



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2146074 - PB (2024/0176552-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO DE SOUZA

ADVOGADOS : REMBRANDT MEDEIROS ASFORA - PB017251
ARTHURO QUEIROZ E SOUZA DE LEON VIEIRA - PB019394
PATRICIA REGINA MELO DE ARAUJO CERQUEIRA ASFORA - PB027673
CAMILA SIMÕES GOMES - PB028807
KALINA ELIZABETH MORAIS CARNEIRO - PB024586
BERTRAND DE ARAÚJO ASFORA FILHO - PB025196

AGRAVADO : BRUNO DE CARVALHO NÓBREGA VERAS

AGRAVADO : GEORGE ANTONIO DE CARVALHO FALCAO

AGRAVADO : GIUSEPPE BARBOSA COSTA

AGRAVADO : JUSSELMA COUTINHO BARROS

AGRAVADO : JOSE RIBAMAR CEZARINO DE ARAUJO

AGRAVADO : WISOMAR HENRIQUES FERREIRA ARAUJO

AGRAVADO : JANSEN HENRIQUES CEZARINO

AGRAVADO : JOSE RIBAMAR CEZARINO DE ARAUJO JUNIOR

ADVOGADO : ALEX NEYVES MARIANI ALVES - PB012677

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LEGITIMIDADE ATIVA CONCORRENTE DE CONDÔMINO PARA DEFESA DE ÁREA COMUM. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. *PERPETUATIO LEGITIMATIONIS*. SÚMULAS 83 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, por incidência das Súmulas 83/STJ (entendimento consolidado) e 7/STJ (vedação ao reexame fático-probatório).

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o condômino possui legitimidade ativa concorrente para propor ação demolitória visando à proteção de área comum em condomínio edilício, independentemente da representação pelo síndico.

3. A questão em discussão consiste em saber se há litisconsórcio ativo necessário entre condôminos e condomínio para a defesa de área comum.

4. A questão em discussão consiste em saber se a alienação de unidade após o ajuizamento da demanda acarreta perda superveniente do interesse processual, à luz do art. 109 do CPC.

5. A questão em discussão consiste em saber se é possível, em recurso especial, rever as premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva e à condição de condômino, diante do óbice da Súmula 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Os condôminos detêm legitimidade ativa concorrente para a defesa das áreas comuns, podendo propor ação demolitória contra obra irregular em área comum ou em fração ideal, em interpretação sistemática dos arts. 1.348, II, do Código Civil, 22, § 1º, “a”, da Lei 4.591/1964 e 488 do Código Civil.

7. A representação conferida ao síndico não exclui a legitimidade dos condôminos.

8. O litisconsórcio ativo necessário constitui exceção à liberdade de demandar, só se admite por previsão legal expressa ou quando a natureza unitária da relação jurídica exigir a presença de todos os interessados; ausente tais hipóteses, não se configura obrigação de demandar conjuntamente.

9. Incide a Súmula 83/STJ quando a decisão monocrática aplica entendimento dominante desta Corte sobre legitimidade ativa concorrente e inexistência de litisconsórcio ativo necessário na espécie.

10. Pelo princípio da perpetuatio legitimationis (CPC, art. 109), a alienação da coisa ou do direito litigioso, após a propositura, não altera a legitimidade das partes; os efeitos da sentença se estendem ao adquirente (CPC, art. 109, § 3º), preservando utilidade e necessidade da tutela e afastando a alegada perda de interesse processual.

11. A conclusão do Tribunal de origem sobre a legitimidade passiva do Recorrente, fundada em elementos probatórios quanto à sua condição de proprietário, possuidor e autor da obra, não pode ser revista em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

12. A análise da específica condição de condômino de determinados autores demandaria reexame do acervo fático-probatório, igualmente vedado pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

13. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2146074 - PB (2024/0176552-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO DE SOUZA

ADVOGADOS : REMBRANDT MEDEIROS ASFORA - PB017251
ARTHURO QUEIROZ E SOUZA DE LEON VIEIRA - PB019394
PATRICIA REGINA MELO DE ARAUJO CERQUEIRA ASFORA - PB027673
CAMILA SIMÕES GOMES - PB028807
KALINA ELIZABETH MORAIS CARNEIRO - PB024586
BERTRAND DE ARAÚJO ASFORA FILHO - PB025196

