SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3223966 - SP (2026/0125333-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA TAO LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO HOFFMAN - SP116325
		MARCIA CRISTINA SILVA DE LIMA - SP173786
AGRAVADO	:	EDIFICIO AZUL ROYAL
ADVOGADA	:	DENISE GAMBALE - SP148207

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RATEIO PELA FRAÇÃO IDEAL. PREVISÃO LEGAL. REITERAÇÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. REGULARIDADE. JUSTIÇA DO CRITÉRIO. DESCABIMENTO. PRECEDENTES.

1. O Tribunal de origem, mantendo entendimento sentencial, firmou compreensão de que não ocorre qualquer irregularidade na divisão das despesas condominiais com observância das frações ideais, previsão esta contida na convenção condominial.

2. O entendimento não merece censura, pois parte de premissa reiteradamente acolhida na jurisprudência no sentido de que as despesas condominiais devem observar o critério objetivo legal instituído no art. 1.336, I, do CC relativo ao rateio correspondente à fração ideal, salvo expressa previsão em sentido diverso na convenção do condomínio.

3. A propositura de ação apenas para discutir a justiça do critério adotado na lei e repetido na convenção do condomínio, que, ao fim e ao cabo, é o objeto da pretensão do agravante, não é recepcionada nesta Corte: "Dada a autonomia e força normativa da Convenção de Condomínio, a intervenção do Poder Judiciário para alteração do critério de rateio de despesas condominiais só é feita em caráter excepcional e não com base na discussão da justiça do método". "Devido a amplitude do conceito, a discussão da justiça do critério de rateio da despesa condominial, que no caso é o legal do art. 1336, I, do CC, não fundamenta a alegação de enriquecimento sem causa, e, por conseguinte, o êxito da demanda" (AgInt no AREsp n. 1.657.456/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 30/11/2022).

Agravo interno improvido.

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

Documento eletrônico VDA60457495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/09/2026 15:46:26
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 596ce265-18dd-463c-b243-f37876e3406e

22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60457495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/09/2026 15:46:26
Publicação no DJEN/CNJ de 01/10/2026. Código de Controle do Documento: 596ce265-18dd-463c-b243-f37876e3406e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3223966 - SP (2026/0125333-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA E INCORPORADORA TAO LTDA
ADVOGADOS	:	PAULO HOFFMAN - SP116325
		MARCIA CRISTINA SILVA DE LIMA - SP173786
AGRAVADO	:	EDIFICIO AZUL ROYAL
ADVOGADA	:	DENISE GAMBALE - SP148207

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RATEIO PELA FRAÇÃO IDEAL. PREVISÃO LEGAL. REITERAÇÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. REGULARIDADE. JUSTIÇA DO CRITÉRIO. DESCABIMENTO. PRECEDENTES.

1. O Tribunal de origem, mantendo entendimento sentencial, firmou compreensão de que não ocorre qualquer irregularidade na divisão das despesas condominiais com observância das frações ideais, previsão esta contida na convenção condominial.

2. O entendimento não merece censura, pois parte de premissa reiteradamente acolhida na jurisprudência no sentido de que as despesas condominiais devem observar o critério objetivo legal instituído no art. 1.336, I, do CC relativo ao rateio correspondente à fração ideal, salvo expressa previsão em sentido diverso na convenção do condomínio.

3. A propositura de ação apenas para discutir a justiça do critério adotado na lei e repetido na convenção do condomínio, que, ao fim e ao cabo, é o objeto da pretensão do agravante, não é recepcionada nesta Corte: "Dada a autonomia e força normativa da Convenção de Condomínio, a intervenção do Poder Judiciário para alteração do critério de rateio de despesas condominiais só é feita em caráter excepcional e não com base na discussão da justiça do método". "Devido a amplitude do conceito, a discussão da justiça do critério de rateio da despesa condominial, que no caso é o legal do art. 1336, I, do CC, não fundamenta a alegação de enriquecimento sem causa, e, por conseguinte, o êxito da demanda" (AgInt no AREsp n. 1.657.456/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 30/11/2022).

