



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2369001 - BA (2023/0168759-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SÃO JOSÉ PARTICIPAÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **VITOR EMANUEL LINS DE MORAES - BA015969**
: **MARCO ANTÔNIO SILVA MIRANDA - BA041921**
: **RAPHAEL COSTA CALHAU - BA062305**
AGRAVADO : **CONDOMINIO VILLAS DE SAO JOSE**
ADVOGADA : **SHEILA HIGA - BA029632**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 290 DO CC. INEFICÁCIA DA CESSÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CESSÃO DE CRÉDITO. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO AO DEVEDOR. HIGIDEZ DA COBRANÇA. PRECEDENTES.

1. Da análise do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal de origem, ao negar provimento à apelação, limitou-se a abordar a questão da legitimidade do condomínio e a regularidade das taxas executadas, sem examinar a controvérsia à luz do art. 290 do Código Civil e da tese de ineficácia da cessão em relação ao devedor. Ausência de prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ.

2. Ademais, a notificação a que se refere o art. 290 do Código Civil não constitui óbice à cobrança dos valores devidos pelo cessionário, pois "não se pode admitir que o devedor, citado em ação de cobrança pelo cessionário da dívida, oponha resistência fundada na ausência de notificação. Afinal, com a citação, ele toma ciência da cessão de crédito e daquele a quem deve pagar" (REsp n. 936.589/SP, rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 22/2/2011).

Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de agosto de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2369001 - BA (2023/0168759-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SÃO JOSÉ PARTICIPAÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **VITOR EMANUEL LINS DE MORAES - BA015969**
: **MARCO ANTÔNIO SILVA MIRANDA - BA041921**
: **RAPHAEL COSTA CALHAU - BA062305**
AGRAVADO : **CONDOMINIO VILLAS DE SAO JOSE**
ADVOGADO : **SHEILA HIGA - BA029632**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ART. 290 DO CC. INEFICÁCIA DA CESSÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CESSÃO DE CRÉDITO. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO AO DEVEDOR. HIGIDEZ DA COBRANÇA. PRECEDENTES.

1. Da análise do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal de origem, ao negar provimento à apelação, limitou-se a abordar a questão da legitimidade do condomínio e a regularidade das taxas executadas, sem examinar a controvérsia à luz do art. 290 do Código Civil e da tese de ineficácia da cessão em relação ao devedor. Ausência de prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ.

2. Ademais, a notificação a que se refere o art. 290 do Código Civil não constitui óbice à cobrança dos valores devidos pelo cessionário, pois "não se pode admitir que o devedor, citado em ação de cobrança pelo cessionário da dívida, oponha resistência fundada na ausência de notificação. Afinal, com a citação, ele toma ciência da cessão de crédito e daquele a quem deve pagar" (REsp n. 936.589/SP, rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 22/2/2011).

Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interposto por SÃO JOSÉ PARTICIPAÇÕES LTDA. contra decisão que obstou a subida de recurso especial.

Extraí-se dos autos que a agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 725):

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO QUE INSTITUIU ASSOCIAÇÃO E APÓS A DISSOLVEU. COBRANÇAS DE TAXAS DO PERÍODO ASSOCIATIVO. POSSIBILIDADE. AUTORIZAÇÃO CONCEDIDA PELA ASSEMBLÉIA SOBERANA. LEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO PARA COBRANÇA DE TAXAS INSTITUÍDAS POR ASSOCIAÇÃO QUE ELE MESMO CRIOU. DESNECESSIDADE DE PERÍCIA CONTÁBIL PARA APURAR NECESSIDADE DE VALORES DE TAXAS QUE FORAM DISCUTIDAS E APROVADAS EM ASSEMBLÉIA. QUALIDADE DE INCORPORADOR NÃO VISLUMBRADA. IMÓVEL COMERCIALIZADO, MESMO SE TRATANDO DE NEGOCIAÇÃO ENTRE EMPRESAS DE MESMO GRUPO ECONÔMICO FAMILIAR. DÍVIDA LÍQUIDA. DESPESAS E TAXAS DE RATEIOS APROVADAS NA ASSEMBLÉIA. DELIBERAÇÃO FORMAL APROVADA PELA COLETIVIDADE DE MORADORES. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração da recorrente foram acolhidos em parte, sem efeitos infringentes, enquanto os declaratórios da parte autora, ora agravada, foram acolhidos (fls. 824-850 e 866-892).

Nas razões do recurso especial, a recorrente alega violação de dispositivo de lei federal, notadamente do art. 290 do Código Civil, além de sustentar que o acórdão objurgado contraria a Súmula 260 deste Tribunal, bem como entendimentos firmados por outros tribunais pátrios (fl. 898).

