, NÃO SE DESINCUMBINDO DE ÔNUS QUE LHE CABIA. INDEPENDÊNCIA DOS HONORÁRIOS ADVOGATÍCIOS SUCUMBENCIAIS QUE IMPÕE A MAJORAÇÃO DA VERBA FIXADA TANTO NA CAUSA PRINCIPAL QUANTO NA RECONVENCIONAL,*

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

CONFORME ENTENDIMENTO DA CORTE CIDADÃ. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (e-STJ, fl. 1.402)

Os embargos de declaração do CONDOMÍNIO AVANY foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.432/1.435).

Nas razões do agravo, CONDOMÍNIO AVANY apontou (1) não incidência dos óbices da Súmulas n. 7 e 5 do STJ; (2) violação direta e frontal de dispositivos federais (e-STJ, fls. 1.479/1.493).

Houve apresentação de contraminuta por APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. (APSA), pugnando pelo não conhecimento do agravo e, subsidiariamente, pelo desprovimento (e-STJ, fls. 1.498/1.505).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve violação do art. 373, II, do CPC; **(ii)** houve violação dos arts. 4º e 17 da Lei n. 4.595/1964; **(iii)** houve violação do art. 51, IV e XII, do CDC; **(iv)** houve violação do art. 422 do CC; **(v)** houve divergência jurisprudencial.

(1) Da alegada violação do art. 373, II, do CPC

CONDOMÍNIO AVANY sustenta a violação do art. 373, II, do CPC, sob o argumento de que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro teria promovido a indevida inversão do ônus da prova, exigindo-lhe a demonstração da inexistência e da ilegitimidade dos débitos cobrados a título de encargos bancários e adiantamentos.

O Tribunal fluminense, no entanto, ao dirimir a controvérsia, afastou expressamente a aplicação da inversão probatória prevista no CDC, por não vislumbrar a verossimilhança das alegações ou a hipossuficiência técnica ou econômica do CONDOMÍNIO AVANY.

Em vez disso, o colegiado estadual aplicou a regra estática de distribuição do ônus probatório, assentando que a APSA desincumbiu-se do seu encargo ao comprovar os fatos constitutivos de seu direito.

A fundamentação do julgado destacou que o valor debitado encontra previsão contratual expressa, decorrente da interpretação combinada de cláusulas da avença, e que as despesas efetuadas em favor da administração do condomínio foram

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

devidamente demonstradas por meio de extratos e relatórios de informações gerenciais anexados aos autos.

Por conseguinte, a Corte fluminense concluiu que o CONDOMÍNIO AVANY não logrou êxito em comprovar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito autoral.

Confira-se:

> *Em se tratando de responsabilidade objetiva, é necessário que se demonstre o ato ilícito, o dano e o nexo causal entre ato e o dano, sendo certo que o fornecedor do serviço se desincumbe de sua responsabilidade se provar que o defeito inexiste ou que o fato ocorreu por culpa exclusiva do consumidor ou de terceiros, na forma do artigo 14, §3º, do Código de Defesa do Consumidor.*
> *(...)*
> *Contudo, embora seja pertinente a aplicação do referido diploma ao caso concreto, não se encontram presentes os requisitos autorizadores da inversão do ônus probandi, quais sejam, verossimilhança das alegações ou hipossuficiência da parte: a uma porque os débitos impugnados encontram expressa previsão contratual; a duas porque o condomínio possui condições suficientes para fazer prova de suas alegações, podendo requerer as provas que julgar necessárias, não havendo que se falar em hipossuficiência técnica ou econômica. Eis a disciplina da matéria à luz do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor:*
> *(...)*
> *Portanto, aplica-se ao presente caso a distribuição ordinária dos ônus da prova, prevista no artigo 373, do Código de Processo Civil, em textual:*
> *(...)*
> *Por sua vez, alega ainda o Apelante que o Apelado não prestou adequadamente os serviços para os quais foi contratado, realizando cobranças indevidas a título de serviços bancários, que juntas perfazem a quantia de R$17.621,17.*
> *Contudo, o valor debitado encontra expressa previsão contratual, sendo fruto da interpretação combinada das cláusulas 15.1 e 15.4 do instrumento carreado às fls. 07/12. Com efeito, o pacto firmado é suficientemente claro ao estabelecer que as despesas bancárias inerentes ao serviço de administração não se encontram incluídas na remuneração mensal paga ao Apelado, razão pela qual podem ser cobradas do Condomínio, eis que são de sua responsabilidade.*
> *Ademais, o crédito perseguido pelo Apelado encontra fundamento nas cláusulas 6.1 e 17.2. Esta estabelece o pagamento de indenização à parte adversa na hipótese de rescisão durante a vigência do contrato; aquela, por sua vez, autoriza o Autor a obter recursos externos para o pagamento das despesas relacionadas à administração, sempre que não houver saldo disponível na conta corrente do Condomínio.*
> *Ora, não restam dúvidas de que o contrato foi rescindido antes do término de sua vigência. A cláusula 16.1 estabeleceu como primeiro período de vigência o período compreendido entre 01/07/2016 a 30/06/2017. Além disso, convencionou que na ausência de manifestação entre as partes, o contrato seria automaticamente renovado para um novo período de 12 meses. À época da rescisão, realizada no dia 11 de maio de 2018, o contrato havia sido renovado automaticamente, com vigência de 01/07/2017 a 30/06/2018.*
> *Sendo assim, tendo em vista que não foi efetuada após o término do período negocial, nos termos da cláusula 17.1, assiste ao Apelado o*

