

## **JULGADOS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**Material dividido por temas:**

### **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE UNIDADE IMÓVEL - RECONVENÇÃO OBJETIVANDO O REEMBOLSO DE DESPESAS EFETUADAS POR APENAS UM DOS COPROPRIETÁRIOS DE APARTAMENTO HERDADO POR VÁRIOS SUCESSORES - PRESCRIÇÃO TRIENAL APLICADA NA ORIGEM - IRRESIGNAÇÃO DO RECONVINTE /CONDÔMINO/ COPROPRIETÁRIO - RECLAMO PROVIDO. Hipótese: Controvérsia atinente ao prazo prescricional aplicável à pretensão de reembolso de despesas efetuadas por coproprietário (condômino) com a manutenção da coisa em estado de indivisão. 1. Inaplicabilidade do prazo trienal ao caso, haja vista que não há como cogitar em enriquecimento sem causa ou em responsabilidade extracontratual, pois as obrigações e direitos inerentes ao condomínio estabelecido entre os detentores de uma fração ideal, ainda que não especificada, são de ordem pessoal. 2. A pretensão do condômino de reembolso de despesas efetuadas com a manutenção da coisa comum tem causa jurídica certa, vez que decorre da relação contratual (ainda que verbal ou presumida) existente entre os coproprietários daquele bem em estado de indivisão. A causa jurídica é oriunda da própria relação que os condôminos tem entre si e da sua obrigação para com a coisa, nos termos do art. 1315 do Código Civil, o qual estabelece que o "condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita", somente podendo o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas se renunciar à sua parte ideal, conforme dispõe o artigo 1316 do mesmo diploma. 3. Na hipótese, a pretensão do reconvinte é de reembolso de valores com os quais arcou - sozinho - para a manutenção e conservação da coisa comum de um apartamento havido em comum juntamente com demais herdeiros, incidindo à espécie o prazo geral estabelecido no ordenamento civil: (20 anos) pelo Código Civil de 1916 (art. 177) e 10 anos pelo Código Civil de 2002 (artigo 205), porquanto ausentes os requisitos para autorizar o enquadramento do caso em hipóteses legais específicas para as quais o legislador ordinário foi expresso ao estabelecer interregnos pontuais menores para o exercício da pretensão fundada em enriquecimento sem causa, ato ilícito ou responsabilidade extracontratual. 4. Recurso especial provido para afastar o prazo prescricional trienal, cassar o acórdão recorrido e a sentença que julgou extinta a reconvenção, com a determinação de retorno dos autos à origem para

que o magistrado a quo prossiga no julgamento do pedido reconvenicional como entender de direito. (REsp n. 2.004.822/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/11/2023, DJe de 19/12/2023.)

DIREITO DAS SUCESSÕES. CONDOMÍNIO TESTAMENTÁRIO FORMADO A PARTIR DE BENS QUE COMPÕEM A LEGÍTIMA. POSSIBILIDADE DE PROPOSITURA DE AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO ANTES DA PARTILHA DOS BENS. VONTADE DO TESTADOR SOBRE PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONDOMÍNIO RESPEITADA. PRAZO MÁXIMO PREVISTO EM LEI PARA A INDIVISIBILIDADE DE BENS. RECURSO PROVIDO. 1. Por força do princípio da saisine, estabelecido no art. 1.572 do Código Civil de 1916, correspondente ao 1.784 do Código vigente, aberta a sucessão, os bens que compõem a herança são imediatamente transferidos ao patrimônio dos herdeiros. 2. Constando do testamento cláusula estabelecendo condomínio sobre parte dos bens da herança, os herdeiros têm interesse e legitimidade para ajuizar ação declaratória de extinção do condomínio testamentário antes da partilha. 3. Embora, por um lado, seja preciso respeitar a vontade do testador (art. 1.666 do CC de 1916), por outro, o testamento deve estar em conformidade com a lei (art. 1.626 do CC de 1916). 4. Neste caso, apesar de o testamento ter previsto que o condomínio de ações e cotas deveria ser mantido pelo prazo de cinco anos, "prorrogável, sempre, por igual período", o Judiciário deve aplicar essa cláusula considerando o prazo máximo de cinco anos, visando a adequar a vontade do testador ao art. 630 do CC de 1916. 5. Não é jurídico obrigar os herdeiros a manter condomínio involuntário por prazo superior àquele previsto em lei, com base na indivisibilidade legal dos bens da herança, especialmente se, como no caso, (i) o período referente à cláusula de inalienabilidade prevista pelo testador foi respeitado (cf. cláusula XI do testamento) e (ii) a lei não impõe nenhum óbice à divisão, adjudicação e eventual venda de bens, com a autorização do juiz, antes da partilha. 6. Recurso especial provido. (REsp n. 1.467.500/PE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2023, DJe de 23/1/2024.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. USUFRUTO VIDUAL. ART. 1.611, § 1º, CC/1916. VIGÊNCIA. NORMA IMPERATIVA. ESTADO DE VIÚVEZ. DIREITO VITALÍCIO. SÚMULA Nº 568/STJ. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS. INSTITUTO. APLICABILIDADE. PRINCÍPIO DE SAISINE. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados

Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. O usufruto vidual conferido a cônjuge supérstite perdura enquanto permanecer o estado de viuvez, o qual cessa com a constituição de nova entidade familiar, seja pelo casamento, seja pela união estável, seja pela morte, e independe da situação financeira do cônjuge sobrevivente. 3. Na hipótese, não há provas de que a viúva tenha contraído novas núpcias, tema cuja análise demandaria o reexame fático-probatório dos autos, a atrair o óbice na Súmula nº 7/STJ. 4. É inadmissível o recurso especial quando a deficiência na sua fundamentação não permite a exata compreensão da controvérsia e quando existente fundamento suficiente no acórdão recorrido que não foi objeto de impugnação. Súmula nº 284/STF, aplicada por analogia. 5. A falta de prequestionamento inviabiliza o recurso especial pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional. 6. Recurso especial não conhecido. (REsp n. 1.867.707/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO DE COISAS COMUNS. BENS IMÓVEIS. RELEVÂNCIA DA QUESTÃO DE DIREITO FEDERAL INFRACONSTITUCIONAL DISCUTIDA. DEMONSTRAÇÃO DESNECESSÁRIA. RECURSO INTERPOSTO ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA EC Nº 125/2022. AUSÊNCIA DE LEI REGULAMENTADORA. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO Nº 8 DO STJ. FATO NOVO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA QUE NÃO FOI OBJETO DE RECURSO. VIOLAÇÃO DO ART. 489, § 1º, DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. NECESSIDADE DE LITIGIOSIDADE. PEDIDO AUTÔNOMO. RESISTÊNCIA À PRETENSÃO AUTORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE RECONVENÇÃO. PETIÇÃO DE HABILITAÇÃO NOS AUTOS. CONCORDÂNCIA EXPRESSA COM OS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL. PRETENSÃO NÃO RESISTIDA. AUSÊNCIA DE LITIGIOSIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. NÃO CABIMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. 1. Ação de extinção de condomínio e alienação de coisas comuns, ajuizada em 18/9/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 4/10/2021 e concluso ao gabinete em 11/10/2022. 2. O propósito recursal é definir (I) se, em procedimento de jurisdição voluntária, são devidos honorários advocatícios de sucumbência, quando a parte ré concorda com a pretensão autoral, mas apresenta pedido autônomo; e (II) se há deficiência na fundamentação do acórdão recorrido. 3. Considerando que o presente recurso especial foi interposto antes da entrada em vigor da EC nº 125/2022, a sua admissibilidade não está condicionada à demonstração da relevância da questão de direito federal infraconstitucional a que se refere o art. 105, § 2º, da CRFB. 4. Ademais, nos termos do Enunciado Administrativo nº 8 do STJ, "a indicação, no

