



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1917674 - GO(2021/0016907-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
PROCURADOR : JOAO PAULO AVILA DE MELO - GO047572
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMÉRICA LATINA
ADVOGADOS : ISABELLY CASTRO DA SILVA E SANTOS - GO033820
PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - GO048070

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. LIQUIDEZ DO TÍTULO E APLICABILIDADE DO ART. 1º-F DA LEI N. 9.494/1997. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que, em apelação cível, manteve a improcedência dos embargos à execução de taxas condominiais e desproveu o apelo.
2. A controvérsia envolve embargos à execução, com debate sobre a liquidez do título, alegado cerceamento de defesa pelo indeferimento de expedição de ofícios e pretensão de aplicação dos encargos do art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos, reconheceu a exequibilidade do título, afastou o art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997 e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconheceu a suficiência da documentação à luz do art. 784, X, do CPC, a natureza privada da relação com juros de 1% ao mês e correção pelo INPC, majorando os honorários para 20%; os embargos de declaração foram acolhidos sem efeitos infringentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o título executivo atende aos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade do art. 783 do CPC diante da ausência de fixação de valores na convenção e da variação dos boletos; (ii) saber se o crédito condominial apenas constitui título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, X, do CPC quando há convenção e ata com valores definidos; e (iii) saber se, com a judicialização, incide o art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997 para fixar juros de 0,5% ao mês e correção pela TR.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à suficiência documental e à iliquidez aventada, sendo o art. 784, X, do CPC satisfeito com a comprovação documental do crédito.
7. A relação condominial é de direito privado e a convenção vincula todos os condôminos, inclusive ente público; aplica-se a Súmula n. 260 do STJ, mantendo-

se juros de 1% ao mês e afastando-se o art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997.

8. Na ausência de índice fixado na convenção, a correção monetária pelo INPC é adequada, e, estando o acórdão alinhado à jurisprudência, incide a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame de provas quanto à liquidez e exigibilidade do título, estando atendido o art. 784, X, do CPC pela comprovação documental do crédito. 2. Aplica-se a Súmula n. 260 do STJ para afirmar a eficácia da convenção condominial e a inaplicabilidade do art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997 aos encargos moratórios de condômino, inclusive ente público. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a correção monetária pelo INPC quando ausente estipulação convencional específica.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 783; CPC, art. 784, X; Lei n. 9.494/1997, art. 1º-F.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 260; STJ, AgInt no AREsp n. 1.886.233/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022; STJ, REsp n. 1.198.479/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/8/2013; STJ, REsp n. 1.908.924/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/5/2025.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1917674 - GO(2021/0016907-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **MUNICÍPIO DE GOIÂNIA**
PROCURADOR : **JOAO PAULO AVILA DE MELO - GO047572**
RECORRIDO : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMÉRICA LATINA**
ADVOGADOS : **ISABELLY CASTRO DA SILVA E SANTOS - GO033820**
: **PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - GO048070**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. LIQUIDEZ DO TÍTULO E APLICABILIDADE DO ART. 1º-F DA LEI N. 9.494/1997. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás que, em apelação cível, manteve a improcedência dos embargos à execução de taxas condominiais e desproveu o apelo.
2. A controvérsia envolve embargos à execução, com debate sobre a liquidez do título, alegado cerceamento de defesa pelo indeferimento de expedição de ofícios e pretensão de aplicação dos encargos do art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos, reconheceu a exequibilidade do título, afastou o art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997 e fixou honorários em 10% sobre o valor da causa.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, reconheceu a suficiência da documentação à luz do art. 784, X, do CPC, a natureza privada da relação com juros de 1% ao mês e correção pelo INPC, majorando os honorários para 20%; os embargos de declaração foram acolhidos sem efeitos infringentes.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o título executivo atende aos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade do art. 783 do CPC diante da

ausência de fixação de valores na convenção e da variação dos boletos; (ii) saber se o crédito condominial apenas constitui título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, X, do CPC quando há convenção e ata com valores definidos; e (iii) saber se, com a judicialização, incide o art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997 para fixar juros de 0,5% ao mês e correção pela TR.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à suficiência documental e à iliquidez aventada, sendo o art. 784, X, do CPC satisfeito com a comprovação documental do crédito.

7. A relação condominial é de direito privado e a convenção vincula todos os condôminos, inclusive ente público; aplica-se a Súmula n. 260 do STJ, mantendo-se juros de 1% ao mês e afastando-se o art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997.