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Documento eletrônico VDA60114579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2026 18:11:03
Código de Controle do Documento: 1a479a18-6f3c-4ee2-a2d8-fa9a473d5c4d

Cuida-se de agravo interno interposto por CONSTRUTORA E INCORPORADORA TAO LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 448-451).

O recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 327-328):

> APELAÇÃO. Ação de cobrança de despesas condominiais. Loja em andar térreo com entrada independente. Sentença de procedência da ação. Irresignação da ré que não comporta acolhimento. (i) O fato de a unidade autônoma de propriedade da recorrente apresentar características diferentes das demais, inclusive no que concerne à utilização da área comum, não impede que participe proporcionalmente do rateio dos custos para a manutenção da propriedade. Cobrança que encontra fundamento no artigo 12 da Lei nº 4.591/1964, artigo 1.336, inciso I, do Código Civil e na convenção condominial. Ré-apelante que se beneficia dos serviços prestados ao condomínio, como um todo, não podendo se eximir, por isso, do rateio das despesas. Precedentes desta C. 34ª Câmara de Direito Privado (Apelação Cível 1002312-58.2020.8.26.0477, Relator: L. G. Costa Wagner, Data do Julgamento: 19/12/2022; Apelação Cível 1026823-35.2015.8.26.0562, Relator: Gomes Varjão, Data do Julgamento: 22/03/2017; Apelação Cível 1004119-90.2014.8.26.0100, Relatora: Rosa Maria de Andrade Nery, Data do Julgamento: 17/11/2014). (ii) Há previsão legal para a cobrança da taxa condominial, que, ademais, está regulada na convenção do condomínio, de maneira que não há falar na necessidade de aprovação, em assembleia, para que se procedesse à exigência do pagamento das parcelas vencidas e vincendas. Descabida, portanto, a tese da existência de irregularidades na assembleia condominial que tratou da cobrança das despesas. (iii) Impossibilidade de reconhecimento da "supressio". Instituto jurídico que se aplica, em regra, às relações contratuais, ressaltando-se que o dever de rateio das despesas condominiais decorre da lei. Além disso, não há prova de que os demais condôminos tivessem anuído com a isenção da taxa condominial, descabendo falar na supressão do direito de cobrança. (iv) Sentença mantida. Recurso não provido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 346-350).

A agravante alega, nas razões do recurso interno, inaplicabilidade das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, visto que "Não há qualquer óbice ao conhecimento do recurso especial, uma vez que a matéria foi expressamente enfrentada na sentença, no acórdão recorrido e devidamente prequestionada. A questão posta é única e exclusivamente de direito" (fl. 457).

Documento eletrônico VDA60114579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2026 18:11:03
Código de Controle do Documento: 1a479a18-6f3c-4ee2-a2d8-fa9a473d5c4d

Aduz, neste contexto, que não são devidas as despesas de condomínio daqueles que não usufruem dos serviços condominiais.

Pugna, por fim, pelo provimento do recurso.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 463-476).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

O Tribunal de origem deixou consignado que era devida a despesa condominial, porquanto, além de prevista na convenção do condomínio com observância da fração ideal, deve ser suportada independentemente de se alegar que não usufrui dos serviços prestados. Vejamos:

> A ré-apelante sustenta a impossibilidade da cobrança com base na fração ideal, uma vez que não utiliza a estrutura comum do condomínio, além disso, operou-se a supressão do direito do condomínio, em razão do não exercício da cobrança por mais de 18 anos. Ademais, segundo a recorrente, a assembleia geral extraordinária que decidiu pela cobrança retroativa da taxa condominial seria nula.
> Não assiste razão à ré-apelante, pois, ainda que as unidades autônomas que integram o condomínio possuam características diferentes, todas devem participar do rateio das despesas para manutenção da coisa comum.
> A cobrança das despesas condominiais, no caso em exame, está fundada na regra do artigo 12 da Lei nº 4.591/1964 e na norma do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, bem como na própria convenção condominial, na cláusula 14 e 17 (fls. 150).
> É certo que a unidade de propriedade da ré-apelante não tem acesso interno ao condomínio, contudo, a exigência da taxa condominial é razoável, tendo em vista que a loja se beneficia dos serviços contratados pelo autor- apelado, a exemplo da manutenção dos para-raios, dos extintores de incêndio, das instalações elétricas e hidráulicas, obtenção do auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, conservação da fachada, etc.
> Em casos, semelhantes, esta colenda 34ª Câmara de Direito Privado julgou pela possibilidade da exigência da taxa condominial, no que diz respeito à unidade autônoma comercial, com entrada independente do condomínio:
> [...]
> Havendo previsão legal para a cobrança da taxa condominial, que, ademais, encontra-se regulada na convenção do condomínio, inexiste impedimento para o ajuizamento da ação de cobrança, descabendo argumentar com a existência de irregularidade na convocação da