A propósito, argumenta (fls. 905-906):

Pela previsão legal ora exposta, há de se concluir que não há qualquer direito do Apelado sobre o suposto débito inadimplido das taxas de associação e, em sendo assim, falta-lhe condição indispensável para ação (art. 3º e art. 267, inciso VI, CPC), qual seja, a legitimidade, na parte que toca à cobrança das taxas da associação.

Inclusive, preciso dois destaques, d. Ministros, a fim de que se demonstre que não há reavaliação fática na presente discussão.

Inicialmente, não há controvérsia no feito quanto à análise se ocorreu, ou não, a cessão do crédito. Este foi cedido para a ora Recorrida, fato esse não contestado pela própria parte. Segundo, igualmente não há controvérsia no feito sobre a não ocorrência da notificação do devedor, ora Recorrente, sobre a cessão do crédito. De igual sorte a Recorrida não fez prova da ocorrência de qualquer notificação posterior à cessão, portanto incorrendo no descumprimento do dispositivo suscitado.

Portanto, d. Ministros, ao sustentar que os créditos são pertencentes ao condomínio, ora Recorrido, do período compreendido entre dezembro/2012 e abril/2013, logo possibilitar a cobrança em face da Recorrente viola fatalmente o art. 290 do Código Civil, na medida em que o

devedor não teria sido regularmente notificado, não sendo eficaz aquela cessão em face deste último.

A manutenção do entendimento de que a sub-rogação fora feita regularmente é fato que contraria a disposição incontroversa do artigo 290 do Código Civil. Tal fato merece observância por este Tribunal para, ao fim, reconhecer a necessidade de reforma do acórdão ora combatido, para se promover a extinção parcial do feito sem resolução do mérito, no tocante aos débitos outrora constituídos enquanto vinculada a Associação, haja vista a regular notificação do devedor da cessão.

Acena com dissídio jurisprudencial.

Oferecidas contrarrazões ao recurso especial (fls. 919-927), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo na instância de origem (fls. 932-935), o que ensejou a interposição do presente agravo.

Apresentada contraminuta do agravo (fls. 972-979).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo ao exame do recurso especial.

Quanto às taxas condominiais exigidas do recorrente, o Tribunal destacou que o condomínio instituiu, em um primeiro momento, uma associação para administração condominial, inclusive para cobrança do referido encargo, tendo deliberado, *a posteriori*, pela sua dissolução. Vejamos:

Sustenta a parte apelante ser o condomínio parte ilegítima a figurar no polo ativo da presente demanda.

Aduz que o condomínio não tem legitimidade para cobrar taxas que teriam sido instituídas por associação que administrou o imóvel por um lapso temporal.

Esta assertiva, no entanto, não merece prosperar.

Do exame dos autos, mostra-se incontroversa a criação de uma associação para representar os proprietários dos imóveis, ato este que foi deliberado pela assembleia geral, a qual determinou a substituição do condomínio pela associação, por um determinado período de tempo.

Alguns anos depois, a mesma assembleia de proprietários deliberou o retorno do condomínio e a extinção da associação, o que leva a crer que, como bem salientado pelo magistrado "a quo", que a associação, em verdade seria mera entidade criada pelo condomínio, com legitimidade para algumas atribuições, dentre as quais, a cobrança de suas taxas.

Tanto é assim que a situação fática não se transmudou, e tempos após, os mesmos donos dos imóveis resolveram recuperar a condição do condomínio.

Como faz prova o documento de ID 18619195 - Pág. 1, vislumbra-se que, a unanimidade, foi aprovada a sub-rogação do condomínio na recuperação dos créditos em razão das taxas de manutenção da Associação.

Não há dúvida, por conseguinte, que o apelado está processualmente legitimado para cobrar as referidas taxas, nos termos da ação apresentada.

[...]

Pelo exposto, afasta-se a preliminar arguida.

Com efeito, da análise do acórdão recorrido, observa-se que o Tribunal de origem, ao negar provimento à apelação, limitou-se a tratar da legitimidade do condomínio e da regularidade das taxas executadas, sem se manifestar sobre os preceitos do art. 290 do Código Civil e a tese de ineficácia da cessão em face do devedor.

Logo, não foi cumprido o necessário e indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal da recorrente, a despeito da oposição dos embargos de declaração.

Assim, incide no caso o enunciado da Súmula 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal *a quo*".

Nesse sentido, cito:

1. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.433.979/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 17/2/2025.)

3. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

(AgInt no AREsp n. 1.714.930/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 20/12/2024.)

2. Não se verifica o exame pelo Tribunal de origem, mesmo após a interposição dos embargos de declaração, da tese em torno da violação dos arts. 171 e 182 do Código Civil, razão pela qual incide, na espécie, a Súmula 211/STJ, ante a ausência do necessário prequestionamento viabilizador do recurso especial, requisito indispensável para o acesso às instâncias excepcionais.