8. Na ausência de índice fixado na convenção, a correção monetária pelo INPC é adequada, e, estando o acórdão alinhado à jurisprudência, incide a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame de provas quanto à liquidez e exigibilidade do título, estando atendido o art. 784, X, do CPC pela comprovação documental do crédito. 2. Aplica-se a Súmula n. 260 do STJ para afirmar a eficácia da convenção condominial e a inaplicabilidade do art. 1º-F da Lei n. 9.494/1997 aos encargos moratórios de condômino, inclusive ente público. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ para manter a correção monetária pelo INPC quando ausente estipulação convencional específica.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 783; CPC, art. 784, X; Lei n. 9.494/1997, art. 1º-F.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 260; STJ, AgInt no AREsp n. 1.886.233/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022; STJ, REsp n. 1.198.479/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/8/2013; STJ, REsp n. 1.908.924/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/5/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MUNICÍPIO DE GOIÂNIA com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em apelação cível nos autos de embargos à execução.

O julgado foi assim ementado (fl. 121):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXAS DE CONDOMÍNIO. INDEFERIMENTO DE PROVA. EXPEDIÇÃO DE OFÍCIOS CARTÓRIOS. AUSÊNCIA DE RECURSO. PRECLUSÃO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. ART. 783 DO CPC. REQUISITOS PREENCHIDOS. FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL. RELAÇÃO DE DIREITO PRIVADO ENTRE CONDÔMINO E CONDOMÍNIO. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. VINCULAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. SÚMULA 260 DO STJ. JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS E CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC. HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS. I. Não se pode olvidar que não houve impugnação, por meio de agravo de instrumento, da decisão que indeferiu o pedido de expedição de ofícios aos Cartórios de Registro de Imóveis, estando, pois, preclusa o direito de insurgir-se contra o respectivo tema, nos termos do que estabelece o artigo 507 do CPC. II. Cabe à julgadora, como destinatária das provas, determinar a realização daquelas que considerar necessárias à formação de seu conhecimento e refutar outras que achar serem dispensáveis, exegese do art. 370 e parágrafo único do CPC. No caso em testilha, observa-se que a magistrada concluiu que a prova postulada pelo embargante, cópia da ata da assembleia geral que estabeleceu o valor das cotas condominiais, não tem pertinência, por entender que há suficiência dos elementos probantes juntados aos autos, para a apreciação da pretensão deduzida frente o direito que rege a matéria, não havendo falar em inadequação da via eleita. III. De acordo com o que dispõe o art. 784, inc. X, do NCPC, o crédito referente a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício é título extrajudicial, e por demonstrar os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade, mostra-se desnecessária a produção de provas de outras provas que não sejam aquelas já colacionadas aos autos, quais sejam, ata de eleição do síndico, convenção do condomínio com previsão dos encargos e forma de contribuição para custeio das despesas ordinárias e extraordinárias, matrícula do imóvel, boletos inadimplidos e planilha com a discriminação dos valores em aberto, os quais por si só são suficientes para a propositura da ação executiva. IV. Tratando-se de relação privada, cobrança de condomínio, em que a Fazenda Pública Municipal contratou com o particular e aceitou os termos estipulados na convenção de condomínio, deve prevalecer o que nela foi pactuado. Súmula 260 do STJ. Sendo assim, na hipótese de atraso no pagamento das taxas condominiais, deve ser aplicado o índice escolhido pelas partes, quais sejam, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, índice utilizado para os débitos judiciais, INPC, afastando-se,

desta forma, o regramento contido na Lei n.º 9.494/97, com a redação conferida pela Lei n.º 11.960/90. V. Diante da sucumbência recursal, é imperiosa a majoração dos honorários advocatícios de sucumbência anteriormente fixados, nos termos do artigo 85, § 11 do CPC. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl.

147):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXAS DE CONDOMÍNIO. INDEFERIMENTO DE EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO AOS CARTÓRIOS DE REGISTROS DE IMÓVEIS. PRECLUSÃO NÃO CONFIGURADA. DECISÃO IRRECORRÍVEL (ART. 1.015, CPC). ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS SOB A ÓTICA DE OMISSÃO, E NÃO CONTRADIÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. ÔNUS DA PROVA DO EXECUTADO, E NÃO DO EXEQUENTE. CORREÇÃO DO VICIO SEM EFEITO INFRINGENTE. DECISUM MANTIDO. 1. Os Embargos de Declaração, a teor do art. 1.022 do CPC, constitui-se em recurso de natureza integrativa destinado a sanar vício - obscuridade, contradição ou omissão -, não podendo, portanto, serem acolhidos quando a parte embargante pretende, essencialmente, reformar o decidido. II. Considerando que a decisão saneadora de indeferimento de expedição de ofício aos Cartórios de Registro de Imóveis não ser passível de imediata recorribilidade via agravo de instrumento, inexistente preclusão, ex vi do § 1º do art. 1.009 do CPC. III. Levando em conta a distribuição do ônus da prova prevista no art. 373 do Código Processual, denota-se que o exequente demonstrou fato constitutivo do direito almejado na demanda, uma vez que comprovou que a Prefeitura Municipal é a proprietária legal do imóvel via desapropriação por utilidade pública, conforme se vê das anotações constantes na Certidão de Matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição e Goiânia. Logo, se o Município pretende afastar sua legitimidade para responder pela execução, cabe a ele a produzir referida prova, e não o exequente. Desse modo, não há falar em cerceamento de defesa. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E ACOLHIDOS, SEM EFEITOS INFRINGENTES.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 783 do CPC, porquanto sustenta que o título não é líquido e não ostenta os requisitos de certeza e exigibilidade, visto que a convenção não fixa valores e os boletos apresentam variações, impondo a extinção da execução;