Documento eletrônico VDA60114579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2026 18:11:03
Código de Controle do Documento: 1a479a18-6f3c-4ee2-a2d8-fa9a473d5c4d

> assembleia geral extraordinária em que se decidiu pela exigência retroativa da obrigação.
> Consigne-se que não ficou caracterizada a alegada supressão do direito do condomínio (supressio), uma vez que a obrigação decorre de lei, cabendo transcrever, a esse respeito, trecho da sentença:
> [...].

O entendimento se alinha com a jurisprudência do STJ, pois se alinha com reiterada jurisprudência do STJ no sentido de que os ônus das despesas condominiais são independentes da utilização, ou não, dos serviços:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. NATUREZA NORMATIVA E FORÇA OBRIGATÓRIA. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.
> I. Razões de decidir
> 1. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a convenção de condomínio possui natureza normativa e força obrigatória, vinculando todos os condôminos, inclusive quanto ao critério de rateio das despesas condominiais por ela estabelecido, razão pela qual deve ser observada e aplicada tal como aprovada, somente admitindo afastamento em hipóteses excepcionais, quando em desacordo com a lei, eivada de vício de consentimento ou configuradora de manifesta abusividade, não cabendo ao Poder Judiciário substituí-la apenas por discordância quanto ao critério adotado. Incide a Súmula n. 83/STJ.
> 2. No caso concreto, o critério de rateio das despesas condominiais previsto na convenção condominial guarda correspondência com a lei de regência, no sentido de que os condôminos devem arcar com as despesas condominiais rateadas na proporção da fração ideal das respectivas unidades autônomas.
> 3. O fato de a unidade comercial possuir acesso direto à via pública e não usufruir de determinados serviços não afasta, por si só, a obrigação de contribuir para as despesas condominiais, sobretudo quando evidenciado o benefício indireto e a inexistência de desproporcionalidade no critério adotado.
> [...]
> 5. Recurso especial não conhecido.
> (REsp n. 2.254.123/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJEN de 28/5/2026.)

Documento eletrônico VDA60114579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2026 18:11:03
Código de Controle do Documento: 1a479a18-6f3c-4ee2-a2d8-fa9a473d5c4d

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RATEIO PELA FRAÇÃO IDEAL. PREVISÃO LEGAL. REITERAÇÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. REGULARIDADE. JUSTIÇA DO CRITÉRIO. DESCABIMENTO. PRECEDENTES.

1. O Tribunal de origem, mantendo entendimento sentencial, firmou compreensão de que não ocorre qualquer irregularidade na divisão das despesas condominiais com observância das frações ideais, previsão esta contida na convenção condominial e que não obteve quórum qualificado para viabilizar eventual alteração.

2. O entendimento não merece qualquer censura, pois parte de premissa reiteradamente acolhida na jurisprudência no sentido de que as despesas condominiais devem observar o critério objetivo legal instituído no art. 1.336, I, do CC relativo ao rateio correspondente à fração ideal, salvo expressa previsão em sentido diverso na convenção do condomínio ou, eventualmente, com sua posterior alteração por quórum qualificado (2/3).

3. A propositura de ação apenas para discutir a justiça do critério adotado na lei e repetido na convenção do condomínio, que, ao fim e ao cabo, é o objeto da pretensão do agravante, não é recepcionada nesta Corte: "Dada a autonomia e força normativa da Convenção de Condomínio, a intervenção do Poder Judiciário para alteração do critério de rateio de despesas condominiais só é feita em caráter excepcional e não com base na discussão da justiça do método".

