



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2144668 - SC(2024/0177468-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ECOVILLA - CONDOMINIO VERDE
ADVOGADOS : RODRIGO OENNING - SC024684
CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
KATE MEURER WISINTAINER - SC022381
AGRAVADO : RODRIGO FERMINO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta ao art. 489 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

4. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

III. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2144668 - SC(2024/0177468-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ECOVILLA - CONDOMINIO VERDE
ADVOGADOS : RODRIGO OENNING - SC024684
CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805
KATE MEURER WISINTAINER - SC022381
AGRAVADO : RODRIGO FERMINO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta ao art. 489 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

4. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

III. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 303-307) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao recurso especial (fls. 297-300).

Em suas razões, a parte agravante:

(i) afirma que *“refutou de forma expressa os fundamentos da decisão combatida em especial, esmiuçando a não incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ e Súmula 284 do STF, e a existência de afronta ao dispositivo legal previsto em lei federal”* (fl. 305),

(ii) reitera que o acórdão recorrido *“ofende o devido processo legal instaurado em lei federal, além de decaírem em dissídio jurisprudencial, pois [...] foi negada vigência bem como utilizada interpretação divergente à majoritária aos arts. 05, 109, § 2º e § 3º, 489, § 1º e 513 do CPC/15, bem como Art. 1.336 e 1345, do CC/02, bem como o art. 4º da Lei 4.591/64, além do art. 23 da Lei 8.245/1994”* (fl. 304),

(iii) reafirma que *“é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente [...]”* em execução de dívida condominial, citando julgado da Segunda Seção (fls. 305-306), e

(iv) sustenta que *“[t]odas as alegações de violação a dispositivo de lei federal, bem como o dissídio jurisprudencial foram deduzidos e esmiuçados conforme os requisitos legais, regimentais e sumulares”* (fl. 307).

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 337-340).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

O agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 297-300):

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 168):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

RECURSO DA EXEQUENTE. DECISÃO QUE DEFERIU A PENHORA APENAS DOS DIREITOS CONTRATUAIS DO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL. DISPENSA DE INTIMAÇÃO DO EXECUTADO, ANTE SUA REVELIA NA ORIGEM. PRETENSÃO DE PENHORA DO BEM. ARGUIÇÃO DE QUE A PENHORA INTEGRAL HAVIA SIDO DEFERIDA INICIALMENTE COM RECONSIDERAÇÃO DO ENTENDIMENTO PELO JUÍZO SINGULAR. ALTERAÇÃO DA DECISÃO SE DEU COM BASE NA MANIFESTAÇÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA. DEMONSTRAÇÃO DE FINANCIAMENTO DO BEM. ALEGAÇÃO DE QUE O DÉBITO EXECUTADO VERSA SOBRE OBRIGAÇÃO PROPTER REM. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. PROPRIEDADE PERTENCENTE À CREDORA FIDUCIÁRIA. ATO CONSTRITIVO QUE DEVE RECAIR SOMENTE EM FACE DOS DIREITOS CONTRATUAIS DO EXECUTADO SOBRE O BEM. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 193-195).

Em suas razões (fls. 208-235), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial entre o decidido pelo TJSC e pelo STJ e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 489, §§ 1º e 2º, do CPC, pois “deixaram de fundamentar a inaplicabilidade das jurisprudências deste SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA invocadas pelo Recorrente, que se enquadram na situação em epígrafe” (fl. 214), e

(ii) arts. 5º, 109, §§ 2º e 3º, e 513 do CPC, 1.336 e 1.345 do CC, 4º da Lei n. 4.591/1964 e 23 da Lei n. 8.245/1994, pois “Conforme anteriormente delineado, plenamente cabível a penhora do imóvel objeto da dívida condominial (*propter rem*), independente de quem conste no registro imobiliário, não havendo que se falar apenas na penhora dos direitos sobre o contrato, mas do imóvel em si” (fl. 226).

