



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2703304 - SP (2024/0279630-5)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : VANESSA RODRIGUES DINI
ADVOGADO : TEOFILO ANTONIO DOS SANTOS FILHO - SP306975
AGRAVADO : ALISIM GESTAO CONDOMINIAL LTDA
ADVOGADOS : ELIÉZER WEBER DE PAULA SOUZA - SP193871
RAFAEL SILVA PEREIRA - SP352003

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS. ATA DE ASSEMBLEIA. ART. 784, X, DO CPC. LEGITIMIDADE DA ADMINISTRADORA PARA A COBRANÇA DELEGADA PELA CONSTRUTORA. ACÓRDÃO QUE ENFRENTOU SUFICIENTEMENTE AS QUESTÕES SUSCITADAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. ALEGAÇÕES DE CESSÃO IRREGULAR DE CRÉDITO E SUB-ROGAÇÃO NÃO COMPROVADAS. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 284/STF. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina fundamentadamente as questões relevantes para a solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte recorrente (CPC, arts. 489 e 1.022).

2. O reconhecimento da legitimidade da administradora para promover a execução das taxas condominiais extraordinárias, por delegação da construtora e deliberação em assembleia, decorre da análise do conjunto fático-probatório, providência inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

3. A ata de assembleia de condomínio que aprova despesas extraordinárias constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, X, do CPC, conforme orientação consolidada nesta Corte Superior.

4. A caracterização de cessão de crédito ou sub-rogação, na forma dos arts. 286 a 349 do CC, exigiria reexame de provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.
5. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado de forma adequada, pois a recorrente limitou-se a transcrever ementas, sem realizar o cotejo analítico necessário a evidenciar similitude fática e divergência de interpretação sobre os mesmos dispositivos de lei federal, atraindo a incidência da Súmula 284/STF.
6. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial negar-lhe provimento.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2703304 - SP (2024/0279630-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : VANESSA RODRIGUES DINI
ADVOGADO : TEOFILO ANTONIO DOS SANTOS FILHO - SP306975
AGRAVADO : ALISIM GESTAO CONDOMINIAL LTDA
ADVOGADOS : ELIÉZER WEBER DE PAULA SOUZA - SP193871
RAFAEL SILVA PEREIRA - SP352003

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS. ATA DE ASSEMBLEIA. ART. 784, X, DO CPC. LEGITIMIDADE DA ADMINISTRADORA PARA A COBRANÇA DELEGADA PELA CONSTRUTORA. ACÓRDÃO QUE ENFRENTOU SUFICIENTEMENTE AS QUESTÕES SUSCITADAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. ALEGAÇÕES DE CESSÃO IRREGULAR DE CRÉDITO E SUB-ROGAÇÃO NÃO COMPROVADAS. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 284/STF. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem examina fundamentadamente as questões relevantes para a solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte recorrente (CPC, arts. 489 e 1.022).

2. O reconhecimento da legitimidade da administradora para promover a execução das taxas condominiais extraordinárias, por delegação da construtora e deliberação em assembleia, decorre da análise do conjunto fático-probatório, providência inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

3. A ata de assembleia de condomínio que aprova despesas extraordinárias constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, X, do CPC, conforme orientação consolidada nesta Corte Superior.

4. A caracterização de cessão de crédito ou sub-rogação, na forma dos arts. 286 a 349 do CC, exigiria reexame de provas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.
5. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado de forma adequada, pois a recorrente limitou-se a transcrever ementas, sem realizar o cotejo analítico necessário a evidenciar similitude fática e divergência de interpretação sobre os mesmos dispositivos de lei federal, atraindo a incidência da Súmula 284/STF.
6. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **VANESSA RODRIGUES DINI (VANESSA)**, contra decisão da Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pela 34ª Câmara de Direito Privado daquele Tribunal, de relatoria do Desembargador Gomes Varjão, assim ementado (e-STJ, fls. 208/216):