"Devido a amplitude do conceito, a discussão da justiça do critério de rateio da despesa condominial, que no caso é o legal do art. 1336, I, do CC, não fundamenta a alegação de enriquecimento sem causa, e, por conseguinte, o êxito da demanda" (AgInt no AREsp n. 1.657.456/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 30/11/2022).

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.967.412/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 19/3/2026.)

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

1. Tanto a Lei 4.591/64, em seu art. 12, § 1º, como o Código Civil de 2002, no art. 1.036, I, determinam que, em regra, o

Documento eletrônico VDA60114579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2026 18:11:03
Código de Controle do Documento: 1a479a18-6f3c-4ee2-a2d8-fa9a473d5c4d

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

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

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

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

5. Recurso especial desprovido.

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

Documento eletrônico VDA60114579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2026 18:11:03
Código de Controle do Documento: 1a479a18-6f3c-4ee2-a2d8-fa9a473d5c4d

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

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

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

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

Documento eletrônico VDA60114579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2026 18:11:03
Código de Controle do Documento: 1a479a18-6f3c-4ee2-a2d8-fa9a473d5c4d

> 4. Na hipótese em exame, alterada a Convenção de Condomínio quanto ao rateio das despesas comuns, com a adoção de parâmetro razoável, baseado na proporção das áreas privativas de cada apartamento e com a observância das exigências formais previstas em lei, e não estando caracterizado nenhum vício de consentimento, enriquecimento sem causa ou violação de princípio ou norma de Direito, não se mostra devida a intervenção judicial para anular a cláusula convencionada ou restabelecer o método anterior para o rateio das despesas condominiais.
> 5. Recurso especial desprovido.
> (REsp n. 1.733.390/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 18/5/2021.)

Observa-se, portanto, que a premissa jurídica está em consonância com jurisprudência do STJ.

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Por fim, sem amparo a pretensão da agravada de aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, visto que o mero manejo do agravo interno não enseja a aplicação automática da referida sanção processual, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

Nesse sentido, cito:

> 4. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).
> (AgInt no AREsp n. 2.326.538/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 13/9/2023.)

> 3. Esta Corte Superior tem entendido que o não conhecimento ou a improcedência do pedido não enseja, necessariamente, a imposição da multa disciplinada pelo art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, tornando-se imprescindível para tal que seja nítido o descabimento do pedido, o que não

Documento eletrônico VDA60114579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2026 18:11:03
Código de Controle do Documento: 1a479a18-6f3c-4ee2-a2d8-fa9a473d5c4d

> se afigura no caso concreto, em que foi necessária a análise de amplo arcabouço probatório para se chegar à improcedência do pleito inicial.
> (AgInt no AREsp n. 2.102.809/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJe de 13/9/2023.)

No entanto, desde já se adverte que a utilização de expedientes voltados meramente para a rediscussão do acerto do julgado poderá caracterizar o aludido caráter manifestamente procrastinatório, ensejando a aplicação de penalidades legais.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA60114579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 17/09/2026 18:11:03
Código de Controle do Documento: 1a479a18-6f3c-4ee2-a2d8-fa9a473d5c4d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.223.966 / SP

Número Registro: 2026/0125333-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10042403220248260565

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA E INCORPORADORA TAO LTDA
ADVOGADOS	: PAULO HOFFMAN - SP116325
	MARCIA CRISTINA SILVA DE LIMA - SP173786
AGRAVADO	: EDIFICIO AZUL ROYAL
ADVOGADA	: DENISE GAMBALE - SP148207

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSTRUTORA E INCORPORADORA TAO LTDA
ADVOGADOS	: PAULO HOFFMAN - SP116325
	MARCIA CRISTINA SILVA DE LIMA - SP173786
AGRAVADO	: EDIFICIO AZUL ROYAL
ADVOGADA	: DENISE GAMBALE - SP148207

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60446206 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:32:22
Código de Controle do Documento: 3758bf1b-d241-41d5-b25c-7edc2dfa95ac

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

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60446206 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:32:22
Código de Controle do Documento: 3758bf1b-d241-41d5-b25c-7edc2dfa95ac