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

> *direito de receber a indenização pleiteada na exordial, conforme disciplinado no item 17.2 do pacto celebrado.*
> *De mais a mais, as despesas efetuadas pelo Apelado em favor da administração do Condomínio Apelante foram devidamente comprovadas no extrato de fls. 19, integrado pelo relatório de informações gerenciais de fls. 20/53.*
> *Assim, percebe-se que o Apelante não logrou êxito em afastar as alegações autorais, não se desincumbindo de ônus que lhe cabia, nos termos do artigo 373, II, do Código de Processo Civil.* (e-STJ, fls. 1.403/1.406)

Nesse contexto, constata-se que a pretensão recursal não se limita a uma mera revaloração jurídica de fatos incontroversos, mas traduz o nítido propósito de desconstituir as premissas firmadas pelas instâncias ordinárias.

Para acolher a tese do CONDOMÍNIO AVANY e reconhecer que a dívida não estaria provada ou que os encargos seriam ilegítimos, seria imprescindível proceder à reinterpretação das disposições do contrato de prestação de serviços, bem como ao reexame minucioso do acervo documental que instruiu a demanda.

Tais providências processuais, contudo, são frontalmente vedadas na estreita via do recurso especial, ante a incidência intransponível dos óbices cristalizados nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. INCONFORMISMO. ÔNUS DA PROVA. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA PREJUDICADA.*
> *1. Inexiste a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que o Tribunal de origem efetivamente enfrentou a questão levada ao seu conhecimento, qual seja, a existência de valores a serem ressarcidos pelo condomínio em favor da administradora condominial, que teriam sido assumidos por esta e não reembolsados por aquele, no que destacou, à luz do acervo fático dos autos, em especial após perícia judicial, que foram constatados valores em favor da autora, ora agravada.*
> *2. O inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.*
> *Precedentes.*
> ***3. A apuração de valores em favor da autora decorreu da análise fática dos autos, após elaboração de perícia, de modo que a revisão do julgado, mormente para acolher a alegação de que a parte autora não teria feito prova do direito alegado, demandaria reexame dos autos. Inafastável a incidência da Súmula n. 7/STJ.***
> *4. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.*
> *Agravo interno improvido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.718.783/SP, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025. - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS. COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO A TÍTULO DE SINAL DO NEGÓCIO. IMPOSSIBILIDADE REVISÃO DA CONCLUSÃO ALCANÇADA MEDIANTE ANÁLISE DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. VALORAÇÃO DE PROVAS PELO MAGISTRADO. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
1. O Tribunal de origem decidiu a questão referente à rescisão contratual (concluindo pela comprovação do pagamento a título de sinal do negócio) mediante acurada análise do acervo probatório dos autos, de modo que, para infirmar tais conclusões, seria imprescindível o reexame de provas, o que é vedado nesta instância extraordinária, consoante dispõe a Súmula n. 7/STJ.
2. O STJ possui firme jurisprudência no sentido de que o Magistrado não está obrigado a julgar a questão posta a seu exame de acordo com o entendimento das partes, mas, sim, conforme sua orientação, utilizando-se de provas, fatos e aspectos pertinentes ao tema. Nesse contexto, não configura violação ao art. 373 do CPC/2015 quando o Julgador, entendendo substancialmente instruído o feito, motiva a sua decisão na existência de elementos suficientes para formação da sua convicção, conforme o princípio do livre convencimento motivado ou da persuasão racional, tal como feito na hipótese. Incidência, no ponto, da Súmula 83/STJ, aplicável a ambas as alíneas autorizadoras.
3. Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp n. 1.562.228/PR, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020 DJe de 1º/9/2020 - sem destaque no original)

Destarte, evidenciada a necessidade de revolvimento do substrato fático-probatório e de reanálise de cláusulas negociais para a modificação do julgado, revela-se manifestamente inviável o conhecimento do apelo extremo acerca da apontada ofensa ao artigo 373, II, do CPC.

