



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2103308 - MG (2022/0100509-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO NOSSA FAZENDA
ADVOGADO : JOSÉ MAURICIO COSTA DE MELLO PAIVA - MG118202
AGRAVADO : DANGELO ANTONIO JULIO CICCARIANI
ADVOGADO : NAJILLA GABRIELA N. M. DE OLIVEIRA - MG193881

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. INADIMPLEMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS. INCISO VIOLADO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA Nº 282 DO STF. INADIMPLEMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Compete ao recorrente apontar, de forma particularizada, o dispositivo, parágrafo, alínea, eventualmente violados, a fim de viabilizar o conhecimento do recurso especial, sob pena de incidência da Súmula n.º 284 do STF por deficiência de fundamentação.
2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula nº 282 do STF.
3. Caracteriza-se o prequestionamento ficto na hipótese em que não sanada a omissão no julgamento de embargos de declaração e suscitada a ofensa ao art. 1.022 do NCPC no recurso especial, o que não se constata no caso dos autos, no qual não opostos aclaratórios.
4. As sanções previstas no Código Civil para as hipóteses de inadimplemento de cotas condominiais são taxativas, não podendo a Convenção condominial prever penalidades diversas.
5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o

presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 21 de agosto de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2103308 - MG (2022/0100509-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO NOSSA FAZENDA
ADVOGADO : JOSÉ MAURICIO COSTA DE MELLO PAIVA - MG118202
AGRAVADO : DANGELO ANTONIO JULIO CICCARINI
ADVOGADO : NAJILLA GABRIELA N. M. DE OLIVEIRA - MG193881

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. INADIMPLEMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS. INCISO VIOLADO NÃO INDICADO. SÚMULA Nº 284 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA Nº 282 DO STF. INADIMPLEMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Compete ao recorrente apontar, de forma particularizada, o dispositivo, parágrafo, alínea, eventualmente violados, a fim de viabilizar o conhecimento do recurso especial, sob pena de incidência da Súmula n.º 284 do STF por deficiência de fundamentação.
2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula nº 282 do STF.
3. Caracteriza-se o prequestionamento ficto na hipótese em que não sanada a omissão no julgamento de embargos de declaração e suscitada a ofensa ao art. 1.022 do NCPC no recurso especial, o que não se constata no caso dos autos, no qual não opostos aclaratórios.
4. As sanções previstas no Código Civil para as hipóteses de inadimplemento de cotas condominiais são taxativas, não podendo a Convenção condominial prever penalidades diversas.
5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o

presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO NOSSA FAZENDA (CONDOMÍNIO) contra decisão de relatoria do Ministro Presidente desta Corte, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial anteriormente manejado em virtude da incidência das Súmulas nºs 282 e 284 do STF, bem como da inexistência de similitude fática entre os julgados.

Nas razões do presente inconformismo, defendeu que **(1)** é inaplicável a Súmula nº 284 do STF, aduzindo que foram indicados os dispositivos; e **(2)** admite-se o prequestionamento ficto (e-STJ, fls. 407/418).

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as suas conclusões.

(1) e (2) Das Súmulas nºs 282 e 284 do STF

Nas razões do presente recurso, CONDOMÍNIO alegou que **(1)** é inaplicável a Súmula nº 284 do STF, aduzindo que foram indicados os dispositivos; e **(2)** admite-se o prequestionamento ficto.

No entanto, observa-se que o recurso especial deixou de apontar o inciso efetivamente violado, limitando-se a indicar ofensa ao art. 1.334 do CC.

Ocorre que a jurisprudência do STJ é uníssona no sentido da necessidade de se particularizar o parágrafo, inciso ou alínea eventualmente vulnerada, quando exista tal fragmentação do dispositivo de lei. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N.º 282 DO STF. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. PARTICULARIZAÇÃO. NECESSIDADE. SÚMULA N.º 284 DO STF. INOVAÇÃO RECURSAL. INADMISSIBILIDADE. PERTINÊNCIA TEMÁTICA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PROVEITO ECONÔMICO. EQUIDADE. EXCEPCIONALIDADE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula n.º 282 do STF.

3. Compete ao recorrente apontar, de forma particularizada, o dispositivo, parágrafo, alínea, eventualmente violados, a fim de viabilizar o conhecimento do recurso especial, sob pena de incidência da Súmula n.º 284 do STF por deficiência de fundamentação.

4. O caput do art. 85 do NCPC não foi particularizado no recurso especial, que se limitou a apontar a ofensa ao referido art. 85, inviabilizando que seja corrigida a fundamentação em agravo interno, por configurar inovação recursal.

5. O tema da imputação dos honorários advocatícios com base na causalidade encontra-se inserto no § 10 do art. 85 do NCPC, de modo que o tardia invocação do caput do art. 85 do NCPC nem sequer seria apta a evidenciar a suposto equívoco na distribuição da sucumbência.

6. A Corte Especial, em recentíssimo julgamento do Tema n.º 1.076 dos recursos repetitivos, ainda não publicado, alinhou-se a entendimento já consolidado no âmbito da Segunda Seção do STJ no sentido de que o NCPC instituiu no art. 85, § 2º, regra geral obrigatória no sentido de que os honorários advocatícios devem ser fixados sobre o valor da condenação ou do proveito econômico ou, não sendo possível identificá-lo, sobre o valor da causa, restringindo-se o comando excepcional do § 8º do art. 85, de fixação por equidade, às causas em que for inestimável ou irrisório o proveito ou, ainda, em que o valor da causa for muito baixo.

7. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

8. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp n. 1.933.717/MS, de minha relatoria, Terceira Turma, j. em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022.)

Nessa linha, a ausência de apontamento do inciso violado obsta o conhecimento do recurso especial, incidindo o disposto na Súmula nº 284 do STF nesse ponto.

