



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2607004 - RJ
(2024/0114058-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MARIA DA PENHA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES - RJ025872
IGOR LIMA DE FREITAS - RJ085340
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOOD STAR
ADVOGADA : MÁRCIA FARIA DE SOUZA - RJ063821

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE OMISSÃO. TEMA 886/STJ. SÚMULA 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. NÃO INCIDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. O acórdão estadual enfrentou a imissão na posse e a ciência inequívoca do condomínio, concluindo pela ausência de prova de ambos os requisitos cumulativos do Tema 886 do STJ.
2. Rever as conclusões locais sobre imissão na posse e ciência do condomínio demanda reexame de provas. Incidência da Súmula 7/STJ.
3. A interposição do agravo interno, por si só, não autoriza a imposição da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.
4. Agravo interno 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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2607004 - RJ
(2024/0114058-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MARIA DA PENHA FERREIRA DA SILVA
ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES - RJ025872
IGOR LIMA DE FREITAS - RJ085340
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOOD STAR
ADVOGADA : MÁRCIA FARIA DE SOUZA - RJ063821

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE OMISSÃO. TEMA 886/STJ. SÚMULA 7/STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. NÃO INCIDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. O acórdão estadual enfrentou a imissão na posse e a ciência inequívoca do condomínio, concluindo pela ausência de prova de ambos os requisitos cumulativos do Tema 886 do STJ.
2. Rever as conclusões locais sobre imissão na posse e ciência do condomínio demanda reexame de provas. Incidência da Súmula 7/STJ.
3. A interposição do agravo interno, por si só, não autoriza a imposição da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MARIA DA PENHA FERREIRA DA SILVA contra decisão singular da minha lavra em que conheci em parte do agravo e dei provimento ao recurso especial apenas para afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, mantendo, no mais, a negativa de omissão e a aplicação do Tema 886 do STJ quanto à ilegitimidade passiva (fls. 410-412).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que o acórdão estadual foi omissos sobre a escritura pública de 4/4/2019 que registrou a imissão na posse do adquirente antes do ajuizamento, configurando violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil. Afirma que o Tema 886 não se aplica ao caso por distinções fáticas e jurídicas, aponta a natureza propter rem da dívida condominial, defende a responsabilidade do adquirente e sustenta que a condenação em cotas vincendas manteve obrigação indevida após a transferência da posse.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que não houve ciência inequívoca do condomínio sobre a transação, inexistiu prova da data de

imissão na posse, e que o acórdão apreciou todas as questões, aplicando corretamente o Tema 886. Requer a aplicação de multa por caráter protelatório do agravo interno (fls. 427-429).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, o condomínio ajuizou ação de cobrança contra Maria da Penha dos Santos Ferreira, indicando ser a ré proprietária da unidade situada na Avenida Pedro II, 232, Loja A, e imputando inadimplemento das cotas de outubro de 2018 a dezembro de 2019. Pleiteou a condenação ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas, com correção, juros e multa.

A sentença julgou procedente o pedido e condenou ao pagamento das cotas vencidas entre outubro de 2018 e dezembro de 2019, das vencidas no curso do processo e das vincendas enquanto persistir a obrigação, com correção, juros de 1% e multa de 2%. Rejeitou a reconvenção e fixou honorários em 10% do valor da condenação.

O Tribunal de origem manteve a condenação e majorou os honorários para 12%. Aplicou o Tema 886 do STJ, registrando ausência de prova de imissão na posse do comprador e de ciência inequívoca do condomínio, além de considerar suficientes as planilhas de débito juntadas aos autos.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A controvérsia reside em saber se o acórdão estadual foi omissos ao não enfrentar a escritura pública de 4/4/2019 como prova da imissão na posse do adquirente antes do ajuizamento da ação, o que configuraria violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

O agravo interno não prospera.

O acórdão recorrido enfrentou expressamente a questão da imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio, concluindo pela ausência de prova de ambas as condições cumulativas previstas no Tema 886 do STJ. A circunstância de o julgador ter chegado a conclusão diversa da pretendida pela ora agravante não configura omissão.

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Com efeito, o Tema 886 do STJ (REsp 1.345.331/RS), estabelece que o afastamento da legitimidade passiva do promitente vendedor depende da comprovação cumulativa de dois requisitos: a imissão na posse pelo promissário comprador e a ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. A escritura, por si só, não supre a exigência de demonstração da ciência inequívoca do condomínio, nem constitui prova bastante da data de efetiva transferência da posse ao adquirente nos moldes exigidos pelo precedente aplicado.

Como se vê, o acórdão estadual consignou não haver nos autos prova quanto a nenhum desses elementos, sendo irrelevante, para esse fim, a simples existência de escritura pública de compra e venda, cuja eficácia perante terceiros depende do registro. Derruir as conclusões às quais chegou o Tribunal local, notadamente sobre a imissão na posse e a ciência do condomínio demandaria, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.514.101/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/3/2020, DJe de 16/3/2020).

Nesse contexto, o argumento de que a natureza propter rem da obrigação condominial transferiria automaticamente a responsabilidade ao adquirente não afasta a aplicação do Tema 886, cujas teses foram fixadas para disciplinar a legitimidade passiva nas hipóteses de alienação sem registro. A responsabilidade do adquirente não exclui, por si só, a do alienante enquanto não atendidos os requisitos do precedente vinculante.

Por fim, quanto ao pedido da parte ora agravada para aplicação de multa, registro que, em que pese o não provimento do recurso, a sua interposição, por si só, não pode ser considerada como protelatória ou como litigância de má-fé, de modo que incabível, por ora, a aplicação de penalidade à parte que exerce regularmente faculdade processual prevista em lei (EDcl no AgInt nos EAREsp 782.294/DF, de minha relatoria, Segunda Seção, julgado em 13/12/2017, DJe 18/12/2017).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.607.004 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0114058-2

Número de Origem:

03290000320198190001 202324512884 3290000320198190001

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

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

AGRAVANTE : MARIA DA PENHA FERREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES - RJ025872

IGOR LIMA DE FREITAS - RJ085340

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOOD STAR

ADVOGADA : MÁRCIA FARIA DE SOUZA - RJ063821

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA DA PENHA FERREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES - RJ025872

IGOR LIMA DE FREITAS - RJ085340

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOOD STAR

ADVOGADA : MÁRCIA FARIA DE SOUZA - RJ063821

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 08 de junho de 2026