“Despesas condominiais. Embargos à execução. O crédito perseguido pela exequente nesta demanda não está lastreado no contrato de prestação de serviços celebrado entre o condomínio e a empreiteira, mas diz respeito às taxas condominiais extraordinárias aprovadas em assembleia, crédito que, nos termos do art. 784, X, do CPC, tem força executiva. A legitimidade da apelante para cobrança do mencionado crédito, ademais, advém do fato de que na mesma assembleia foi definido que a taxa extra para custeio da obra deveria ser paga diretamente à construtora, ao passo que esta delegou a cobrança à recorrente. Esta Col. Câmara, em precedentes análogos, invariavelmente tem reconhecido não apenas a legitimidade ativa da apelante para cobrar diretamente os condôminos, como a existência de título hábil ao manejo da via executiva. Embargos rejeitados. Recurso provido.”

Embargos de declaração opostos por VANESSA foram rejeitados pela 34ª Câmara de Direito Privado do TJSP (e-STJ, fls. 230/239).

Nas razões do agravo, VANESSA apontou: **(1)** que a decisão da Presidência do TJSP inadmitiu o recurso especial sob alegação de necessidade de reexame do conjunto fático-probatório, aplicando indevidamente a Súmula 7/STJ; **(2)** que não há deficiência lógica ou ausência de conteúdo normativo nas razões do recurso especial, afastando a aplicação da Súmula 284/STF; **(3)** que não houve ausência de impugnação específica aos fundamentos do acórdão recorrido, o que inviabilizaria a incidência da Súmula 283/STF; **(4)** que o recurso especial demonstrou de forma

suficiente a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, diante da negativa de prestação jurisdicional, bem como a violação aos arts. 286, 290, 346, 347 e 349 do CC e art. 784 do CPC, acerca da inexistência de título executivo apto a embasar a execução.

Não houve apresentação de contraminuta por **ALISIM GESTÃO CONDOMINIAL EIRELI (ALISIM)**.

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.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, VANESSA apontou: **(1)** violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem teria deixado de enfrentar pontos essenciais, como a ausência de aprovação assemblear da delegação de cobrança e a natureza da dívida; **(2)** violação aos arts. 286 e 290 do CC, por suposta cessão irregular de crédito entre construtora e administradora, sem observância das formalidades legais; **(3)** violação aos arts. 346, 347 e 349 do CC, ao se reconhecer sub-rogação inexistente sem prova de pagamento prévio do débito; **(4)** violação ao art. 784, III e X, do CPC, por inexistência de título executivo extrajudicial apto, visto que a ata de assembleia apenas aprovou a contratação da obra, sem eficácia executiva, e o contrato não foi assinado pela devedora nem por duas testemunhas; **(5)** divergência jurisprudencial com acórdãos de outros Tribunais que, em situações análogas, teriam reconhecido a inexigibilidade de débitos condominiais cobrados por administradora sem vínculo direto.

Houve apresentação de contrarrazões por ALISIM, defendendo que a ata de assembleia constitui título executivo nos termos do art. 784, X, do CPC, que a recorrente é condômina obrigada ao rateio das despesas, que não houve negativa de prestação jurisdicional e que a jurisprudência do TJSP admite a legitimidade da administradora para realizar a cobrança.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de execução de taxas condominiais extraordinárias relativas à obra de restauração de telhados do Condomínio Parque Smart, em Sorocaba.

O juízo de primeira instância acolheu os embargos à execução opostos pela condômina e extinguiu a demanda executiva, por ausência de título executivo extrajudicial válido, entendendo que o contrato de prestação de serviços não foi

assinado pela devedora nem por testemunhas, que a ata de assembleia não possuía eficácia executiva e que a administradora ALISIM não demonstrou ter antecipado valores que justificassem a sub-rogação.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, entretanto, reformou a sentença, reconhecendo que as taxas extraordinárias aprovadas em assembleia possuem força executiva (art. 784, X, CPC) e que a administradora era legítima para cobrar diretamente os condôminos, em razão de delegação da construtora. Embargos de declaração foram rejeitados.