AGRAVADO : BRUNO DE CARVALHO NÓBREGA VERAS

AGRAVADO : GEORGE ANTONIO DE CARVALHO FALCAO

AGRAVADO : GIUSEPPE BARBOSA COSTA

AGRAVADO : JUSSELMA COUTINHO BARROS

AGRAVADO : JOSE RIBAMAR CEZARINO DE ARAUJO

AGRAVADO : WISOMAR HENRIQUES FERREIRA ARAUJO

AGRAVADO : JANSEN HENRIQUES CEZARINO

AGRAVADO : JOSE RIBAMAR CEZARINO DE ARAUJO JUNIOR

ADVOGADO : ALEX NEYVES MARIANI ALVES - PB012677

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LEGITIMIDADE ATIVA CONCORRENTE DE CONDÔMINO PARA DEFESA DE ÁREA COMUM. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. *PERPETUATIO LEGITIMATIONIS*. SÚMULAS 83 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, por incidência das Súmulas 83/STJ (entendimento consolidado) e 7/STJ (vedação ao reexame fático-probatório).

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se o condômino possui legitimidade ativa concorrente para propor ação demolitória visando à proteção de área comum em condomínio edilício, independentemente da representação pelo síndico.

3. A questão em discussão consiste em saber se há litisconsórcio ativo necessário entre condôminos e condomínio para a defesa de área comum.

4. A questão em discussão consiste em saber se a alienação de unidade após o ajuizamento da demanda acarreta perda superveniente do interesse processual, à luz do art. 109 do CPC.

5. A questão em discussão consiste em saber se é possível, em recurso especial, rever as premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva e à condição de condômino, diante do óbice da Súmula 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Os condôminos detêm legitimidade ativa concorrente para a defesa das áreas comuns, podendo propor ação demolitória contra obra irregular em área comum ou em fração ideal, em interpretação sistemática dos arts. 1.348, II, do Código Civil, 22, § 1º, “a”, da Lei 4.591/1964 e 488 do Código Civil.

7. A representação conferida ao síndico não exclui a legitimidade dos condôminos.

8. O litisconsórcio ativo necessário constitui exceção à liberdade de demandar, só se admite por previsão legal expressa ou quando a natureza unitária da relação jurídica exigir a presença de todos os interessados; ausente tais hipóteses, não se configura obrigação de demandar conjuntamente.

9. Incide a Súmula 83/STJ quando a decisão monocrática aplica entendimento dominante desta Corte sobre legitimidade ativa concorrente e inexistência de litisconsórcio ativo necessário na espécie.

10. Pelo princípio da perpetuatio legitimationis (CPC, art. 109), a alienação da coisa ou do direito litigioso, após a propositura, não altera a legitimidade das partes; os efeitos da sentença se estendem ao adquirente (CPC, art. 109, § 3º), preservando utilidade e necessidade da tutela e afastando a alegada perda de interesse processual.

11. A conclusão do Tribunal de origem sobre a legitimidade passiva do Recorrente, fundada em elementos probatórios quanto à sua condição de proprietário, possuidor e autor da obra, não pode ser revista em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

12. A análise da específica condição de condômino de determinados autores demandaria reexame do acervo fático-probatório, igualmente vedado pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

13. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CARLOS ALBERTO DE SOUZA, contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, foi interposto no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça da Paraíba, assim ementado (fls. 569-570, e-STJ):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C DEMOLITÓRIA. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. PRECLUSÃO. INEXISTÊNCIA. REJEIÇÃO. MÉRITO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA DOS CONDÔMINOS. REJEIÇÃO. LEGITIMIDADE CONCORRENTE ENTRE OS CONDÔMINOS E O CONDOMÍNIO. PRECEDENTE DO STJ. PERDA DO INTERESSE PROCESSUAL. APLICAÇÃO DO ARTIGO 109 DO CPC. REJEIÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO RECORRENTE. CONSTRUÇÕES IRREGULARES REALIZADAS PELO PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA DO RECORRENTE. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. 1. A situação jurídica do condômino proprietário de unidade autônoma em edifício de apartamento, está dentro da esfera de incidência do artigo 488 do Código Civil, que não se encontra derogado pela Lei 4.591/64, uma vez que as disposições desta são perfeitamente compatíveis com o preceito emergente do referido artigo 488. 2. Têm os condôminos legitimidade ativa concorrente à do condomínio, representado pelo síndico - alínea a, do § 1º, do artigo 22, da Lei 4.591/64 -, para a propositura de ação demolitória em face do outro condômino referente a obras levadas a efeito em área situada dentro de fração ideal pertencente ao condômino acionado ou à área comum do condomínio. 3. Inexiste litisconsórcio ativo necessário entre os condôminos e o condomínio, por ausência de disposição legal, bem como pelo fato de que tanto um como outro podem buscar individualmente a pretensão resistida, em razão da legitimação concorrente. 4. Desprovimento do recurso.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados nos termos do acórdão de fls. 621-628, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 649-675, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: artigos 17, 18, 114 e 115 do CPC; artigos 109, 488 e 1.348, II, do CC; alínea “a” do § 1º do artigo 22 da Lei 4.591/64.

