



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1593913 - MG (2016/0094721-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ANTONIO SAVIO DE OLIVEIRA CHAVES
AGRAVANTE : ANA MARIA MENDES CHAVES
ADVOGADOS : MIGUEL BENTO VIEIRA - MG110432
RODRIGO NUNES DE ABREU - MG157472
AGRAVADO : ASSOCIACAO LOTUS, ATLANTA E PRUDENTE CENTER
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS LOTUS, ATLANTA E PRUDENTE CENTER
ADVOGADO : LUCIANA CARNEIRO VALENTE E OUTRO(S) - MG074498
AGRAVADO : VERA LÚCIA CARDOSO
ADVOGADO : CELSO RENATO CABRAL E OUTRO(S) - MG014109
AGRAVADO : FERNANDO LADEIRA PESSOA
AGRAVADO : EDELSON DE OLIVEIRA
ADVOGADO : GIOVANNI HENRIQUE DE MIRANDA MATI - MG104083
AGRAVADO : ELIZABETH ZUCCHERATO
ADVOGADOS : FABIO HENRIQUE VIEIRA FIGUEIREDO - MG080602
LUCIO DE SOUZA COIMBRA FILHO E OUTRO(S) - MG080603
AGRAVADO : AGNALDO RIBEIRO DA SILVA FILHO
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
MARIA CAROLINA PACHECO E OUTRO(S) - MG096193

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. COMISSÃO DE REPRESENTANTES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. SUBSTABELECIMENTO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ART. 31-F, § 7º, DA LEI 4.591/1964. ART. 667 DO CÓDIGO CIVIL. ART. 497, I, DO CÓDIGO CIVIL. PREJUDICIALIDADE DAS QUESTÕES REGISTRAIS. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de afastar a regularidade do procedimento de execução extrajudicial, a legitimidade da atuação da associação e a existência do débito, quando assentadas em premissas fáticas e estatutárias fixadas na origem, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A comissão de representantes, investida do mandato legal previsto no art. 31-F, § 7º, da Lei 4.591/1964, pode substabelecer poderes, à luz da regra geral do art. 667 do Código Civil, inexistindo vedação legal específica.

3. Mantida a premissa de regularidade da alienação, mostra-se prejudicado o exame das alegadas violações aos arts. 28, 195 e 214 da Lei 6.015/1973.

4. Agravo interno conhecido e não provido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1593913 - MG (2016/0094721-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ANTONIO SAVIO DE OLIVEIRA CHAVES
AGRAVANTE : ANA MARIA MENDES CHAVES
ADVOGADOS : MIGUEL BENTO VIEIRA - MG110432
RODRIGO NUNES DE ABREU - MG157472
AGRAVADO : ASSOCIACAO LOTUS, ATLANTA E PRUDENTE CENTER
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS LOTUS, ATLANTA E
PRUDENTE CENTER
ADVOGADO : LUCIANA CARNEIRO VALENTE E OUTRO(S) -
MG074498
AGRAVADO : VERA LÚCIA CARDOSO
ADVOGADO : CELSO RENATO CABRAL E OUTRO(S) - MG014109
AGRAVADO : FERNANDO LADEIRA PESSOA
AGRAVADO : EDELSON DE OLIVEIRA
ADVOGADO : GIOVANNI HENRIQUE DE MIRANDA MATI - MG104083
AGRAVADO : ELIZABETH ZUCCHERATO
ADVOGADOS : FABIO HENRIQUE VIEIRA FIGUEIREDO - MG080602
LUCIO DE SOUZA COIMBRA FILHO E OUTRO(S) -
MG080603
AGRAVADO : AGNALDO RIBEIRO DA SILVA FILHO
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
MARIA CAROLINA PACHECO E OUTRO(S) - MG096193

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. COMISSÃO DE REPRESENTANTES. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. SUBSTABELECIMENTO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ART. 31-F, § 7º, DA LEI 4.591/1964. ART. 667 DO CÓDIGO CIVIL. ART. 497, I, DO CÓDIGO CIVIL. PREJUDICIALIDADE DAS QUESTÕES REGISTRAIS. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. A pretensão de afastar a regularidade do procedimento de execução extrajudicial, a legitimidade da atuação da associação e a existência do débito, quando assentadas em premissas fáticas e estatutárias fixadas na origem, encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A comissão de representantes, investida do mandato legal previsto no art. 31-F, § 7º, da Lei 4.591/1964, pode substabelecer poderes, à luz da regra geral do art. 667 do Código Civil, inexistindo vedação legal específica.