Inconformada, a condômina interpôs recurso especial sustentando negativa de prestação jurisdicional, inexistência de título executivo válido, irregularidades na cessão de crédito e divergência jurisprudencial.

Assim, trata-se de recurso especial interposto em execução de taxas condominiais extraordinárias.

O objetivo recursal é decidir se: **(1)** houve negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem, em afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC; **(2)** é válida a delegação de cobrança feita pela construtora à administradora, sem observância das formalidades legais previstas nos arts. 286 e 290 do CC; **(3)** é possível reconhecer sub-rogação sem prova do pagamento, à luz dos arts. 346 a 349 do CC; **(4)** a ata de assembleia que apenas aprovou obra e fixou valor de taxa extraordinária pode ser considerada título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, X, do CPC; **(5)** há divergência jurisprudencial apta a justificar a revisão da decisão do TJSP pelo STJ.

1. Da alegada negativa de prestação jurisdicional

A recorrente sustenta violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, sob o argumento de que o Tribunal de origem não teria enfrentado questões essenciais ao deslinde da controvérsia, tais como a ausência de aprovação assemblear da delegação de cobrança e a natureza da dívida discutida.

Não lhe assiste razão, pois o acórdão recorrido enfrentou as teses jurídicas pertinentes, decidindo de forma clara que as taxas extraordinárias aprovadas em assembleia constituem título executivo (art. 784, X, do CPC) e que a legitimidade da administradora decorre da delegação da construtora, registrada em contrato e aceita pelos condôminos em assembleia.

O fato de a decisão ter sido contrária à pretensão da recorrente não configura negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal apreciou as questões relevantes ao julgamento da causa.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina as questões essenciais à solução da controvérsia, ainda que de forma sucinta ou contrária à tese da parte, precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ERRO MÉDICO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO E OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO . OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO . CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO FUNDADO EM LAUDO PERICIAL. PRESSUPOSTOS PRESENTES. REVISÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS . INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO . IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INCIDÊNCIA . DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Inexiste ofensa aos arts . 489 e 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente. 2. Incide a Súmula n . 7 do STJ na hipótese em que a adoção de conclusões diversas daquelas expostas no acórdão de origem - fundadas no exame de laudos periciais - demandaria a imprescindível incursão na seara fático-probatória dos autos. 3. A revisão pelo STJ da indenização arbitrada a título de danos morais exige que o valor tenha sido irrisório ou exorbitante, fora dos padrões de razoabilidade. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n . 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 2405101 SP 2023/0226528-3, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 26/02/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/02/2024).

2. Da validade da cessão de crédito e da sub-rogação

A recorrente aponta violação aos arts. 286 e 290 do CC, sustentando que não houve observância das formalidades legais para a cessão do crédito, bem como aos arts. 346, 347 e 349 do CC, ao fundamento de que a sub-rogação não se presume e não houve prova de antecipação de valores pela administradora.

O Tribunal paulista, contudo, reconheceu expressamente que a legitimidade ativa da administradora advém de delegação da construtora, autorizada em assembleia de condôminos, ocasião em que se deliberou que a taxa extraordinária seria paga diretamente à construtora, que, por sua vez, transferiu a incumbência de cobrança à administradora.

Rever tais conclusões demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, à luz da Súmula 7 do STJ.

3. Da existência de título executivo extrajudicial

A insurgente afirma violação ao art. 784, III e X, do CPC, alegando inexistência de título executivo apto, porquanto a ata de assembleia não teria eficácia executiva e o contrato não foi assinado por ela nem por duas testemunhas.

O Tribunal estadual, todavia, consignou que o crédito executado decorre de taxa condominial extraordinária aprovada em assembleia, hipótese que se enquadra no art. 784, X, do CPC, independentemente da assinatura do contrato pela devedora.