No dissídio, aduz que “a teor da jurisprudência uníssona, tratando-se de dívidas *propter rem*, é possível a penhora do referido imóvel em si, e não apenas dos direitos contratuais em virtude da promessa de compra e venda e da preferência do condomínio Recorrido” (fl. 216).

Contrarrazões apresentadas (fls. 260-278). O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Decido.

Inexiste afronta ao art. 489 do CPC quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

O Tribunal de origem assim se manifestou (fl. 166):

Desse modo, por versar sobre obrigação *propter rem*, o togado singular deferiu o pedido de penhora do imóvel (evento 43, DESPADEC1, origem). No entanto, após a intimação e manifestação da credora fiduciária do bem, a Caixa Econômica Federal (evento 85, PET1, origem), que arguiu que a penhora poderia recair apenas sobre os direitos do Executado sobre o imóvel, o juízo a quo proferiu nova decisão, reconsiderando o entendimento anterior e determinando que a penhora ocorra somente acerca dos direitos contratuais do Agravado sobre o bem.

Diante desse cenário, denota-se que a reconsideração do entendimento do juízo de origem se deu com base na manifestação apresentada pela credora fiduciária do imóvel, não havendo que se falar em afronta à coisa julgada e preclusão *pro judicato*, posto que a

matéria pertinente à limitação da penhora ainda não havia sido ventilada no feito originário, surgindo apenas com o petítório apresentado pela Caixa Econômica Federal.

Tocante ao mérito do embate, tem-se que "nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressaltando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias" (AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021)

Desse modo, não assiste razão à parte, visto que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida nos autos, ainda que contrariamente a seus interesses, não incorrendo em nenhum dos vícios previstos no art. 489 do CPC.

No que diz respeito à alegada afronta dos dispositivos de Lei Federal, quais sejam, arts. 5º, 109, §§ 2º e 3º, e 513 do CPC, 1.336 e 1.345 do CC, 4º da Lei n. 4.591/1964 e 23 da Lei n. 8.245/1994, a tese e o conteúdo normativo de tais dispositivos não foram apreciados pelo Tribunal *a quo*, apesar da oposição de embargos declaratórios.

Nesse contexto, caberia à parte, no Recurso Especial, alegar violação ao art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu.

Ademais, o óbice representado pelo enunciado da Súmula n. 284/STF incide no que diz respeito à alegada ofensa a esses dispositivos legais, que veiculam comandos normativos demasiadamente genéricos, anotando-se que nas razões de recurso o recorrente nem sequer alega por qual razão os reputa violados.

Quanto ao alegado dissídio jurisprudencial, verifica-se que, entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico, elemento indispensável à demonstração da divergência. Cabe ponderar que o recurso especial é reclamo de natureza vinculada e, para o seu cabimento, inclusive quando apontado o dissídio jurisprudencial, é imprescindível que se demonstrem, de forma clara, os dispositivos apontados como malferidos pela decisão recorrida, sob pena de inadmissão. A solução jurídica do paradigma tem que se dar com base no mesmo dispositivo legal.

Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Anote-se que a "mera transcrição de ementas sem o devido cotejo analítico impede conhecimento do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional" (REsp 2.129.680/RJ, Terceira Turma, DJe de 10/04/2024).

Nesse sentido: AgInt no REsp 2.165.387/SP, Primeira Turma, DJe de 20/12/2024; AgInt no AREsp 2.630.311/RS, Segunda Turma, DJe de 2/12/2024; AgInt no AREsp 2.503.857/PE, Terceira Turma, DJe de 12/12/2024; AgInt no AREsp 2.702.961/RJ, Quarta Turma, DJe de 09/12/2024; AgRg no AREsp 2.607.121/SP, Quinta Turma, DJe de 09/12/2024; AgRg no AREsp 2.399.599/GO, Sexta Turma, DJe de 29/08/2024.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso.

Publique-se e intimem-se.

A decisão monocrática em nenhum momento consignou que a parte não teria impugnado os fundamentos da decisão monocrática.

