



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175970 - SP (2024/0386445-9)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : JOSE OTONI SABA NETO
ADVOGADO : LUIZ FLAVIO SOUZA PAMPLONA - PA013414
RECORRIDO : CONDOMINIO ESTILO HIGIENOPOLIS
ADVOGADO : ROBERTO MARKOVITS - SP079375

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL EM EMBARGOS À EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO QUANTO A TESES RELEVANTES E MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. FUNDAMENTAÇÃO VINCULADA (ARTS. 489, § 1º, IV E VI, E 1.025 DO CPC). DEVOLUTIVIDADE AMPLA (ART. 1.013, §§ 1º E 2º, DO CPC). RESPONSABILIDADE POR DESPESAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. TEMA 886. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE DAS SÚMULAS 7/STJ, 283/STF E 284/STF. PROVIMENTO PARA CASSAÇÃO DO ACÓRDÃO E RETORNO DOS AUTOS.

1. Trata-se de recurso especial em embargos à execução no qual o recorrente sustenta omissão do órgão julgador quanto a teses essenciais e matérias de ordem pública; requer a aplicação do Tema 886 na imputação de despesas condominiais na ausência de imissão na posse; e pleiteia o retorno dos autos para apreciação das demais matérias dos embargos, ou julgamento imediato pelo colegiado, com afastamento dos ônus sucumbenciais antes da resolução definitiva do mérito.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de teses centrais, notadamente a aplicação do Tema 886, a distinção relativa à imissão na posse e à ciência do condomínio, e o exame de inépcia da inicial executiva, prescrição e excesso de execução; (ii) incide a regra de fundamentação adequada e o prequestionamento ficto dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.025 do CPC; (iii) o efeito devolutivo amplo dos arts. 1.013, §§ 1º e 2º, do CPC impõe o retorno dos autos para apreciação das matérias remanescentes ou seu julgamento imediato; (iv) não há óbice das Súmulas 7/STJ, 283/STF e 284/STF, dada a natureza eminentemente jurídica da controvérsia e a adequada impugnação dos fundamentos.

3. Configura-se negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão rejeita embargos declaratórios sem enfrentar argumentos capazes de infirmar a conclusão, especialmente aqueles referentes à aplicação de precedente vinculante (Tema 886) e às matérias de ordem pública alegadas nos embargos à execução; o prequestionamento se reputa presente com a oposição de declaratórios que apontam omissões específicas (arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.025 do CPC).

4. Justifica-se a conclusão porque (a) o acórdão limitou-se a qualificar a irresignação como mero inconformismo, sem analisar as teses nucleares, embora expressamente suscitadas nas contrarrazões e nos embargos de declaração; (b) a decisão de admissibilidade reconheceu a relevância jurídica da controvérsia e concedeu efeito suspensivo para resguardar a utilidade do recurso especial; (c) o Tema 886, que orienta a responsabilidade por despesas condominiais na ausência de imissão na posse, foi invocado e não distinguido ou superado; (d) matérias de ordem pública – inépcia da inicial executiva (arts. 784, X, e 803, I, do CPC), prescrição e excesso de execução – exigem exame antes de qualquer definição sobre a responsabilidade e consequências processuais; (e) a controvérsia é de direito, com premissas fáticas delineadas nos acórdãos, afastando o óbice da Súmula 7/STJ, e as razões recursais enfrentam especificamente os fundamentos, não incidindo as Súmulas 283 e 284 do STF.
5. Recurso especial provido, com anulação do acórdão dos embargos de declaração e determinação de retorno dos autos ao Tribunal estadual para enfrentamento das teses omitidas.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2175970 - SP (2024/0386445-9)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : JOSE OTONI SABA NETO
ADVOGADO : LUIZ FLAVIO SOUZA PAMPLONA - PA013414
RECORRIDO : CONDOMINIO ESTILO HIGIENOPOLIS
ADVOGADO : ROBERTO MARKOVITS - SP079375

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL EM EMBARGOS À EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO QUANTO A TESES RELEVANTES E MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. FUNDAMENTAÇÃO VINCULADA (ARTS. 489, § 1º, IV E VI, E 1.025 DO CPC). DEVOLUTIVIDADE AMPLA (ART. 1.013, §§ 1º E 2º, DO CPC). RESPONSABILIDADE POR DESPESAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. TEMA 886. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE DAS SÚMULAS 7/STJ, 283/STF E 284/STF. PROVIMENTO PARA CASSAÇÃO DO ACÓRDÃO E RETORNO DOS AUTOS.