3. Mantida a premissa de regularidade da alienação, mostra-se prejudicado o exame das alegadas violações aos arts. 28, 195 e 214 da Lei 6.015/1973.

4. Agravo interno conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Antônio Sávio de Oliveira Chaves e Ana Maria Mendes contra decisão singular que conheceu em parte do recurso especial e, na extensão conhecida, negou-lhe provimento, com fundamento em: i) incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, porque o acolhimento das pretensões do recurso, para afastar a premissa de existência do débito e da regularidade do procedimento de execução extrajudicial, exigiria reexame do contexto fático-probatório e interpretação de cláusulas estatutárias; ii) legitimidade da associação de moradores para a prática dos atos impugnados, por substabelecimento dos poderes da comissão de representantes, à luz do art. 31-F, § 7º, da Lei 4.591/1964, do art. 667 do Código Civil e do precedente REsp 456.129/RS; iii) ausência de configuração da hipótese de nulidade prevista no art. 497, I, do CC, por aplicação por analogia da Súmula 165 do Supremo Tribunal Federal; e iv) prejudicialidade do exame dos arts. 28, 195 e 214 da Lei 6.015/1973, uma vez mantida a premissa de regularidade da alienação (fls. 1.379-1.383).

Nas razões do agravo interno (fls. 1.387-1.407), a parte agravante sustenta, em síntese, não pretender discutir a existência ou o valor do débito e afirma ser desnecessário o exame do suporte fático-probatório para declarar nulidades do procedimento de expropriação, razão pela qual, segundo a tese, não incidem as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Aduz que a Associação Lotus, Atlanta e Prudente Center teria atuado em nome próprio, e não em representação da comissão de representantes, sem instrumento escrito de mandato ou substabelecimento, circunstância apta a tornar ilegítimos os atos de notificação, leilão, adjudicação e alienação.

Defende a impossibilidade de substabelecimento dos poderes legais conferidos à comissão de representantes pelo art. 31-F, § 7º, da Lei 4.591/1964, bem como a necessidade de instrumento escrito e de poderes expressos para atos que exorbitem a administração, nos termos dos arts. 657 e 661, § 1º, do CC.

Argumenta que a Súmula 165 do STF não poderia ser aplicável ao caso, por versar sobre relação entre mandante e mandatário.

Aponta que, no caso, a aquisição de bens de associados justifica a incidência do art. 497, I, do CC.

Reitera, por fim, que a regularidade da venda não pode ser presumida; e não se deve deixar de examinar as teses relativas à correta incidência dos arts. 28, 195 e 214 da Lei 6.015/1973, dos arts. 9º, 10 e 141 do Código de Processo Civil, e do art. 5º, II, LIV e LV, da Constituição Federal.

Em impugnação ao agravo interno, as partes agravadas defendem a ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada, a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ e a correção da fundamentação adotada na decisão singular (fls. 1.412-1.424; 1.428-1.437).

É o relatório.

VOTO

Considerando as diretrizes estabelecidas no art. 1.021, § 1º, do CPC e no art. 259, § 2º, do Regimento Interno do STJ, no agravo interno a parte agravante deve abordar e impugnar, de modo claro, específico e individualizado, os fundamentos dos capítulos autônomos da decisão agravada que pretende afastar.

Esse ônus processual, todavia, não foi suportado pela parte agravante.

Com relação aos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, ainda que a parte agravante procure apresentar a controvérsia como questão de nulidade meramente formal, não afastou a conclusão da decisão agravada de que o acolhimento das teses deduzidas no recurso especial exigiria a revisão das premissas fáticas e estatutárias fixadas na origem, especialmente quanto à existência do débito, à regularidade do procedimento de execução extrajudicial e à legitimidade da atuação da associação no contexto do empreendimento, à luz de deliberações assembleares, atos de representação e normas estatutárias. Por isso, reafirmo a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

No que se refere à legitimidade da associação de moradores, conquanto a parte agravante alegue a ausência de instrumento escrito de procuração ou de substabelecimento, não afastou a conclusão da decisão agravada de que a comissão de representantes, investida de mandato legal nos termos do art. 31-F, § 7º, da Lei 4.591/1964, podia substabelecer poderes com base na regra geral do art. 667 do Código Civil. Também não superou a premissa de que esse entendimento se harmoniza com a orientação do STJ, segundo a qual a autorização expressa para substabelecer não constitui requisito essencial à validade do substabelecimento (REsp 456.129/RS, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJ 16/12/2002). Assim, mantenho o fundamento da decisão agravada quanto à legitimidade da associação.