recurso especial, dos fundamentos de relevância da questão de direito federal infraconstitucional somente será exigida em recursos interpostos contra acórdãos publicados após a data de entrada em vigor da lei regulamentadora prevista no artigo 105, parágrafo 2º, da Constituição Federal", não sendo essa a hipótese dos autos. 5. Não cabe a alegação de fato novo sobre questão cuja análise não foi devolvida a esta Corte, diante da ausência de interposição de recurso sobre o ponto. 6. Não há ofensa ao art. 489 do CPC/2015, quando o Tribunal de origem examina de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte. Precedentes. 7. O vetor primordial que orienta a imposição ao pagamento de verba honorária sucumbencial é o fato da derrota na demanda, cujo pressuposto é a existência de litigiosidade, a qual, em regra, não há em procedimento de jurisdição voluntária. 8. Segundo a jurisprudência desta Corte, mesmo em procedimentos de jurisdição voluntária, a existência de litigiosidade excepciona a regra de não cabimento de condenação em honorários advocatícios. 9. Não obstante, não é qualquer atitude da parte no processo que caracteriza litigiosidade, sendo necessário, para tanto, haver inequívoca resistência à pretensão deduzida na inicial. 10. O pedido autônomo não caracteriza resistência à pretensão autoral, justamente por ser pretensão distinta que não influencia no julgamento dos pedidos formulados pelo autor. Assim, não forma litígio na ação principal e, por conseguinte, não enseja condenação a pagar honorários sucumbenciais. 11. No entanto, se o pedido autônomo for admitido como reconvenção e houver resistência à pretensão reconvenicional, mediante resposta pela parte contrária, o julgamento dessa pretensão resultará em sucumbência de uma das partes e a consequente condenação do vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. 12. Portanto, em procedimento de jurisdição voluntária, quando a parte ré concorda com o pedido formulado na inicial, mas formula pedido autônomo: (I) se o Juiz não admitir o pedido autônomo como reconvenção e julgar apenas a pretensão autoral, não serão devidos honorários de sucumbência; (II) por outro lado, se o Juiz admitir o pedido autônomo como reconvenção e julgar ambas as pretensões, serão devidos honorários de sucumbência apenas na reconvenção e desde que configurado litígio quanto à pretensão reconvenicional. 13. Hipótese em que (I) os réus recorrentes, em petição de habilitação nos autos, concordaram expressamente com o pedido de alienação dos imóveis, mas requereram determinação para que os autores recorridos prestassem contas da administração dos bens; e (II) o Juiz julgou apenas a pretensão autoral, determinando a alienação dos imóveis, mas condenou os recorrentes a pagar honorários sucumbenciais. 14. Recurso especial conhecido e parcialmente provido, para afastar a condenação dos recorrentes a pagar honorários advocatícios de sucumbência. (REsp n. 2.028.685/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/11/2022, DJe de 24/11/2022.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. EXTINÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA DO IMÓVEL COMUM. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. PEDIDOS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM E DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. 1. Controvérsia: Polêmica em torno do direito de alienação judicial do imóvel adquirido, em comunhão, vindicado por parte do ex-companheiro e a possibilidade de cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel. 2. Possibilidade de alienação judicial do imóvel: Improcedência do argumento de que a venda acarretará prejuízo à ex-companheira, considerando que ela detém a titularidade de apenas 50% dos direitos aquisitivos do imóvel. Ex-companheira na posse do imóvel há mais de quatro anos, período em que se manteve anunciado para venda. Correto o deferimento do pedido de alienação judicial do imóvel, pois a utilização exclusiva do bem por parte da requerida impossibilita o autor de dispor do bem. Constitui, finalmente, direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa. 3. Pedido de pagamento de aluguéis: No momento da dissolução da união estável, conforme asseverado pelo próprio recorrente, restou convencionado que recorrida permaneceria residindo no imóvel, sem a necessidade de pagar alugueres, até a efetiva venda do bem. Nesse contexto, apesar de julgados em sentido contrário do STJ, deve ser mantido o posicionamento do acórdão recorrido quanto à desnecessidade de pagamento de alugueres na proporção de sua cota parte. 4. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA RESTALEBECER PARCIALMENTE A SENTENÇA DE PRIMIERO GRAU. (REsp n. 1.852.807/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/5/2022, DJe de 13/5/2022.)