b) 784, X, do CPC, pois afirma que o crédito condominial só é título executivo extrajudicial quando documentalmente comprovado com convenção e ata que estabeleça valores definidos, o que não ocorreu no caso;

c) 1º-F da Lei n. 9.494/1997, porque sustenta que, judicializada a cobrança, devem incidir juros moratórios de 0,5% ao mês, sob a forma simples, e correção monetária pela Taxa Referencial, até a expedição de precatório.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a ofensa aos dispositivos federais indicados e se reforme integralmente o acórdão recorrido, extinguindo-se a execução por ausência de liquidez do título; requer ainda o provimento do recurso para que se determine, subsidiariamente, a incidência de juros moratórios de 0,5% ao mês, sob a forma simples, e correção monetária pela Taxa Referencial, com inversão dos ônus da sucumbência.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não deve ser conhecido (fls. 172-178).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de embargos à execução em que a parte autora pleiteou reconhecimento da iliquidez do título executivo formado por taxas condominiais, anulação da sentença por cerceamento de defesa em razão do indeferimento de expedição de ofícios a cartórios, e aplicação, após a judicialização, de juros moratórios de 0,5% ao mês, sob a forma simples, e correção monetária pela Taxa Referencial, com fundamento no art. 1-F da Lei n. 9.494/1997.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos, reconhecendo a plena exequibilidade do título executivo, afastando a

aplicação do art. 1-F da Lei n. 9.494/1997, e condenando o MUNICÍPIO DE GOIÂNIA ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários de sucumbência fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (fls. 109-110).

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação, reconhecendo a suficiência da documentação para a execução nos termos do art. 784, X, do CPC, a natureza privada da relação com aplicação da convenção e dos encargos de juros de 1% ao mês e correção pelo INPC, e majorando os honorários para 20% sobre o valor da causa (fls. 108-120).

II - Da alegada violação aos arts. 783 e 784, X, do Código de Processo Civil

O Município de Goiânia alega que o título executivo extrajudicial não preenche os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade previstos no art. 783 do Código de Processo Civil, sob o argumento de que a convenção condominial não fixa valores específicos das cotas ordinárias e extraordinárias, e que os boletos apresentados possuem valores diferentes entre si.

Não lhe assiste razão.

A verificação da alegada iliquidez do título demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, notadamente a análise da documentação colacionada pelo exequente (convenção condominial, ata de eleição do síndico, boletos inadimplidos, matrícula do imóvel e planilha de débitos).

O Tribunal de Justiça de Goiás examinou detidamente os documentos apresentados e concluiu que "a documentação coligida aos presentes autos é suficiente para a constituição do título executivo, pois, se assim não fosse, seria inviável, na medida em que boa parte das despesas tem natureza variável"

Rever essa conclusão implica reexaminar as provas dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Ademais, o art. 784, X, do Código de Processo Civil estabelece como título executivo extrajudicial "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas".

O dispositivo legal exige que o crédito esteja documentalmente comprovado, não que os valores específicos estejam fixados na convenção. A jurisprudência desta Corte Superior consolidou o entendimento de que a apresentação da convenção condominial, da ata de assembleia, dos boletos inadimplidos e da planilha de débitos é suficiente para a constituição do título executivo.

Não conheço do recurso especial neste ponto.

III - Da alegada violação ao art. 1º-F da Lei n. 9.494/97 - Juros moratórios

O Município sustenta que, mesmo em relação condominial, a judicialização da cobrança faria incidir as prerrogativas da Fazenda Pública previstas no art. 1º-F da Lei n. 9.494/97, notadamente juros de mora de 0,5% ao mês em substituição aos juros de 1% ao mês previstos na convenção condominial.

A tese não prospera.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a convenção de condomínio, ainda que não registrada, é eficaz para regular as relações entre os condôminos, nos termos da Súmula n. 260 desta Corte: "A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos."