(2) Da alegada violação dos arts. 4º e 17 da Lei n. 4.595/64, do art. 51, IV e XII, do CDC e do art. 422 do CC

CONDOMÍNIO AVANY aponta violação dos arts. 4º e 17 da Lei nº 4.595/1964, afirmando ilicitude de cobrança de juros, despesas bancárias e "recursos externos" por administradora não financeira , violação do art. 51, IV e XII, do CDC, por cláusulas abusivas que transferem custos operacionais ao consumidor e estabelecem vantagem manifestamente excessiva, e violação do art. 422 do CC, por afronta à boa-fé objetiva e ao dever de informação e transparência.

Não obstante as alegações tenham sido apresentadas em tópicos autônomos, serão elas analisadas de forma conjunta, a fim de evitar repetições desnecessárias.

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

A despeito da articulação dessas teses, constata-se que a pretensão recursal não comporta conhecimento quanto a tais pontos, uma vez que esbarra no intransponível óbice da ausência de prequestionamento.

Da análise minuciosa do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro não emitiu qualquer juízo de valor acerca dos referidos dispositivos materiais invocados para a formação de sua convicção.

A Corte estadual limitou-se a dirimir a controvérsia sob a ótica da expressa previsão contratual dos débitos exigidos pela administradora e da distribuição do ônus da prova, consignando que o condomínio não se desincumbiu de comprovar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito autoral, em estrita conformidade com o artigo 373, II, do CPC.

Embora o CONDOMÍNIO AVANY tenha oposto embargos de declaração com o escopo de ventilar as referidas questões, a jurisprudência consolidada desta Corte Superior orienta que a simples oposição dos aclaratórios, desacompanhada do efetivo debate da matéria pelo Tribunal *a quo*, não é suficiente para ter por preenchido o requisito do prequestionamento.

Ademais, a respeito da admissão do prequestionamento ficto, introduzido pelo artigo 1.025 do Código de Processo Civil, a sistemática processual impõe a observância de um requisito técnico rigoroso.

Para que o Superior Tribunal de Justiça considere incluídos no acórdão os elementos suscitados nos embargos rejeitados, conferindo ensejo a uma eventual supressão de grau jurisdicional facultada pela lei, é imprescindível que a parte recorrente aponte expressamente, nas razões do recurso especial, a violação do artigo 1.022 do diploma processual civil.

Somente mediante a indicação de ofensa a essa norma é que se possibilita ao Órgão julgador superior verificar se a Corte local incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de sanar eventual omissão apontada.

Ao examinar a petição do apelo extremo, nota-se que o CONDOMÍNIO AVANY absteve-se de alegar a ofensa ao artigo 1.022 do CPC, limitando-se a requerer a incidência do prequestionamento ficto de forma genérica e direta.

Diante da inexistência de debate prévio sobre as normas materiais invocadas e da inobservância da técnica recursal exigida para a adequada aplicação do artigo 1.025 do estatuto processual, fica obstaculizada a via de acesso ao recurso especial nestes tópicos específicos.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes julgados:

> *PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE*

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

OMISSÃO, OBSCURIDADE OU CONTRADIÇÃO. MERO INCONFORMISMO DA PARTE EMBARGANTE . PREQUESTIONAMENTO DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.
1 . Os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material existente no julgado (art. 1.023 do CPC/2015).
2 . Os aclaratórios têm finalidade integrativa, por isso não se prestam a revisar questões já decididas para alterar entendimento anteriormente aplicado.
3. ***Para que o Superior Tribunal de Justiça admita o chamado prequestionamento ficto, nos termos do art. 1 .025 do CPC, exige-se que, opostos embargos de declaração na origem, seja constatada a existência de vício do art. 1.022 do CPC, e tal vício seja devidamente apontado nas razões do recurso especial.***
4 . Embargos de declaração rejeitados.
(STJ - EDcl no AgInt no AREsp: 2339996 SP 2023/0129962-5, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 23/10/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/10/2023 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INSCRIÇÃO INDEVIDA. FRAUDE. DADOS BANCÁRIOS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. FORTUITO INTERNO. SÚMULAS N. 297 E 479 DO STJ. FATO DE TERCEIRO. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. JUROS DE MORA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
(...)
4. A falta de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza seu reconhecimento na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF. 5. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 1.907.225/RJ, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SEGURO. AÇÃO DECLARATÓRIA COMBINADA COM COBRANÇA. ARTS. 7º, 344, 348 E 349 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PROVA PERICIAL. DESNECESSIDADE. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. REEXAME FÁTICO PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. ARTS. 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. FUNDAMENTO AUTÔNOMO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. PRECLUSÃO.
1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.
2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do Código de