AGRAVO INTERNO EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO E POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ART. 535, DO CPC. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1. Observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1.973, ainda que rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. 2. O direito real de habitação não pode ser óbice à extinção de condomínio e à alienação judicial. A existência do ônus real da habitação não impede a alienação do bem, da mesma forma que ocorre com o usufruto. 3. Agravo interno não provido. (Aglnt nos EDcl no REsp n. 1.547.302/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 4/3/2022.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO SUCESSÓRIO. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO EFETIVAMENTE ENFRENTADA. PRINCÍPIO DA SAISINE. TRANSFERÊNCIA IMEDIATA DA PROPRIEDADE DOS BENS DO FALECIDO AOS HERDEIROS. COPROPRIEDADE DO TODO UNITÁRIO INTITULADO HERANÇA. INDIVISIBILIDADE E CONDOMÍNIO ATÉ A PARTILHA. INDIVISIBILIDADE APÓS A PARTILHA. POSSIBILIDADE. BENS PARTILHADOS EM FRAÇÕES IDEIAIS DOS BENS. COPROPRIEDADE DOS HERDEIROS SOBRE AS FRAÇÕES IDEIAIS. PRÉVIO REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO COMO CONDIÇÃO DA AÇÃO DE DIVISÃO OU EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO. INADEQUAÇÃO. FINALIDADE DO REGISTRO. PRODUÇÃO DE EFEITOS EM RELAÇÃO A TERCEIROS E VIABILIZAÇÃO DE ATOS DE DISPOSIÇÃO PELOS HERDEIROS. DISPENSABILIDADE PARA A COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE DOS HERDEIROS. APELAÇÃO JULGADA POR FUNDAMENTO DISTINTO DOS ALEGADOS PELA PARTE. ARGUMENTOS SUSCITADOS PELA PARTE DESCONSIDERADOS NO ACÓRDÃO E NÃO REITERADOS NAS CONTRARRAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. INOCORRÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 1- Ação proposta em 12/07/2016. Recurso especial interposto em 11/07/2018 e atribuído à Relatora em 10/04/2019. 2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) se o acórdão recorrido possui omissão relevante; (ii) se o registro do título translativo no registro de imóveis é condição da ação de extinção de condomínio cumulada com avaliação e alienação judicial de bens ajuizada por herdeiro após o inventário e partilha de bens do autor da herança. 3- Não há que se falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido se pronuncia sobre a questão controvertida. 4- A propriedade dos bens de propriedade do falecido é imediatamente transferida aos herdeiros com a abertura da sucessão, na forma do art. 1.784 do CC/2002 e em razão do princípio da saisine, razão pela qual todos os herdeiros se tornam, a partir desse momento, coproprietários do todo unitário intitulado herança. 5- Embora a regra do art. 1.791, parágrafo único, do CC/2002, possa induzir à conclusão de que, após a partilha, não haveria mais que se falar em indivisibilidade e em condomínio, há hipóteses em que a indivisibilidade dos bens permanecerá mesmo após a partilha, na medida em que é admissível a atribuição aos herdeiros apenas frações ideais dos bens, caso em que será estabelecido desde logo a copropriedade dos herdeiros sobre as frações ideais daqueles bens insuscetíveis de imediata divisão por ocasião da partilha. 6- Nessa hipótese, o prévio registro do título translativo no Registro de Imóveis, anotando-se a situação de copropriedade sobre frações ideais entre os herdeiros e não mais a copropriedade sobre o todo indivisível chamado herança, não é condição sine qua non para o ajuizamento de ação de divisão ou de extinção do condomínio por qualquer deles, especialmente porque a finalidade do registro é a produção de efeitos em relação a terceiros e a viabilização dos atos de disposição pelos herdeiros, mas não é indispensável para a comprovação da propriedade que foi