No tocante à alegação de nulidade da aquisição com fundamento no art. 497, I, do CC, embora a parte agravante afirme não haver relação de mandante e mandatário, não superou a conclusão da decisão agravada de que a alienação foi apreciada sob a ótica da atuação representativa da associação no âmbito do patrimônio de afetação, o que justificou a aplicação, por analogia, da Súmula 165 do STF. Tampouco afastou o ponto central do julgado, consistente no reconhecimento de mandato legal decorrente do art. 31-F, § 7º, da Lei 4.591/1964, em conjugação com a disciplina geral do substabelecimento prevista no direito civil. Dessa forma, reafirmo a validade do fundamento adotado na decisão agravada.

Com relação aos arts. 28, 195 e 214 da Lei 6.015/1973, mesmo que a parte agravante renove as alegações de nulidade do registro, isso não afasta a conclusão da decisão agravada de que o exame dessa matéria ficou prejudicado. Não demonstrou, em especial, por que, rejeitada a tese de irregularidade da venda, ainda remanesceria espaço lógico para apreciação autônoma da controvérsia registral. Nessa linha, reitero o reconhecimento da prejudicialidade desse exame.

No que diz respeito ao pedido de manifestação expressa sobre dispositivos do CPC e da Constituição Federal, ainda que a parte agravante insista na necessidade de pronunciamento individualizado sobre cada norma invocada, permanece íntegra a conclusão de que o julgamento do agravo se limita às questões efetivamente controvertidas e necessárias à solução do recurso. Também não evidenciou deficiência concreta na fundamentação já adotada. Por essa razão, reafirmo a suficiência da motivação expendida na decisão agravada.

Assim, ainda que a parte agravante faça referência, em termos gerais, aos fundamentos expostos na decisão que negou provimento ao recurso especial, não apresentou argumentos aptos a revelar o desacerto das conclusões ali adotadas.

Em face do exposto, conheço do agravo interno e nego-lhe provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.593.913 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2016/0094721-4

Número de Origem:

0024058637141 10024058637141009 86371418020058130024

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANTONIO SAVIO DE OLIVEIRA CHAVES

RECORRENTE : ANA MARIA MENDES CHAVES

ADVOGADOS : MIGUEL BENTO VIEIRA - MG110432

RODRIGO NUNES DE ABREU - MG157472

RECORRIDO : ASSOCIACAO LOTUS, ATLANTA E PRUDENTE CENTER

RECORRIDO : CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS LOTUS, ATLANTA E PRUDENTE CENTER

ADVOGADO : LUCIANA CARNEIRO VALENTE E OUTRO(S) - MG074498

RECORRIDO : VERA LÚCIA CARDOSO

ADVOGADO : CELSO RENATO CABRAL E OUTRO(S) - MG014109

RECORRIDO : FERNANDO LADEIRA PESSOA

RECORRIDO : EDELSON DE OLIVEIRA

ADVOGADO : GIOVANNI HENRIQUE DE MIRANDA MATI - MG104083

RECORRIDO : ELIZABETH ZUCCHERATO

ADVOGADOS : FABIO HENRIQUE VIEIRA FIGUEIREDO - MG080602

LUCIO DE SOUZA COIMBRA FILHO E OUTRO(S) - MG080603

RECORRIDO : AGNALDO RIBEIRO DA SILVA FILHO

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254

MARIA CAROLINA PACHECO E OUTRO(S) - MG096193

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANTONIO SAVIO DE OLIVEIRA CHAVES

AGRAVANTE : ANA MARIA MENDES CHAVES

ADVOGADOS : MIGUEL BENTO VIEIRA - MG110432

RODRIGO NUNES DE ABREU - MG157472

AGRAVADO : ASSOCIACAO LOTUS, ATLANTA E PRUDENTE CENTER

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS LOTUS, ATLANTA E PRUDENTE CENTER

ADVOGADO : LUCIANA CARNEIRO VALENTE E OUTRO(S) - MG074498

AGRAVADO : VERA LÚCIA CARDOSO

ADVOGADO : CELSO RENATO CABRAL E OUTRO(S) - MG014109

AGRAVADO : FERNANDO LADEIRA PESSOA

AGRAVADO : EDELSON DE OLIVEIRA

ADVOGADO : GIOVANNI HENRIQUE DE MIRANDA MATI - MG104083

AGRAVADO : ELIZABETH ZUCCHERATO

ADVOGADOS : FABIO HENRIQUE VIEIRA FIGUEIREDO - MG080602

LUCIO DE SOUZA COIMBRA FILHO E OUTRO(S) - MG080603

AGRAVADO : AGNALDO RIBEIRO DA SILVA FILHO

ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254

MARIA CAROLINA PACHECO E OUTRO(S) - MG096193

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026