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

> ***Processo Civil de 2015, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.***
> *(...)*
> *7. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.126.957/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023 - sem destaque no original)

Torna-se inafastável, por conseguinte, a incidência da Súmula n. 211 do Superior Tribunal de Justiça, aplicando-se igualmente, por analogia, os impedimentos descritos nas Súmulas n. 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

(3) Da alegada divergência jurisprudencial

Acerca da interposição do recurso especial com fundamento na alínea *c* do permissivo constitucional, verifica-se que a pretensão recursal não comporta conhecimento.

CONDOMÍNIO AVANY limitou-se a colacionar trechos de julgados, furtando-se, contudo, de realizar o indispensável cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os arestos apontados como paradigmas, providência essencial para demonstrar a similitude fática e a interpretação diversa conferida à mesma legislação infraconstitucional.

Além disso, o Código de Processo Civil, em seu art. 1.029, § 1º, e o Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, em dispositivos complementares, delineiam claramente que o recorrente deve realizar a prova da divergência mediante a juntada de cópia ou certidão do acórdão paradigma, ou citação de repositório oficial ou credenciado, indicando a fonte e, fundamentalmente, realizando o cotejo analítico entre o aresto recorrido e o paradigma, o que não fora observado por CONDOMÍNIO AVANY.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que a mera transcrição de ementas ou excertos desprovida da comparação analítica é insuficiente para comprovar o dissídio pretoriano.

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ALEGAÇÃO DE INDEVIDA NEGATIVAÇÃO DO NOME DOS CONSUMIDORES EM ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. PEDIDO INDENIZATÓRIO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE QUANTO À ALEGADA VIOLAÇÃO AOS DISPOSITIVOS ELENCADOS. SÚMULA 284/STF. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIA NÃO COMPROVADO.*
> *1. A parte recorrente olvidou-se da indicação clara e inequívoca sobre como teria se dado a violação aos arts. 186 e 927 do CC/02 e art. 14*

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

do CDC, o que caracteriza deficiência na fundamentação recursal. Assim, a fundamentação do recurso é deficiente, aplicando-se, por analogia, a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.
2. Rever a conclusão a que chegou o Tribunal local, acolhendo a tese da parte recorrente no sentido de que houve configuração de dano moral indenizável, pois a negativação dos nomes dos consumidores se deu de forma indevida, demandaria o revolvimento do acervo fático probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ
3. O Tribunal de origem apesar de opostos embargos declaratórios pela parte Recorrente não se manifestou acerca dos mencionados argumentos, a demonstrar a ausência de prequestionamento da matéria, indispensável ao conhecimento do recurso especial. Incide, à espécie, o óbice da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.
4. ***Divergência jurisprudencial deve ser demonstrada com a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. A simples transcrição de ementas não é suficiente para a comprovação do dissídio. No caso, não houve o devido cotejo entre o acórdão recorrido e os paradigmas indicados.***
AGRAVO DESPROVIDO.
(AgInt no AREsp n. 2.037.628/SP, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Tu rma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/ 9/2022 - sem destaque no original).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. CONSTATAÇÃO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Conforme entendimento da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, "a ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada, não atraindo a incidência da Súmula 182 do STJ" (EREsp n. 1.424.404/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 20/10/2021, DJe 17/11/2021).
2. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC / 2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.
3. No caso, concluindo o aresto impugnado pela presença dos elementos ensejadores à inversão do ônus da prova na espécie, descabe ao Superior Tribunal de Justiça rever o entendimento alcançado, pois se exige, para tanto, o reexame do conteúdo fático probatório da causa, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ, no âmbito do recurso especial.
4. Não se revela cognoscível a irresignação deduzida por meio da alínea c do permissivo constitucional, porquanto a recorrente não demonstrou a divergência nos moldes exigidos pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. A mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico entre os arestos confrontados, mostra-se