De outro turno, o Tribunal estadual não se manifestou acerca dos arts. 1.333 do CC e 9º da Lei nº 4.591/64, não tendo sido opostos embargos de declaração.

Importante destacar que a jurisprudência do STJ entende que, para a admissão do prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do NCPC, em recurso especial, exige-se a anterior oposição dos embargos de declaração, além da indicação de violação do art. 1.022 do NCPC, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício no acórdão recorrido.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INSTRUMENTO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO E DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO IMEDIATO DA CAUSA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CLÁUSULA DE QUITAÇÃO GERAL E PLENA. AUSÊNCIA DE DOLO, COAÇÃO OU ERRO. TESE NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULAS 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. Inadmissível o recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal local (enunciado n. 211 da Súmula do STJ).

3. O prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, a parte recorrente suscitar violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, porquanto somente dessa forma é que o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau, providência não adotada no recurso especial apresentado.

4. No tocante à parte em que a insurgência foi inadmitida, ratifica-se que os arts. 840 e 849 do Código Civil não foram debatidos pelo acórdão recorrido, o que configura a ausência do indispensável prequestionamento da matéria e atrai a incidência das Súmulas 282 e 356/STF.

5. A falta de indicação, de forma clara e precisa, dos dispositivos legais que teriam sido eventualmente violados ou que tiveram sua interpretação divergente à jurisprudência desta Corte impede o conhecimento do recurso, por deficiência na sua fundamentação, conforme preceitua a Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

6. No caso, estão presentes os requisitos cumulativos necessários à majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015, conforme as regras definidas pela Terceira Turma deste Tribunal Superior - nos EDcl no AgInt no REsp n. 1.573.573/RJ, desta relatoria, julgado em 4/4/2017, DJe de 8/5/2017.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1.839.431/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 8/2/2021, DJe 12/2/2021)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 489, § 1º, do CPC DE 2015. ACÓRDÃO RECORRIDO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. ALEGADA AFRONTA AOS

ARTIGOS 337, § 4º, 502 E 805, DO CPC DE 2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 282/STF. PREQUESTIONAMENTO FICTO PREVISTO NO ART. 1.025 DO CPC/2015. NECESSIDADE DE SE APONTAR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. "Se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte, como ocorreu na espécie. Violação do art. 489, § 1º, do CPC/2015 não configurada" (AgInt no REsp 1.584.831/CE, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 14/6/2016, DJe 21/6/2016).

2. As matérias referentes aos arts. 337, § 4º, 502 e 805, do CPC de 2015, não foram objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmula n. 282/STF).

3. Ressalto que o STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração. Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 1.022 do CPC de 2015 (antigo art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.

4. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei". (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017).

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.464.168/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. em 10/3/2020, DJe 17/3/2020)

Contudo, no caso dos autos, sequer foram opostos embargos declaratórios, não sendo possível o reconhecimento de prequestionamento ficto aventado.

Assim, o recurso não pode ser conhecido quanto ao ponto por falta de prequestionamento, incidindo o óbice da Súmula nº 282 do STF.

Ainda que se pudesse superar o óbice, melhor sorte não socorre ao CONDOMÍNIO quanto ao mérito recursal.

As Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte têm entendimento pacífico de que as sanções previstas no Código Civil para as hipóteses de inadimplemento de cotas condominiais são taxativas, não podendo a Convenção condominial prever penalidades diversas. Confirmam-se:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL.

1. No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade 2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores" (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes.

3. Segundo a norma, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum.

4. É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores.

5. O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa.

6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, caput, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV).

7. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.699.022/SP, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, j. em 28/5/2019, DJe de 1/7/2019 – sem destaques no original)

RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO

PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade.

2. Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância.

2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quádruplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial).

2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas. Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias nos limites da lei.

3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade.

3.1 A Lei n. 8.009/90 confere ao condomínio uma importante garantia à satisfação dos débitos condominiais: a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial, não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família. E, em reconhecimento à premência da satisfação do crédito relativo às despesas condominiais, o Código de Processo Civil de 1973, estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. Na sistemática do novo Código de Processo Civil, aliás, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo de ação executiva, tornando a satisfação do débito, por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária) ainda mais célere. Portanto, diante de todos esses instrumentos (de coercibilidade, de garantia e de cobrança) postos pelo ordenamento jurídico, inexiste razão legítima para que o condomínio dele se aparte.

4. A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana.

5. Recurso especial improvido.

(REsp n. 1.564.030/MG, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 9/8/2016, DJe de 19/8/2016 – sem destaques no original)

Portanto, a proibição de ingresso de familiares, empregados ou outros convidados sem a presença do condômino inadimplente não se coaduna com o entendimento desta Corte Superior acerca do tema.

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.103.308 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0100509-8

Número de Origem:

00520809820168130241 0241160052080 10000210852208001 10000210852208002 10000210852208003
241160052080 520809820168130241

Sessão Virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO NOSSA FAZENDA

ADVOGADO : JOSÉ MAURICIO COSTA DE MELLO PAIVA - MG118202

AGRAVADO : DANGELO ANTONIO JULIO CICCARIANI

ADVOGADO : NAJILLA GABRIELA N. M. DE OLIVEIRA - MG193881

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DIREITOS
/ DEVERES DO CONDÔMINO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO NOSSA FAZENDA

ADVOGADO : JOSÉ MAURICIO COSTA DE MELLO PAIVA - MG118202

AGRAVADO : DANGELO ANTONIO JULIO CICCARIANI

ADVOGADO : NAJILLA GABRIELA N. M. DE OLIVEIRA - MG193881

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 22 de agosto de 2023