



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2658402 - RJ (2024/0188084-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO NOSSA SENHORA DA CONCEICAO
ADVOGADO : RENATO DA SILVA SOARES - RJ149327
AGRAVADO : LOURDES AGRIPINA DE OLIVEIRA BARBOSA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. EDIFÍCIO INTERDITADO JUDICIALMENTE. DECRETO DE DESAPROPRIAÇÃO. AUSÊNCIA DE CERTEZA E EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO. INADEQUAÇÃO DA VIA EXECUTIVA. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. AÇÃO DE CONHECIMENTO. SÚMULA 7/STJ. INAPLICABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em execução de cotas condominiais, extinta por ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título executivo, em razão de interdição judicial total do edifício e decreto expropriatório.
2. Interdição judicial total de edifício desde 2019 e existência de decreto de desapropriação constituem circunstâncias excepcionais que comprometem a certeza e a exigibilidade do crédito condominial, impedindo a fruição das unidades e áreas comuns.
3. Tais peculiaridades lançam fundadas dúvidas sobre a correspondência entre os valores cobrados e as despesas efetivamente incorridas em benefício da coletividade condominial, demandando dilação probatória incompatível com a via executiva.
4. Extinção da execução por inadequação da via eleita não implica extinção do direito material do credor, resguardando-se a possibilidade de discussão do crédito por meio de ação de conhecimento.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 11 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2658402 - RJ (2024/0188084-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO NOSSA SENHORA DA CONCEICAO
ADVOGADO : RENATO DA SILVA SOARES - RJ149327
AGRAVADO : LOURDES AGRIPINA DE OLIVEIRA BARBOSA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. EDIFÍCIO INTERDITADO JUDICIALMENTE. DECRETO DE DESAPROPRIAÇÃO. AUSÊNCIA DE CERTEZA E EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO. INADEQUAÇÃO DA VIA EXECUTIVA. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. AÇÃO DE CONHECIMENTO. SÚMULA 7/STJ. INAPLICABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1. Cuida-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em execução de cotas condominiais, extinta por ausência de certeza, liquidez e exigibilidade do título executivo, em razão de interdição judicial total do edifício e decreto expropriatório.
2. Interdição judicial total de edifício desde 2019 e existência de decreto de desapropriação constituem circunstâncias excepcionais que comprometem a certeza e a exigibilidade do crédito condominial, impedindo a fruição das unidades e áreas comuns.
3. Tais peculiaridades lançam fundadas dúvidas sobre a correspondência entre os valores cobrados e as despesas efetivamente incorridas em benefício da coletividade condominial, demandando dilação probatória incompatível com a via executiva.
4. Extinção da execução por inadequação da via eleita não implica extinção do direito material do credor, resguardando-se a possibilidade de discussão do crédito por meio de ação de conhecimento.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO (CONDOMÍNIO) contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que inadmitiu seu recurso especial.

No recurso especial, interposto com fundamento na alínea *a* do permissivo constitucional (e-STJ, fls. 689 a 693), o CONDOMÍNIO apontou violação dos arts. **(1)** 9º e 10 do Código de Processo Civil, por ter sido proferida decisão surpresa que extinguiu a execução de ofício; **(2)** 24, § 1º, da Lei nº 4.591/1964, 1.315, parágrafo único, e 1.336, I, do Código Civil, sustentando a natureza *propter rem* da obrigação, cujo pagamento é compulsório e independe da efetiva fruição dos serviços; **(3)** 784, X, do Código de Processo Civil, pois o acórdão teria criado requisito de validade para o título não previsto em lei; **(4)** 369 e 384 do Código de Processo Civil, ao desconsiderar o valor probatório da ata notarial; **(5)** 141 do Código de Processo Civil, por fundamentar a decisão em fatos de outros processos ainda não julgados em definitivo; e **(6)** 393 do Código Civil, uma vez que a interdição do prédio e o decreto expropriatório não configuram caso fortuito ou força maior.

O Tribunal fluminense inadmitiu o apelo, por entender que a análise da pretensão recursal demandaria o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula nº 7 do STJ (e-STJ, fls. 697 a 699).

No presente agravo (e-STJ, fls. 704 a 709), o CONDOMÍNIO refuta a aplicação do referido verbete sumular, argumentando que a controvérsia cinge-se à reavaliação jurídica dos fatos incontroversos, delineados no próprio acórdão recorrido.

Não foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, o CONDOMÍNIO apontou violação dos arts. **(1)** 9º e 10 do Código de Processo Civil, alegando a ocorrência de decisão surpresa; **(2)** 24, § 1º, da Lei nº 4.591/1964, 1.315, parágrafo único, e 1.336, I, do Código Civil, em razão da natureza *propter rem* da dívida; **(3)** 784, X, do Código de Processo Civil, pela suposta criação de novo requisito de validade para o título executivo; **(4)** 369 e 384 do Código de Processo Civil, pelo descarte do valor probatório da ata notarial; **(5)** 141 do Código de

Processo Civil, pelo uso de fundamentos de outras lides pendentes; e **(6)** 393 do Código Civil, pela não caracterização de excludente de responsabilidade.

(1) Da violação dos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil

O CONDOMÍNIO alega que a extinção de ofício da execução, sem sua prévia intimação para se manifestar sobre a ausência dos requisitos do título executivo, configurou decisão surpresa.