Com efeito, os fundamentos da decisão recorrida foram a ausência de violação do art. 489 do CPC, a falta de prequestionamento dos arts. 5º, 109, §§ 2º e 3º, e 513 do CPC, 1.336 e 1.345 do CC, 4º da Lei n. 4.591/1964 e 23 da Lei n. 8.245/1994 e a incidência da Súmula n. 284/STF.

Conforme ficou consignado, a tese e o conteúdo normativo de tais dispositivos não foram apreciados pelo Tribunal *a quo*, apesar da oposição de embargos declaratórios.

Nesse contexto, caberia à parte, no recurso especial, alegar violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu.

A agravante, em seu agravo interno, limita-se a reiterar as mesmas teses já veiculadas no recurso especial, sem impugnar especificamente esse fundamento autônomo e suficiente da decisão agravada – qual seja, a ausência de prequestionamento dos dispositivos legais invocados e a falta de alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC.

Tal circunstância, por si só, é bastante para a manutenção da decisão atacada nesse ponto, na medida em que o agravo interno deve impugnar, de forma específica, os fundamentos da decisão monocrática, e não simplesmente reproduzir os argumentos já deduzidos no recurso especial.

Além disso, os dispositivos invocados veiculam comandos normativos demasiadamente genéricos e que o recorrente sequer apontou, de forma específica, por qual razão os reputava violados. A mera afirmação genérica de que os fundamentos da decisão foram expressamente refutados não supre a necessidade de demonstração analítica do equívoco da decisão agravada, o que não se verificou na espécie.

Em relação à alegação de que a Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp n. 1.929.926/SP, teria reconhecido a possibilidade de penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial, trata-se de argumento que, embora relevante do ponto de vista da evolução jurisprudencial, não tem o condão de infirmar os fundamentos da decisão agravada. A decisão monocrática não negou provimento ao recurso especial com base no mérito da controvérsia relativa à penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente, mas sim em razão de óbices processuais insuperáveis: (a) a inexistência de afronta ao art. 489 do CPC, uma vez que o acórdão recorrido se pronunciou de forma clara e suficiente sobre a matéria; (b) a ausência de prequestionamento dos dispositivos legais invocados, sem que a parte tenha alegado violação ao art. 1.022 do CPC; (c) a deficiência de fundamentação quanto aos dispositivos cuja violação se alega, atraindo a incidência da Súmula n. 284/STF; e (d) a inviabilidade do exame do dissídio jurisprudencial, por descumprimento dos requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Quanto ao dissídio jurisprudencial, reitere-se que não foi realizado o necessário cotejo analítico, elemento indispensável à demonstração da divergência, com descumprimento dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, sendo que a mera transcrição de ementas sem o devido cotejo analítico impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional.

A agravante, no agravo interno, não demonstrou ter realizado o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os paradigmas invocados, limitando-se a afirmar genericamente que o dissídio estaria demonstrado. Tal alegação, desprovida de qualquer indicação concreta do preenchimento dos requisitos regimentais, é insuficiente para afastar o óbice apontado na decisão agravada.

Os argumentos deduzidos pela agravante constituem mera reiteração das teses já examinadas e rejeitadas, sem a impugnação específica dos óbices processuais que conduziram ao desprovimento do recurso especial.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.144.668 / SC

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0177468-6

Número de Origem:

50211366620218240008 50561982620238240000 50562216920238240000

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ECOVILLA - CONDOMINIO VERDE

ADVOGADOS : RODRIGO OENNING - SC024684

CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683

CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

KATE MEURER WISINTAINER - SC022381

RECORRIDO : RODRIGO FERMINO

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ECOVILLA - CONDOMINIO VERDE

ADVOGADOS : RODRIGO OENNING - SC024684

CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683

CAROLINNE GUIMARAES LIMA - DF036805

KATE MEURER WISINTAINER - SC022381

AGRAVADO : RODRIGO FERMINO

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de abril de 2026