transferida aos herdeiros em razão da saisine. 7- Consideram-se prequestionados os fundamentos adotados nas razões de apelação e desprezados no julgamento do respectivo recurso, desde que, interposto recurso especial, sejam reiterados nas contrarrazões da parte vencedora. Precedente da Corte Especial. 8- Na hipótese, o acórdão recorrido, de ofício, extinguiu o processo sem resolução do mérito por ausência de interesse processual, deixando de examinar os fundamentos deduzidos pelos réus na apelação e que não foram por eles reiterados nas contrarrazões do recurso especial, providência que seria indispensável para que se pudesse considerar as matérias prequestionadas ou, ao menos, incluídas no objeto de cognição desta Corte. 9- O provimento do recurso especial por um dos fundamentos torna despiciendo o exame dos demais suscitados pela parte (na hipótese, divergência jurisprudencial). Precedentes. 10- Recurso especial conhecido e parcialmente provido, a fim de restabelecer a sentença que julgou procedente os pedidos de extinção de condomínio e de avaliação e alienação judicial de bens, inclusive no que tange à sucumbência. (REsp n. 1.813.862/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 15/12/2020, DJe de 18/12/2020.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. LIMITES DO PEDIDO. INTERPRETAÇÃO LÓGICA E SISTEMÁTICA. FUNDAMENTO LEGAL DIVERSO DO INDICADO PELA PARTE. POSSIBILIDADE. IURA NOVIT CURIA. BEM EM CONDOMÍNIO. POSSE EXCLUSIVA. USUCAPIÃO. ADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Não ocorre julgamento extra petita quando a decisão é proferida nos limites do pedido formulado pela parte, devendo o pedido ser interpretado de forma lógica e sistemática, a partir de ampla e detida análise dos fatos pelo juiz. Precedentes. 3. Diante dos fundamentos da causa, o magistrado pode motivar sua decisão em fundamento legal diverso do indicado pela parte, considerando a premissa iura novit curia, sem que se configure julgamento extra petita. Precedente. 4. Admite-se a usucapião de bem em condomínio quando um condômino exercer posse exclusiva do imóvel, sem oposição do outro. Precedentes. 5. A questão da má-fé da agravada não foi suscitada no recurso especial, inviabilizando que seja levantada em agravo interno, por configurar inovação recursal. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.472.974/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2020, DJe de 19/2/2020.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO FLORESTAL CUMULADA COM CONDENAÇÃO EM PERDAS E DANOS. EFEITO TRANSLATIVO. INSTÂNCIA ESPECIAL. INAPLICABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EFEITO TRANSLATIVO DA APELAÇÃO. PRINCÍPIO DISPOSITIVO. CONEXÃO RECONHECIDA. INEXISTÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DE JULGAMENTO CONJUNTO. ART. 283 DO CPC. DOCUMENTO INDISPENSÁVEL À PROPOSITURA DA AÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. ALEGAÇÃO DE EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. SENTENÇA CONDENATÓRIA. HONORÁRIOS. PERCENTUAL SOBRE A CONDENAÇÃO. LIMITES MÍNIMO E MÁXIMO. ART. 20, § 3º, DO CPC. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. PARÁGRAFOS 3º E 4º DO CPC. PRINCÍPIO DA ISONOMIA. NÃO INFRINGÊNCIA. SUCUMBÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Cuida-se de ação de extinção de condomínio florestal, com pedido de perdas e danos (materiais e morais), em razão de descumprimento de contrato para plantação de árvores. 2. O efeito translativo é próprio dos recursos ordinários (apelação, agravo, embargos infringentes, embargos de declaração e recurso ordinário constitucional), e não dos recursos excepcionais, como é o caso do recurso especial. 3. É firme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, mesmo as matérias de ordem pública devem observar o requisito do prequestionamento viabilizador da instância especial. 4. O efeito translativo da apelação, insculpido no artigo 515, § 1º, do CPC, aplicável geralmente às questões de ordem pública, não autoriza o conhecimento pelo julgador de matérias que deveriam ter sido suscitadas pelas partes no momento processual oportuno por força do princípio dispositivo do qual decorre o efeito devolutivo da apelação que limita a atuação do Tribunal às matérias efetivamente impugnadas. 5. Segundo a jurisprudência desta Corte, a reunião dos processos por conexão configura faculdade atribuída ao julgador, sendo que o art. 105 do Código de Processo Civil concede ao magistrado certa margem de discricionariedade para avaliar a intensidade da conexão e o grau de risco da ocorrência de decisões contraditórias. 6. Justamente por traduzir faculdade do julgador, a decisão que reconhece a conexão não impõe ao magistrado a obrigatoriedade de julgamento conjunto. 7. A avaliação da conveniência do julgamento simultâneo será feita caso a caso, à luz da matéria controvertida nas ações conexas, sempre em atenção aos objetivos almejados pela norma de regência (evitar decisões conflitantes e privilegiar a economia processual). 8. Assim, ainda que visualizada, em um primeiro momento, hipótese de conexão entre as ações com a reunião dos feitos para decisão conjunta, sua posterior apreciação em separado não induz, automaticamente, à ocorrência de nulidade da decisão. 9.