1. Trata-se de recurso especial em embargos à execução no qual o recorrente sustenta omissão do órgão julgador quanto a teses essenciais e matérias de ordem pública; requer a aplicação do Tema 886 na imputação de despesas condominiais na ausência de imissão na posse; e pleiteia o retorno dos autos para apreciação das demais matérias dos embargos, ou julgamento imediato pelo colegiado, com afastamento dos ônus sucumbenciais antes da resolução definitiva do mérito.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) há negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de teses centrais, notadamente a aplicação do Tema 886, a distinção relativa à imissão na posse e à ciência do condomínio, e o exame de inépcia da inicial executiva, prescrição e excesso de execução; (ii) incide a regra de fundamentação adequada e o prequestionamento ficto dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.025 do CPC; (iii) o efeito devolutivo amplo dos arts.

1.013, §§ 1º e 2º, do CPC impõe o retorno dos autos para apreciação das matérias remanescentes ou seu julgamento imediato; (iv) não há óbice das Súmulas 7/STJ, 283/STF e 284/STF, dada a natureza eminentemente jurídica da controvérsia e a adequada impugnação dos fundamentos.

3. Configura-se negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão rejeita embargos declaratórios sem enfrentar argumentos capazes de infirmar a conclusão, especialmente aqueles referentes à aplicação de precedente vinculante (Tema 886) e às matérias de ordem pública alegadas nos embargos à execução; o prequestionamento se reputa presente com a oposição de declaratórios que apontam omissões específicas (arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.025 do CPC).

4. Justifica-se a conclusão porque (a) o acórdão limitou-se a qualificar a irresignação como mero inconformismo, sem analisar as teses nucleares, embora expressamente suscitadas nas contrarrazões e nos embargos de declaração; (b) a decisão de admissibilidade reconheceu a relevância jurídica da controvérsia e concedeu efeito suspensivo para resguardar a utilidade do recurso especial; (c) o Tema 886, que orienta a responsabilidade por despesas condominiais na ausência de imissão na posse, foi invocado e não distinguido ou superado; (d) matérias de ordem pública – inépcia da inicial executiva (arts. 784, X, e 803, I, do CPC), prescrição e excesso de execução – exigem exame antes de qualquer definição sobre a responsabilidade e consequências processuais; (e) a controvérsia é de direito, com premissas fáticas delineadas nos acórdãos, afastando o óbice da Súmula 7/STJ, e as razões recursais enfrentam especificamente os fundamentos, não incidindo as Súmulas 283 e 284 do STF.

5. Recurso especial provido, com anulação do acórdão dos embargos de declaração e determinação de retorno dos autos ao Tribunal estadual para enfrentamento das teses omitidas.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOSÉ OTONI SABÁ NETO (JOSÉ) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

Apelação. Embargos à execução. Cotas e despesas condominiais. Sentença que julgou procedente o feito. Pleito recursal que merece prosperar. É incontroverso nos autos que o Embargante-Apelado adquiriu a unidade condominial objeto da lide por meio da celebração de

contrato de compra e venda. Malgrado o atraso na obra para a construção do condomínio, ela foi concluída com rateio de custos do qual participou o Embargante-Apelado. Em que pese o fato de haver discussão sobre a venda em duplicidade da unidade condominial, caberia ao Embargante-Apelado tomar as medidas judiciais necessárias para obter o alvará e imitir-se na posse do bem, o que não fez. Contrato de compra e venda do imóvel que permanece válido e eficaz, inexistindo notícia nos autos acerca de sua rescisão ou invalidação. Natureza propter rem da obrigação que recai sobre a unidade. Interesse da coletividade condominial que deve se sobrepor ao interesse individual. Precedentes do C. STJ e deste E. TJSP. Sentença reformada. Sucumbência invertida. RECURSO PROVIDO. (e-STJ, fl. 1.422)