Sustenta, em síntese: ilegitimidade ativa dos condôminos para discutir área comum, necessidade de inclusão do condomínio no polo ativo (litisconsórcio ativo necessário), perda superveniente do interesse processual de autor que alienou sua unidade e ilegitimidade passiva do recorrente por ocupar a área sua filha.

Contrarrazões apresentadas às fls. 685-696, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 700-707, e-STJ), admitiu-se o recurso, ascendendo os autos a esta Corte.

Em decisão singular (fls. 721-727, e-STJ), não se conheceu do recurso especial, ante: a) incidência da Súmula 83/STJ quanto à legitimidade concorrente do condômino para a defesa de áreas comuns e à inexistência de litisconsórcio ativo necessário; b) incidência da Súmula 7/STJ quanto à legitimidade passiva e à perda superveniente do interesse processual.

Daí o presente agravo interno (fls. 731-741, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta: a) cabimento do agravo interno e competência da Turma; b) superação da Súmula 83/STJ em razão da representação orgânica do condomínio edilício pelo síndico e necessidade de litisconsórcio ativo; c) superação da Súmula 7/STJ por se tratar de reavaliação jurídica de fatos incontroversos; d) violação direta aos arts. 17, 18, 114 e 115 do CPC, art. 109 do CPC e arts. 488 e 1.348, II, do CC; e) ilegitimidade ativa dos requeridos.

Não foi apresentada resposta, conforme certidões de fls. 747-754, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) (Relator):

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida.

1. A parte agravante sustenta a inaplicabilidade da Súmula 83 do STJ. Sustenta o agravante que a jurisprudência desta Corte sobre a legitimidade ativa concorrente dos condôminos para a defesa de áreas comuns não se aplicaria ao condomínio edilício, modalidade em que a representação da coletividade condominial seria de competência exclusiva do síndico, a teor dos arts. 1.348, II, do Código Civil e 22, § 1º, "a", da Lei n. 4.591/64, e que a ausência do Condomínio Residencial Carlos Alberto no polo ativo configuraria litisconsórcio ativo necessário, nos termos dos arts. 114 e 115 do CPC.

A irresignação não prospera.

No condomínio edilício, a propriedade é exercida sobre uma unidade autônoma indissoluvelmente ligada a uma fração ideal das partes comuns, conforme a estrutura definida pelo Código Civil. O condômino, na qualidade de titular de direito real, possui interesse jurídico direto e imediato na preservação da integridade e do uso das áreas coletivas, visto que qualquer ocupação irregular ou alteração indevida nessas áreas afeta proporcionalmente o valor e a fruição de seu próprio patrimônio individual. Assim, a legitimidade ativa para a propositura de ação demolitória em face de outro condômino que se apropria de área comum não é uma faculdade exclusiva do ente condomínio, mas um direito assegurado a cada um dos co-proprietários.