Quando o ente público integra condomínio edilício na condição de condômino, não atua no exercício de prerrogativas de poder público, mas sim em relação de direito privado regida pela legislação civil e pela convenção condominial.

A judicialização da cobrança não tem o condão de transformar uma relação de direito privado em relação de direito público, nem de conferir ao ente público prerrogativas processuais que não lhe assistem no plano material.

No caso concreto, a convenção condominial prevê expressamente, em sua cláusula 19ª (art. 45), juros de mora de 1% ao mês:

Art. 45. O condômino que não pagar sua contribuição até a data marcada para seu vencimento, fica sujeito a multa de 2% (dois por cento) sobre o total devido e juros de 1% (um por cento) ao mês de atraso contados dia a dia tudo calculado sobre o valor do débito corrigido monetariamente.

Esta Corte Superior reconhece a validade de juros moratórios previstos em convenção condominial, conforme precedente do AgInt no AREsp 1.886.233/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 05/09/2022, DJe 08/09/2022: "O Tribunal estadual entendeu que a obrigação do Município de pagar a cota condominial do imóvel é *propter rem*"

Embora o referido precedente não trate especificamente de juros e correção monetária, demonstra que o Superior Tribunal de Justiça trata o Município como condômino ordinário, sujeitando-o às obrigações condominiais de natureza *propter rem*, sem menção a prerrogativas da Lei n. 9.494/97.

Aplica-se, portanto, o que foi convencionado entre as partes, não havendo que se falar em limitação aos juros de 0,5% previstos no art. 1º-F da Lei n. 9.494/97, norma inaplicável às relações privadas.

IV - Da alegada violação ao art. 1º-F da Lei n. 9.494/97 - Correção monetária

O Município sustenta que, não havendo previsão na convenção condominial quanto ao índice de correção monetária, deveria incidir a Taxa Referencial (TR) prevista no art. 1º-F da Lei n. 9.494/97.

Tal tese também não merece acolhida.

Esta Corte Superior já apreciou questão idêntica no REsp 1.198.479/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 06/08/2013, DJe 22/08/2013, estabelecendo que, quando a convenção de condomínio não prevê qual índice deverá ser adotado para atualização de débitos, a correção pelo INPC é adequada à hipótese, por estar em consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido da utilização do referido índice para correção monetária dos débitos judiciais em geral.

Confira-se a ementa do referido precedente:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. CONDENAÇÃO JUDICIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE APLICÁVEL. INPC. 1. Discussão relativa ao índice de correção monetária a ser adotado para atualização de débitos de condomínio, objeto de condenação. 2. Esta Corte decidiu que não há ilegalidade ou abusividade na adoção do IGP-M para atualização monetária de débitos, quando esse índice foi eleito pelas partes. 3. Na hipótese, a convenção de condomínio não prevê qual índice deverá ser adotado para atualização de débitos. 4. A correção pelo INPC é adequada à hipótese, além de estar em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido da utilização do referido índice para correção monetária dos débitos judiciais. Precedentes. 5. Recurso especial desprovido.

No caso concreto, a convenção condominial estabelece que o débito será "corrigido monetariamente" (art. 45), mas não especifica o índice a ser utilizado.

Portanto, aplicável o INPC, conforme jurisprudência consolidada desta Corte, afastando-se a Taxa Referencial (TR) prevista no art. 1º-F da Lei n. 9.494/97, que não se aplica às relações de direito privado, como é o caso da relação condominial.

Pelas razões expostas, a relação jurídica estabelecida entre o Município e o condomínio é de direito privado, regida pela Súmula n. 260 do Superior Tribunal de Justiça e pela convenção condominial, não incidindo as disposições do art. 1º-F da Lei n. 9.494/97.

A propósito:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. CONTRATO PRIVADO FIRMADO PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. APLICABILIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Os contratos de direito privado firmados pela Administração Pública se submetem, em regra, às normas de direito civil aplicáveis.

2. Na hipótese, a Administração Pública ao realizar um negócio de direito privado - a compra e venda de imóvel integrante de condomínio edilício -, sujeita-se aos termos aplicáveis aos demais condôminos, devendo prevalecer, quanto à cobrança de taxas condominiais, o disposto na respectiva Convenção de Condomínio.

3. Recurso especial desprovido. (REsp n. 1.908.924/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/5/2025, DJEN de 30/6/2025.)

Incide, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários visto que já foram fixados na origem no patamar máximo de 20%.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.917.674 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0016907-8

Número de Origem:

512195450 51219545020178090051 53003481620168090051

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

PROCURADOR : JOAO PAULO AVILA DE MELO - GO047572

RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMÉRICA LATINA

ADVOGADOS : ISABELLY CASTRO DA SILVA E SANTOS - GO033820
PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - GO048070

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 09 de março de 2026