O sistema das nulidades processuais é informado pela máxima "pas de nullité sans grief", segundo a qual não se decreta nulidade sem prejuízo, aplicável inclusive aos casos em que processos conexos são julgados separadamente. 10. Em demanda que objetiva o rompimento contratual por inadimplemento do réu, a prova do adimplemento que incumbia à autora não é documento indispensável à propositura da demanda, mas, sim, matéria de defesa sujeita a prova e a livre apreciação do magistrado. 11. Tendo a Corte de origem concluído, à luz da prova dos autos, de que não comprovada a alegada exceção de contrato não cumprido, inviável a inversão do julgado, por força da Súmula nº 7/STJ. 12. A ausência de prequestionamento do conteúdo normativo do artigo 119, parágrafo único, do Código Civil/1916, a despeito da oposição de embargos declaratórios, impede o conhecimento do recurso especial no ponto (Súmula nº 211/STJ). 13. Em se tratando de sentença condenatória, diversamente do que ocorre quando a verba honorária é fixada com base na equidade, a margem de liberdade do magistrado gravita entre os limites legais, não podendo fixar os honorários em percentual inferior a 10% (dez por cento) sobre o total da condenação, nem em percentual superior a 20% (vinte por cento) sobre a mesma base, a teor do artigo 20, § 3º, do CPC. 14. O julgador, na fixação dos honorários advocatícios com base na equidade (artigo 20, § 4º, do CPC), não está atrelado a nenhum percentual ou quantia certa, podendo valer-se de percentuais tanto sobre o valor da causa quanto sobre o da condenação, bem como fixar os honorários em montante determinado. 15. A diferença entre os critérios de fixação dos honorários, segundo os parágrafos 3º e 4º do Código de Processo Civil, não viola o princípio da isonomia. 16. O Superior Tribunal de Justiça, afastando a incidência da Súmula nº 7/STJ, tem reexaminado o montante fixado pelas instâncias ordinárias apenas quando irrisório ou abusivo, circunstâncias inexistentes no presente caso. 17. Inviável, na estreita via do recurso especial, o reexame das premissas de fato que levaram as instâncias ordinárias a concluir pela distribuição da sucumbência conforme estabelecida, por força da Súmula nº 7/STJ. 18. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido. (REsp n. 1.484.162/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/2/2015, DJe de 13/3/2015.)

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. ARREMATACÃO JUDICIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. POSSE. RESCISÓRIA. ANULAÇÃO DA HASTA. BOA-FÉ. MANUTENÇÃO. RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO. EVICÇÃO. 1. Controvérsia acerca da caracterização do possuidor como de má-fé em razão da sua ciência sobre a tramitação de ação rescisória visando anular a decisão que lhe conferiu a posse sobre imóvel. 2. A ausência de decisão sobre os dispositivos legais supostamente violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. Incidência da Súmula 211/STJ. 3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 4.

A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema. 5. Embora seja certo que o recorrido sempre teve ciência da mencionada ação rescisória, tendo sido, inclusive, citado para respondê-la, na qualidade de parte (réu), esse fato não transmuda sua posse de boa-fé em posse de má-fé, situação que afastaria o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas no imóvel. 6. O fato dos recorrentes terem promovido a ação rescisória não implicaria necessariamente que lhes fosse outorgada a tutela jurisdicional pretendida, de declaração de nulidade da ação de extinção de condomínio, permanecendo, portanto, incólume a boa-fé do recorrido no exercício da posse do bem. 7. O fundamento do recebimento do valor que foi pago pelo recorrido na arrematação anulada decorre da garantia da evicção e da boa-fé do recorrido quando da aquisição em hasta pública. 8. A análise da existência do dissídio é inviável, porque não foram cumpridos os requisitos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. 9. Recurso especial desprovido. (REsp n. 1.217.597/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/8/2013, DJe de 6/9/2013.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE RECOLHIMENTO DAS CUSTAS INICIAIS. CANCELAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO. RESPONSABILIDADE DO AUTOR PELO PAGAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AUSÊNCIA. CITAÇÃO E INTIMAÇÃO DA CONTRAPARTE. ERROR IN PROCEDENDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO. 1. Ação de obrigação de fazer, consistente na extinção de condomínio, ajuizada em 23/3/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 25/5/2022 e concluso ao gabinete em 8/3/2023. 2. O propósito recursal consiste em decidir se o cancelamento da distribuição do processo impõe ao autor a obrigação de arcar com os ônus de sucumbência, notadamente quando haja citação e manifestação da contraparte. 3. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional, de súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a", da CF/88. 4. O cancelamento da distribuição, a teor do art. 290 do CPC/15, prescinde da citação ou intimação da parte ré, bastando a constatação da ausência do recolhimento das custas iniciais e da inércia da parte autora, após intimada, em regularizar o preparo. 5. A extinção do processo sem resolução do mérito com fundamento nos arts. 290 e 485, IV, do CPC/15, em virtude do não recolhimento das custas iniciais, não implica a condenação do autor ao pagamento dos ônus sucumbenciais, ainda que, por error in procedendo, haja sido determinada a oitiva da contraparte. 6. Hipótese em que a autora, ora recorrente, pleiteou, em sua petição inicial, a concessão da gratuidade de Justiça, sendo que após o indeferimento da medida, seja pelo

Juízo de primeiro grau, seja pelo Tribunal, seria imprescindível a intimação para recolher as custas iniciais e, comprovada a sua inércia, a extinção do processo sem resolução do mérito por ausência de pressuposto processual, sem condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais, ante o cancelamento da distribuição. 7. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido para afastar a condenação da recorrente ao pagamento de honorários sucumbenciais. (REsp n. 2.053.571/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 16/5/2023, DJe de 25/5/2023.)