A interpretação sistemática do artigo 1.348, II, do Código Civil e do artigo 22, § 1º, da Lei nº 4.591/1964 confirma que a atribuição de representação conferida ao síndico visa facilitar a gestão dos interesses comuns, mas não tem o condão de anular o direito individual do condômino de agir em juízo para defender a coisa comum contra atos ilícitos. A representação orgânica pelo síndico estabelece uma legitimidade ordinária para o condomínio, que coexiste harmoniosamente com a legitimidade

concorrente dos condôminos. Ao contrário do que sustenta o agravante, a norma não impõe uma reserva de jurisdição ao síndico

Vale dizer, o fato de o art. 1.348, II, do Código Civil e o art. 22, § 1º, "a", da Lei n. 4.591/64 atribuírem ao síndico a representação do condomínio não elide a legitimidade concorrente do condômino, reconhecida por esta Corte em interpretação sistemática do ordenamento jurídico que leva em conta, igualmente, o art. 488 do Código Civil.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. OBRA IRREGULAR EM ÁREA COMUM. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDÔMINO. INTELIGÊNCIA DO ART. 934 DO CPC/73. MESMA NATUREZA DA AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 934, II, do CPC/73, o condômino detém legitimidade ativa para o ajuizamento de ação demolitória em face de outro condômino proprietário de apartamento que realiza obra em prejuízo de área comum. Precedente.

2. Conforme já reconhecido nesta Corte, "A Ação Demolitória possuiu a mesma natureza da Ação de Nunciação de Obra Nova, porquanto ambas estão fundadas em direito real imobiliário, de modo que não há qualquer impedimento quanto à conversão de uma em outra, especialmente quando considerada a conclusão da obra ainda no curso da ação. Em verdade, tais ações distinguem-se apenas em razão do estado em que se encontra a obra, de modo que "a pretensão para o ajuizamento de Ação Demolitória surge a partir da conclusão de obra em desconformidade com as vedações legais. Antes disso, a ordem jurídica confere ao prejudicado a possibilidade de propor Ação de Nunciação de Obra Nova"(REsp 1.293.608/PE, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 4/12/2012, REPDJe 24/9/2014, DJe de 11/9/2014).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.648.091/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/6/2021, DJe de 1/7/2021.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA COM PEDIDO DEMOLITÓRIO. PROPOSITURA PELO CONDOMÍNIO CONTRA CONDÔMINO. ADMISSIBILIDADE. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO INEXISTENTE. AÇÃO PROCEDENTE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1.- Embargos de Declaração corretamente rejeitados porque não houve omissão, contradição ou obscuridade no Acórdão recorrido.

2.- Admite-se ação de nunciação de obra nova demolitória movida pelo condomínio contra condômino, proprietário de apartamento, que realiza obra pela qual transforma seu apartamento em apartamento de cobertura. Inteligência do art. 934 do Código de Processo Civil, consentânea com a defesa da coletividade de condôminos representada pelo condomínio.

3.- Inexigibilidade de acionamento, em litisconsórcio passivo, dos demais condôminos do último andar do prédio.

4.- Recurso Especial improvido.

(REsp n. 1.374.456/MG, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 10/9/2013, DJe de 13/9/2013.)

A decisão monocrática agravada, portanto, limitou-se a aplicar o entendimento dominante desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula nº 83 do STJ.

2. Quanto à alegação de necessidade de formação de litisconsórcio ativo necessário entre os condôminos e o condomínio, a pretensão carece de base legal e lógica.

O litisconsórcio ativo necessário é figura excepcional no direito processual brasileiro, ocorrendo apenas quando a lei expressamente o exige ou quando a natureza da relação jurídica for unitária de tal forma que a eficácia da sentença dependa da citação de todos os interessados.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. TERMINO DO CONTRATO. RESCISÃO IMOTIVADA. EXISTÊNCIA DE COLOCADORES. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. INEXISTENTE. SITUAÇÕES EXCEPCIONALÍSSIMAS. AJUIZAMENTO DO DESPEJO. TRINTA DIAS APÓS TERMO FINAL. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. DESNECESSIDADE.

1. Ação ajuizada em 22/03/2016, recurso especial interposto em 03/07/2017 e atribuído a este gabinete em 23/03/2018.

2. O propósito recursal consiste em determinar se houve irregularidade no polo ativo da ação de despejo, em razão da ausência de todos os locadores, bem como se ocorreu, na hipótese, a prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação em discussão, por ausência de notificação extrajudicial nos 30 (trinta) dias seguintes ao término do prazo contratual.

3. O tema da admissibilidade ou não do litisconsórcio ativo necessário envolve limitação ao direito constitucional de agir, que se norteia pela liberdade de demandar, devendo-se admiti-lo apenas em situações excepcionais.

4. Na hipótese, não há razão para que se inclua entre essas situações excepcionais para a formação do litisconsórcio ativo necessário o pedido de despejo por encerramento do contrato de locação.