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea c do permissivo constitucional.
5. O mero não conhecimento ou a improcedência do agravo interno não enseja a necessária imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, tornando-se imperioso para tal que seja nítido o descabimento do recurso, o que não se verifica no caso concreto.
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.092.111/GO, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022 - sem destaque no original).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ POR AMBAS AS ALÍNEAS DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AUSÊNCIA/DEFICIÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. NÃO INDICAÇÃO DO REPOSITÓRIO OFICIAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a pessoa jurídica faz jus à gratuidade judiciária, desde que comprove a insuficiência de recursos financeiros para custeio das despesas processuais.
2. Concluindo a instância originária que não há hipossuficiência financeira apta a justificar a concessão do benefício da justiça gratuita, descabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, rever esse posicionamento, ante a incidência da Súmula 7/STJ.
3. ***Nos termos da jurisprudência desta Corte, "o conhecimento do recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional requisita a demonstração analítica da divergência jurisprudencial invocada, não apenas por intermédio da transcrição dos trechos dos acórdãos [...] que configuram o dissídio, mas também da indicação das circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, o que não ocorreu in casu" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.318.991/SP, Relator o Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023).***
4. Além disso, o dissenso jurisprudencial deve ser comprovado por certidão, cópia, ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que tiver sido publicada a decisão divergente, ou ainda pela reprodução do julgado disponível na internet, com indicação da respectiva fonte, providência não adotada pela parte.
5. ***De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a incidência da Súmula n. 7/STJ impossibilita o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas, uma vez que as suas conclusões díspares ocorreram não em virtude de entendimentos diversos sobre uma mesma questão legal, mas sim de fundamentações baseadas em fatos, provas e circunstâncias específicas de cada processo.***
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.470.214/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024. - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E ESTÉTICOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO OBSERVÂNCIA DOS ARTS. 1029 DO CPC E 255 DO RI/STJ. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.*
> *1. Ação de reparação por danos materiais e morais.*
> *2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*
> *3. Nos termos do art. 1.029, § 1°, do CPC/2015 e do art. 255, § 1º, do RISTJ, a divergência jurisprudencial deve ser comprovada mediante a juntada de cópia dos acórdãos paradigmas ou a citação do repositório oficial ou autorizado em que publicados, providência não adotada pela recorrente.*
> *4. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente.*
> *5. **A incidência do óbice da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial.***
> *6. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 1.700.021/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 7/12/2020, DJe de 11/12/2020. - sem destaque no original)

Ademais, cumpre ressaltar que a análise da divergência jurisprudencial é invariavelmente dependente do exame da questão de fundo trazida no apelo nobre.

Conforme a jurisprudência pacífica deste Tribunal Superior, se a matéria de fundo não pode ser examinada em razão da incidência de um óbice sumular, a análise do dissídio sobre essa mesma temática perde o seu objeto, tornando-se, por conseguinte, prejudicada.

Em outras palavras, os mesmos óbices que impedem a admissão do recurso pela alínea *a* aplicam-se invariavelmente à alínea *c* do permissivo constitucional.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de APSA - ADMINISTRACAO PREDIAL E NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A., limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA59363464 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:23:43
Código de Controle do Documento: ebca71dc-d7ef-4122-8094-7c4d8aa04d4d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.143.505 / RJ

Número Registro: 2025/0505526-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01387775920208190001 138777592020819000l 202524515333

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO DO EDIFICIO AVANY
ADVOGADOS	: ROBERTO ALMEIDA LESTÓN - RJ163625
	MARCO ANTONIO DE CASTRO RAMOS - RJ177748
AGRAVADO	: APSA - ADMINISTRACAO PREDIAL E NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A.
ADVOGADOS	: FERNANDO GALBA ZACHARIAS DE SOUZA - RJ135432
	CAROLINE MEIRELES ROQUE - RJ138765
	FABIO HENRIQUE PEIXOTO BARBOSA - RJ219578
	THAMIRES DIONYSIO CABRAL - RJ225692
	ROXANA TADDEI ALVES - RJ154769
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

Documento eletrônico VDA59610199 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:50:48
Código de Controle do Documento: 99b394d5-8f7c-4280-b844-0e9ade5113f5

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610199 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:50:48
Código de Controle do Documento: 99b394d5-8f7c-4280-b844-0e9ade5113f5