Os embargos de declaração de JOSÉ foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.446-1.453).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, JOSÉ apontou (1) negativa de prestação jurisdicional, por ausência de enfrentamento de teses relevantes suscitadas em contrarrazões e nos embargos de declaração, com violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do CPC, invocando o art. 1.025 do CPC quanto ao prequestionamento ficto (e-STJ, fls. 1.466-1.476); (2) má aplicação do Tema 886 (recursos repetitivos) do STJ sobre a definição da responsabilidade pelas despesas condominiais em função da relação material e da posse, sustentando que não detém a posse em razão de duplicidade de venda e da falência da vendedora, com ofensa aos arts. 1.196, 1.228 e 1.334, § 2º, do CC, além do art. 884 do CC (e-STJ, fls. 1.477-1.487); (3) violação dos arts. 1.013, §§ 1º e 2º, e 85 do CPC, por ter o Tribunal reconhecido a legitimidade passiva e invertido a sucumbência sem apreciar as demais matérias de ordem pública dos embargos (inépcia da inicial executiva, prescrição e excesso de execução) ou devolver os autos para prosseguimento (e-STJ, fls. 1.487-1.490); (4) pedido de atribuição de efeito suspensivo ao REsp para obstar a execução de despesas condominiais até o julgamento do recurso (e-STJ, fls. 1.491/1.492; 1.493).

Houve apresentação de contrarrazões por CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO ESTILO HIGIENÓPOLIS (CONDOMÍNIO ESTILO), defendendo a inadmissibilidade do recurso especial, com invocação da Súmula 7/STJ e inexistência de demonstração adequada de violação legal ou divergência, e, no mérito, a manutenção do acórdão por responsabilidade do recorrente e sua inércia em buscar a posse, bem como pela prevalência do interesse coletivo condominial (e-STJ, fls. 1.505-1.510).

O apelo nobre foi admitido na origem, com concessão de efeito suspensivo para sustar a execução de despesas condominiais até ulterior deliberação (e-STJ, fls. 1.511-1.516).

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de teses e matérias de ordem pública suscitadas, com violação dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do CPC, à luz do art. 1.025 do CPC; (ii) a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, no quadro de duplicidade de venda e ausência de imissão na posse, deve observar as teses do Tema 886 quanto à relação jurídica material e posse, afastando a legitimidade do recorrente; (iii) impõe-se o retorno dos autos para apreciação das demais matérias dos embargos à execução (inépcia da inicial executiva, prescrição e excesso de execução) ou o julgamento pelo órgão colegiado, com a consequente exclusão dos ônus sucumbenciais fixados antes da resolução definitiva do mérito dos embargos (e-STJ, fls. 1.466-1.490).

É o relatório.

VOTO

O recorrente pretendeu demonstrar três pontos: a omissão do órgão julgador em enfrentar teses e matérias de ordem pública suscitadas, configurando negativa de prestação jurisdicional; a aplicação vinculante do Tema 886 quanto à responsabilidade pelas despesas condominiais na ausência de imissão na posse, afastando sua legitimidade; e a necessidade de retorno dos autos para julgamento das demais matérias dos embargos à execução ou seu julgamento imediato pelo colegiado, com exclusão dos ônus sucumbenciais antes da resolução definitiva (e-STJ, fls. 1.466/1.493).

Quanto à negativa de prestação jurisdicional, o acórdão dos embargos de declaração limitou-se a afirmar que *não se observa no presente caso nenhuma das hipóteses de cabimento dos Embargos de Declaração*, qualificando a irresignação como *mero inconformismo* e registrando que *não é exigível a menção expressa dos dispositivos legais para fins de pré-questionamento, bastando a análise da matéria pelo Tribunal de origem* (e-STJ, fls. 1.448-1.452).

Contudo, não houve pronunciamento específico sobre as teses centrais trazidas nas contrarrazões e reeditadas nos declaratórios: aplicação do Tema 886, distinção/relevância da imissão na posse e da ciência do condomínio, e exame das matérias de ordem pública dos embargos (inépcia da inicial executiva, prescrição e excesso de execução).

O próprio voto elenca os pontos suscitados pelo embargante:

(i) (...) falha em obter a posse decorreu exclusivamente da conduta da construtora-massa falida; (ii) (...) não é possuidor do bem; (iii) (...) ônus sucumbenciais são indevidos; (iv) (...) inepta a inicial executiva; (v) (...) cobrança após entrega das chaves e habite-se, além de prescrição e excesso de execução” — mas, ao final, rejeita os embargos sem enfrentá-los (e-STJ, fls. 1.447/1.448).