5. É permitido ao locador ajuizar diretamente a ação de despejo, prescindindo da notificação prévia, desde que o ajuizamento ocorra nos 30 (trinta) dias seguintes ao termo final do contrato.

6. Recurso especial conhecido e desprovido.

(REsp n. 1.737.476/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/2/2020, DJe de 6/2/2020.)

PROCESSO CIVIL. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. EXCEÇÃO AO DIREITO DE AGIR. OBRIGAÇÃO DE DEMANDAR. HIPÓTESES EXCEPCIONAIS. RECURSO PROVIDO.

I - Sem embargo da polêmica doutrinária e jurisprudencial, o tema da admissibilidade ou não do litisconsórcio ativo necessário envolve limitação ao direito constitucional de agir, que se norteia pela liberdade de demandar, devendo-se admiti-lo apenas em situações excepcionais.

II - Não se pode excluir completamente a possibilidade de alguém integrar o pólo ativo da relação processual, contra a sua vontade, sob pena de restringir-se o direito de agir da outra parte, dado que o legitimado que pretendesse demandar não poderia fazê-lo sozinho, nem poderia obrigar o co-legitimado a litigar conjuntamente com ele.

III - Fora das hipóteses expressamente contempladas na lei (verbi gratia, art. 10, CPC), a inclusão necessária de demandantes no pólo ativo depende da relação de direito material estabelecida entre as partes. Antes de tudo, todavia, é preciso ter em conta a excepcionalidade em admiti-la, à vista do direito constitucional de ação.

No caso de defesa de área comum por condômino, a legitimidade é concorrente e disjuntiva, o que significa que cada co-proprietário pode agir isoladamente para buscar a proteção do bem.

3. Quanto ao óbice da Súmula 7/STJ, aduz o agravante que a questão da legitimidade passiva e a questão da perda superveniente do interesse de agir constituiriam matéria estritamente de direito, insuscetível de reexame fático, uma vez que os fatos seriam incontroversos e expressamente consignados na decisão agravada. Afirma que a análise pretendida resume-se à reavaliação jurídica desses fatos incontroversos, sem qualquer incursão no acervo probatório.

3.1. O artigo 109 do Código de Processo Civil estabelece com clareza o princípio da *perpetuatio legitimationis*, segundo o qual a alienação da coisa ou do direito litigioso, por ato entre vivos e a título particular, não altera a legitimidade das partes no processo.

A finalidade desse dispositivo é impedir que modificações na titularidade do direito material ocorridas após o ajuizamento da ação gerem instabilidade processual ou prejudiquem a marcha do feito.

Assim, uma vez fixada a legitimidade no momento da propositura da demanda, o alienante permanece em juízo como substituto processual do adquirente, salvo se houver sucessão consentida pela parte contrária, o que não se verifica na hipótese.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE DAS PARTES RECORRIDAS. VENDA DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA 83/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. " A extensão de efeitos de que trata o art. 42, § 3º, do CPC não significa alteração da legitimidade, pois, conforme o disposto no caput do mesmo dispositivo, 'a alienação da coisa ou do direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes'." (AgRg no AREsp 19.150/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe de 18/12/2012). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.115.121/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 17/3/2023.)

No condomínio edilício, embora o direito de usar a área comum esteja vinculado à propriedade da unidade autônoma, o objeto do litígio é o desfazimento de obra irregular que viola normas de convivência e de construção. A alienação do imóvel litigioso atrai a aplicação direta do parágrafo 3º do artigo 109 do CPC, que estende os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário.

Portanto, a decisão judicial a ser proferida terá plena eficácia perante o atual proprietário da unidade que pertenceu ao Sr. George, mantendo-se a utilidade e a necessidade da tutela jurisdicional buscada.

3.2. Outrossim, no que concerne à legitimidade passiva, a Corte de origem, com base nos elementos de convicção constantes dos autos, concluiu que o recorrente não apenas figura como proprietário, mas igualmente como possuidor do imóvel objeto da lide. Confira-se o excerto do acórdão recorrido transcrito na decisão monocrática (fls. 574, e-STJ):

O recorrente alega, ainda, sua ilegitimidade passiva ad causam, sob o argumento que deveria ser ajuizada em face de sua filha (Sra. Milena).