(AgInt no AREsp n. 2.713.012/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 13/11/2024.)

Acrescente-se que, se o recorrente entendesse persistir algum vício no acórdão impugnado, imprescindível a alegação de violação do art. 1.022 do CPC quando

da interposição do recurso especial com fundamento na alínea "a" do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, sob pena de incidir no intransponível óbice da ausência de prequestionamento.

Nesse sentido, cito:

1. O recurso especial não comporta conhecimento por ausência de prequestionamento dos dispositivos legais mencionados (artigos 47 e 54 do CDC, artigo 129 do Código Civil). O acórdão recorrido não analisou explicitamente tais dispositivos, e os agravantes não indicaram violação do art. 1.022 do CPC, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial, aplicando-se as Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

(AgInt no REsp n. 2.114.449/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe de 6/11/2024.)

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/STJ.

3. Apesar de opostos embargos de declaração na origem, a recorrente não indicou a contrariedade ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil, a fim de sanar eventual omissão.

(AgInt no AREsp n. 2.370.076/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 12/9/2024.)

Ademais, a notificação a que se refere o art. 290 do CC não é óbice ao cessionário de cobrança dos valores devidos, visando, em essência, dar ao devedor ciência a quem deve pagar.

Nesse sentido, confirmam-se precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CESSÃO DE CRÉDITO. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. INOCORRÊNCIA. ART. 290 DO CÓDIGO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A ausência de notificação do devedor acerca da cessão do crédito (art. 290 do CC/2002) não torna a dívida inexigível, tampouco impede o novo credor de praticar os atos necessários à preservação dos direitos cedidos, bem como não exime o devedor da obrigação de arcar com a dívida contraída. Precedentes.

[...]

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.506.624/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 29/8/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU

PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA.
INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDANTE.

1. Consoante orientação firmada no âmbito desta Corte Superior "a ausência de notificação quanto à cessão de crédito, prevista no art. 290 do CC, não tem o condão de isentar o devedor do cumprimento da obrigação, tampouco de impedir o registro do seu nome, quando inadimplente, em órgãos de restrição ao crédito, mas apenas dispensar o devedor que tenha prestado a obrigação diretamente ao cedente de pagá-la novamente ao cessionário" (AgRg no AREsp 311.428/RS, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 05.11.2013, DJe 11.11.2013).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.058.409/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 14/6/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 11, 489, § 1º, IV, 1.013, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015. CONTRATO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. TESTEMUNHAS. FALTA DE IDENTIFICAÇÃO. MERA FORMALIDADE. REAVALIAÇÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. CESSÃO DE CRÉDITOS. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. DÍVIDA EXIGÍVEL. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 11, 489, § 1º, IV, 1.013, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015 quando a Corte local 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.

2. A falta de identificação das testemunhas que assinam o contrato, por si só, não o descaracteriza como título executivo. Precedentes.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a execução está devidamente instruída com o demonstrativo de débito apresentado. Decidir de modo contrário demandaria o revolvimento de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial.

5. "A jurisprudência desta Corte Superior se firmou no sentido de que a ausência de notificação do devedor acerca da cessão do crédito (art. 290 do CC) não torna a dívida inexigível, tampouco impede o novo credor de praticar os atos necessários à preservação dos direitos cedidos, bem como não exime o devedor da obrigação de arcar com a dívida contraída" (AgInt no AREsp n. 2.024.672/DF, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022).

6. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.637.573/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 24/10/2022 .)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CESSÃO DE CRÉDITO. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO AO DEVEDOR. CONSEQUÊNCIAS.

I - A cessão de crédito não vale em relação ao devedor, senão quando a este notificada.

II - Isso não significa, porém, que a dívida não possa ser exigida quando faltar a notificação. Não se pode admitir que o devedor, citado em ação de cobrança pelo cessionário da dívida, oponha resistência fundada na ausência de notificação. Afinal, com a citação, ele toma ciência da cessão de crédito e daquele a quem deve pagar.

[...]

IV - Recurso Especial a que se nega provimento.

(REsp n. 936.589/SP, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe de 22/2/2011.)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 18% sobre o valor atualizado da condenação, observada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.369.001 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0168759-9

Número de Origem:
80001652020158050114

Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SÃO JOSÉ PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : VITOR EMANUEL LINS DE MORAES - BA015969

MARCO ANTÔNIO SILVA MIRANDA - BA041921

RAPHAEL COSTA CALHAU - BA062305

AGRAVADO : CONDOMINIO VILLAS DE SAO JOSE

ADVOGADA : SHEILA HIGA - BA029632

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 12/08/2025 a 18/08/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de agosto de 2025