A decisão de admissibilidade do recurso especial, por sua vez, reconheceu o adequado prequestionamento da controvérsia e a relevância jurídica da tese, inclusive para fins de efeito suspensivo, destacando que *a D. Turma Julgadora, ciente da existência do tema 886 (...), adotou entendimento diverso* (e-STJ, fls. 1.511-1.516).

À luz do art. 1.025 do CPC, com a oposição dos embargos de declaração e a indicação precisa das omissões, reputam-se incluídos no acórdão os elementos suscitados para fins de prequestionamento; e, à luz do art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC, é indispensável o enfrentamento de argumentos capazes de infirmar a conclusão e a demonstração da distinção ou superação de precedente invocado.

A ausência de pronunciamento específico sobre essas teses configura negativa de prestação jurisdicional e impõe a cassação do acórdão para que o Tribunal julgue os pontos omitidos (e-STJ, fls. 1.431-1.444; 1.447-1.453; 1.466-1.490).

Por fim, era impositivo o retorno dos autos para apreciação das demais matérias dos embargos à execução – inépcia da inicial executiva (arts. 784, X e 803, I do CPC), prescrição quinquenal e excesso de execução – ou o julgamento imediato pelo Colegiado, dado o efeito devolutivo amplo dos arts. 1.013, §§ 1º e 2º, do CPC, com a consequente exclusão dos ônus sucumbenciais antes da resolução definitiva do mérito dos embargos (e-STJ, fls. 1.441-1.443; 1.488-1.490).

O acórdão, ao imputar responsabilidade e, simultaneamente, fixar honorários de 10% “sobre o valor atualizado do débito”, sem examinar aquelas matérias, incorreu em supressão de instância e violou o devido enfrentamento dos fundamentos remanescentes da defesa, como expressamente alegado nos embargos de declaração e no recurso especial (e-STJ, fls. 1441/1444; 1462/1475; 1488/1490).

A própria decisão de admissibilidade reconheceu a pertinência do debate e concedeu efeito suspensivo para *salvaguardar, provisoriamente, a utilidade do reclamo* até o julgamento no STJ (e-STJ, fls. 1.513-1.516).

Não há óbice da Súmula 7/STJ, pois as premissas fáticas foram delineadas nos acórdãos – inexistência de imissão na posse, duplicidade de venda e litigiosidade no juízo falimentar – e a controvérsia é de direito: correta aplicação do Tema 886 e dos dispositivos processuais sobre fundamentação e devolutividade (e-STJ, fls. 1.424-1.426; 1.449-1.451; 1.511-1.516).

As razões do recurso impugnaram especificadamente os fundamentos, com transcrição de trechos e indicação concreta dos pontos omitidos; e há adequação temática dos artigos e do precedente invocado, afastando os óbices das Súmulas 283 e 284 do STF (e-STJ, fls. 1.466-1.490).

Diante do quadro, impõe-se o reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional, com a cassação do acórdão dos embargos de declaração e a determinação de retorno dos autos ao Tribunal estadual para enfrentamento das teses omitidas, especialmente a aplicação do Tema 886 e o exame das matérias de ordem pública dos embargos à execução; subsidiariamente, o julgamento, por este Órgão Colegiado, da ilegitimidade passiva do recorrente à luz do Tema 886, afastando sua responsabilidade sem posse; e, em qualquer hipótese, a exclusão dos ônus sucumbenciais fixados antes da resolução definitiva do mérito dos embargos (e-STJ, fls. 1.447-1.453; 1.466-1.493; 1.511-1.516).

Diante do todo exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para anular o acórdão dos embargos de declaração e determinar o retorno dos autos ao Tribunal estadual para o enfrentamento das teses omitidas.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.175.970 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0386445-9

Número de Origem:

10233508820238260100 11141169020238260100

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOSE OTONI SABA NETO

ADVOGADO : LUIZ FLAVIO SOUZA PAMPLONA - PA013414

RECORRIDO : CONDOMINIO ESTILO HIGIENOPOLIS

ADVOGADO : ROBERTO MARKOVITS - SP079375

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de novembro de 2025