A preliminar não se sustenta. O acórdão recorrido afastou a nulidade por ausência de surpresa com base em fundamento idôneo, que não foi infirmado por CONDOMÍNIO. Conforme consignado pelo Tribunal fluminense, a questão posta em juízo não era inédita para a parte, que já havia proposto dezenas de ações idênticas, todas extintas pela mesma razão.

O TJRJ assim se manifestou (e-STJ, fl. 663 a 672):

O artigo 9º e 10º do CPC visam proteger a parte da surpresa de ter contra si uma decisão sem que sobre ela tenha tido a oportunidade de se manifestar. No entanto, não há qualquer surpresa na sentença prolatada. O condomínio apelante, vem com fundamento no mesmo título jurídico, distribuindo dezenas de ações judiciais, sendo as mesma julgadas extintas por idêntico fundamento ao exposto na sentença de primeiro grau, qual seja: ausência de preenchimento dos requisitos do artigo 783 e 784 do CPC.

Outrossim, verifica se que o apelante no mérito mantém o argumento de regularidade do título, sendo certo que a intimação para manifestação só protelaria o feito.

Nesse contexto, a previsibilidade do resultado decisório, em razão da reiteração de demandas com o mesmo objeto e fundamento, afasta a alegada surpresa e, por conseguinte, a violação aos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil.

(2) Da inadequação da via executiva (violação dos arts. 783, 784, X, do CPC, e legislação correlata)

No mérito, a controvérsia central reside em saber se, diante das peculiaridades fáticas do caso, o crédito condominial cobrado reúne os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade necessários ao manejo da via executiva. O CONDOMÍNIO defende que a natureza *propter rem* da obrigação e a sua aprovação em assembleia seriam suficientes para conferir força executiva ao título, independentemente da interdição judicial do edifício e do decreto de desapropriação.

O apelo não prospera.

A legislação processual civil, de fato, confere ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na

respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, a natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, X, do CPC). No entanto, para que a execução seja admitida, o título deve representar obrigação certa, líquida e exigível, nos termos do art. 783 do mesmo diploma.

No caso em apreço, as instâncias ordinárias, soberanas na análise do conjunto fático-probatório, concluíram pela ausência desses atributos, não por negarem a natureza da dívida condominial, mas em razão de circunstâncias excepcionais e incontroversas nos autos.

Conforme registrado no acórdão combatido (e-STJ, fls. 663 e 672), o edifício encontra-se totalmente interditado e desocupado por força de decisão judicial proferida em ação civil pública desde junho de 2019, em razão da precariedade de suas condições de segurança e habitação. Ademais, o imóvel é objeto de desapropriação, conforme Decreto Municipal nº 13.796/2020.

Confira trecho do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 663 e 672):

A obrigação de pagar a cota condominial é de natureza propter rem, inerente ao titular do direito real, no entanto, ao que tudo indica, os moradores foram retirados dos respectivos imóveis e estão impossibilitados de usufruir das áreas comuns do prédio.

Além disso, os imóveis do Condomínio apelante são objeto de desapropriação conforme o Decreto Municipal nº 13.796/2020, publicado em 29.10.2020, o que põe em dúvida a pretensão executiva por serviços que, em tese, não foram prestados.

Assim, forçoso reconhecer a ausência dos atributos necessários ao título executivo extrajudicial, qual seja: liquidez e certeza, sendo inábil a presente via executiva para o recebimento dos valores pretendidos.

Esses fatos, por si sós, lançam fundadas dúvidas sobre a certeza e a exigibilidade do crédito. A interdição completa do prédio, com a impossibilidade de uso e fruição das unidades autônomas e das áreas comuns, abala a própria base da obrigação condominial, que é o custeio das despesas geradas pela coisa comum. Torna-se incerto, nesse cenário, se os valores cobrados correspondem a despesas efetivamente realizadas em benefício da coletividade e, principalmente, se são exigíveis dos condôminos privados de qualquer acesso ou utilidade do bem.

A via executiva, caracterizada pela celeridade e pela ausência de cognição exauriente, não é o meio adequado para dirimir controvérsia de tal complexidade. A aferição da subsistência da obrigação de pagar as cotas, e em qual extensão, após a interdição judicial do imóvel, demanda ampla dilação probatória, incompatível com o rito da execução.

Diferentemente do que sustenta o CONDOMÍNIO, o Tribunal fluminense não criou um novo requisito para a execução, nem negou vigência aos dispositivos legais que regem a matéria. Apenas reconheceu, com acerto, que, diante das particularidades fáticas do processo, a obrigação não se revestia da liquidez, certeza e exigibilidade indispensáveis, pressupostos de qualquer execução.

Importante registrar que a decisão que extingue a execução por inadequação da via eleita não implica a extinção do direito material do credor. Fica resguardado ao CONDOMÍNIO o direito de buscar a satisfação de seu crédito por meio da ação de conhecimento, procedimento apropriado para a ampla apuração dos fatos e do direito aplicável.

Desse modo, estando a decisão recorrida em harmonia com a correta interpretação da legislação processual civil acerca dos requisitos do título executivo, a manutenção do acórdão é medida que se impõe.

Ante o exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Por fim, MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça deferida.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do Código de Processo Civil.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.658.402 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0188084-1

Número de Origem:

00107164620218190002 107164620218190002 202424503687

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO NOSSA SENHORA DA CONCEICAO

ADVOGADO : RENATO DA SILVA SOARES - RJ149327

AGRAVADO : LOURDES AGRIPINA DE OLIVEIRA BARBOSA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025