A jurisprudência deste Superior Tribunal é firme no sentido de que a ata de assembleia geral de condomínio que aprova despesas ordinárias ou extraordinárias constitui título executivo extrajudicial, suficiente para embasar ação de execução contra condômino inadimplente, precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL . CRÉDITO REFERENTE A CONTRIBUIÇÕES DE CONDOMÍNIO EDÍLIO, PREVISTAS NA RESPECTIVA CONVENÇÃO OU APROVADAS EM ASSEMBLEIA GERAL, DOCUMENTALMENTE COMPROVADAS. DESNECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE "ORÇAMENTO ANUAL, VOTADO E APROVADO EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA". DISPENSÁVEL O REGISTRO DA CONVENÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. CONDIÇÃO IMPOSTA PARA TORNAR O DOCUMENTO Oponível A TERCEIROS . PRESCINDÍVEL ENTRE CONDÔMINO E CONDOMÍNIO. MEDIDA INDEVIDAMENTE ONEROSA AO CREDOR. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA . 1. Embargos à execução, dos quais foi extraído o presente recurso especial, interposto em 23/5/2022 e concluso ao gabinete em 1º/2/2023.2. O propósito recursal consiste em decidir acerca dos documentos necessários à propositura de execução de título extrajudicial referente a contribuições de condomínio edilício .3. As contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmentes comprovadas, autorizam a propositura de execução de título extrajudicial (art. 784, X, do CPC/15).4 . São documentos aptos a comprovar o crédito condominial a cópia da convenção de condomínio e/ou da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias (art. 1.333, caput, do CC /02) somados aos demais documentos demonstrativos da inadimplência.5 . Mostra-se desnecessário - e indevidamente oneroso ao credor/exequente - exigir que seja apresentado "orçamento anual, votado e aprovado em assembleia geral ordinária", bem como que a "convenção condominial seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis".6. Condição prevista no art. 1 .333, parágrafo único, do CC /02 para tornar o documento oponível a terceiros, sendo despicienda no exame da relação jurídico-processual entabulada entre condomínio (credor) e condômino inadimplente (devedor).7. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelos recorrentes, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.8 . Recurso especial conhecido e desprovido. (STJ - REsp: 2048856 SC 2022/0340028-3, Relator.: NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 23/05/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2023).

4. Do dissídio jurisprudencial

A recorrente invoca divergência jurisprudencial, nos termos da alínea “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, porém não atendeu às exigências do art. 1.029, §1º, do CPC e dos arts. 255 e 266 do RISTJ.

Com efeito, a demonstração de dissídio jurisprudencial pressupõe a realização do cotejo analítico, mediante a transcrição de trechos dos acórdãos paradigma e recorrido, destacando-se as circunstâncias fáticas idênticas e a interpretação divergente da legislação federal aplicável. A mera transcrição de ementas desacompanhada da análise comparativa não satisfaz o requisito formal, inviabilizando o conhecimento do recurso especial pela alínea “c”.

A jurisprudência desta Corte é pacífica nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO . 1. É inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional quando não demonstrado o cotejo analítico entre os acórdãos. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, a mera transcrição das ementas sem a devida demonstração do cotejo analítico é insuficiente para aferir a divergência jurisprudencial suscitada . 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 2187134 MS 2022/0250754-7, Data de Julgamento: 13/02/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/02/2023).

No caso em análise, a recorrente limitou-se a reproduzir ementas de julgados, sem proceder à indispensável demonstração de identidade fática entre os paradigmas e a hipótese dos autos, tampouco evidenciou que houve efetiva interpretação divergente do mesmo dispositivo legal.

Assim, a deficiência formal inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea “c”, impondo-se a incidência da Súmula 284 do STF, por analogia, diante da deficiência na fundamentação recursal.

Por tais razões, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial e **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ALISIM, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.703.304 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0279630-5

Número de Origem:

10310449120228260602 10467700820228260602

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VANESSA RODRIGUES DINI

ADVOGADO : TEOFILO ANTONIO DOS SANTOS FILHO - SP306975

AGRAVADO : ALISIM GESTAO CONDOMINIAL LTDA

ADVOGADOS : ELIÉZER WEBER DE PAULA SOUZA - SP193871

RAFAEL SILVA PEREIRA - SP352003

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025