### **CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO PAGAMENTO DE CONDOMÍNIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. IMISSÃO NA POSSE. TESE FIRMADA EM REPETITIVO. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. CUMULAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL COM OUTRA INDENIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE EM RECORRER. ESTIPULAÇÃO DE LUCROS CESSANTES. MESMO POSICIONAMENTO DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação (REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/4/2015, DJe de 20/4/2015). 2. Portanto, como o Tribunal de origem se firmou no mesmo posicionamento desta Corte a respeito, incide o óbice da Súmula 83 do STJ, a qual dispõe que "não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida", aplicável tanto para a hipótese da alínea "c", do art. 105, III, da Constituição Federal, como para a alínea "a" do mesmo dispositivo, prejudicando-se, por conseguinte, o alegado dissídio jurisprudencial. Incidência da Súmula 83 do STJ. 3. Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula nº 83 desta Corte, cuja impugnação pressupõe a demonstração, por meio de precedentes atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou que o caso dos autos seria distinto daqueles veiculados nos precedentes por meio de distinguishing, o que não ocorreu na hipótese. 4. O recorrente carece de interesse recursal quando o Tribunal estadual apresenta conclusão favorável à parte agravante. 5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do

promissário-comprador. Entendimento do Tribunal seguiu o posicionamento desta corte, incidindo, no caso, o óbice da Súmula 83 do STJ. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.259.954/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023.)

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU - IMPOSSIBILIDADE. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança. (REsp n. 1.280.871/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. DEMANDA QUE VISA IMPEDIR O CONDOMÍNIO DE FORMALIZAR CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ÁREA NO EDIFÍCIO PARA INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TELEFONIA CELULAR. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. SÚMULA 83/STJ. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA PARA ELUCIDAÇÃO DA CONTROVÉRSIA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Tendo o Tribunal de origem decidido todas as questões suficientes ao deslinde da controvérsia, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em nulidade do acórdão recorrido, afastando-se, com isso, a apontada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015. 2. Reverter a conclusão do colegiado originário, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. 2.1. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, dado que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática de cada caso. 3. O acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a atrair a incidência da Súmula n. 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com amparo nas alíneas a e/ou c do permissivo constitucional. Precedentes. 4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 5. Agravo interno

desprovido. (Aglnt nos EDcl no AREsp n. 1.729.384/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. APORTES FINANCEIROS E TAXAS DE MANUTENÇÃO INSTITUÍDOS POR ASSOCIAÇÃO DE PROMITENTES COMPRADORES DE UNIDADES DE CONDOMÍNIO. VALORES ESTIPULADOS APÓS A VENDA DA UNIDADE CONDOMINIAL A TERCEIRO, COM A ANUÊNCIA EXPRESSA DA ASSOCIAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. LIBERDADE DE ASSOCIAÇÃO. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO NÃO EVIDENCIADO. AGRAVO DESPROVIDO. 1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (Recurso Especial Repetitivo n. 1.439.163/SP, Relator p/ acórdão Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 11/3/2015, DJe de 22/5/2015). 2. Ademais, "não há qualquer vedação para o associado se desfiliar da associação, de sorte que as taxas de manutenção serão devidas apenas e tão-somente até a data da sua manifestação" (Aglnt no REsp 1.794.541/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/06/2019, DJe de 14/06/2019). 3. Hipótese em que unidade condominial adquirida pelo associado fora por ele vendida a terceiros mediante a intermediação de corretor designado/ímposto pela própria Associação, que anuiu expressamente ao negócio, recebendo, de modo simultâneo, R\$ 93.000,00 para resgate dos aportes então pendentes. Nesses termos, não se pode impor ao recorrido que continue a responder pelos aportes financeiros estabelecidos após a venda de sua unidade imobiliária, uma vez que não mais se vincula ao objetivo social da associação. 4. Agravo interno desprovido. (Aglnt no AREsp n. 1.193.522/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 23/11/2022).