Contudo, as construções supostamente irregulares foram realizadas pelo recorrente/promovido, o qual é proprietário da unidade discutida, situação que atesta sua legitimidade passiva.

Ademais, há afirmações do próprio recorrente, nos autos originário, que indicam que não apenas a sua filha ocupa o imóvel, como ele também. Veja-se:

"Se faz necessário a proteção ao direito do promovido e sua filha em permanecer no imóvel (ID. 22828130 - Pág. 6)"

"Cumpre ressaltar que a área é ocupada com exclusividade pelo demandado e seus familiares. (ID 22828130)."

Infere-se, portanto, que a premissa fática adotada pelo Tribunal de origem — qual seja, a de que o agravante, além de proprietário, também ostenta a condição de possuidor da área em litígio — não é incontroversa como afirma o agravante: ao contrário, é resultado de análise probatória realizada pela Corte local, a partir dos elementos dos autos. Afastar essa conclusão, para reconhecer que somente a filha do agravante exerce a posse direta da área, importaria, necessariamente, no reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

3.3. Quanto à alegada ilegitimidade ativa específica dos autores Jansen Henriques Cezarino e José Ribamar Cezarino de Araújo Júnior — que, segundo o agravante, jamais teriam ostentado a condição de condôminos no Edifício Residencial Carlos Alberto, verifica-se que analisar a condição de condôminos de tais autores demandaria o reexame do acervo fático-probatório, esbarrando igualmente no óbice da Súmula 7/STJ.

4. O agravo interno não é manifestamente inadmissível ou infundado, razão pela qual deixo de aplicar a sanção prevista no art. 1.021, §4º, do CPC

5. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.146.074 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0176552-5

Número de Origem:

08012701220198150731 08100774620208150000 810077462020815000008012701220198150731

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARLOS ALBERTO DE SOUZA

ADVOGADOS : REMBRANDT MEDEIROS ASFORA - PB017251

ARTHURO QUEIROZ E SOUZA DE LEON VIEIRA - PB019394

PATRICIA REGINA MELO DE ARAUJO CERQUEIRA ASFORA -
PB027673

CAMILA SIMÕES GOMES - PB028807

KALINA ELIZABETH MORAIS CARNEIRO - PB024586

BERTRAND DE ARAÚJO ASFORA FILHO - PB025196

RECORRIDO : BRUNO DE CARVALHO NÓBREGA VERAS

RECORRIDO : GEORGE ANTONIO DE CARVALHO FALCAO

RECORRIDO : GIUSEPPE BARBOSA COSTA

RECORRIDO : JUSSELMA COUTINHO BARROS

RECORRIDO : JOSE RIBAMAR CEZARINO DE ARAUJO

RECORRIDO : WISOMAR HENRIQUES FERREIRA ARAUJO

RECORRIDO : JANSEN HENRIQUES CEZARINO

RECORRIDO : JOSE RIBAMAR CEZARINO DE ARAUJO JUNIOR

ADVOGADO : ALEX NEYVES MARIANI ALVES - PB012677

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - REIVINDICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO DE SOUZA

ADVOGADOS : REMBRANDT MEDEIROS ASFORA - PB017251
ARTHURO QUEIROZ E SOUZA DE LEON VIEIRA - PB019394
PATRICIA REGINA MELO DE ARAUJO CERQUEIRA ASFORA -
PB027673
CAMILA SIMÕES GOMES - PB028807
KALINA ELIZABETH MORAIS CARNEIRO - PB024586
BERTRAND DE ARAÚJO ASFORA FILHO - PB025196
AGRAVADO : BRUNO DE CARVALHO NÓBREGA VERAS
AGRAVADO : GEORGE ANTONIO DE CARVALHO FALCAO
AGRAVADO : GIUSEPPE BARBOSA COSTA
AGRAVADO : JUSSELMA COUTINHO BARROS
AGRAVADO : JOSE RIBAMAR CEZARINO DE ARAUJO
AGRAVADO : WISOMAR HENRIQUES FERREIRA ARAUJO
AGRAVADO : JANSEN HENRIQUES CEZARINO
AGRAVADO : JOSE RIBAMAR CEZARINO DE ARAUJO JUNIOR
ADVOGADO : ALEX NEYVES MARIANI ALVES - PB012677

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026