



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2178076 - RJ (2024/0401374-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **CONDOMINIO DO EDIFICIO CAROLINA LUIZA**
ADVOGADOS : **ANNA CAROLINA CORRÊA GUIMARÃES - RJ185561**
: **FELIPE COLONESE SCHAUMBURG - RJ131382**
RECORRIDO : **ALEXANDRE DUARTE SANTOS**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
: **MARINA BEATRIZ ALECRIM DE LACERDA - RJ189175**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. INTERPRETAÇÃO INTEGRADA DO DISPOSITIVO COM A FUNDAMENTAÇÃO. ALCANCE DA COISA JULGADA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ART. 525 DO CPC. "NULIDADE DE ALGIBEIRA".

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em sede de cumprimento de sentença de cobrança de cotas condominiais, limitou a constrição patrimonial do arrematante a 50% do débito exequendo. O recorrente alega que o título executivo, interpretado de forma integrada, reconheceu a responsabilidade do proprietário e a faculdade de escolha do credor, bem como sustenta a ocorrência de preclusão para a arguição de defesa fora do prazo da impugnação.

2. A jurisprudência consolidada orienta que a interpretação da parte dispositiva da sentença não pode ser feita de maneira isolada, devendo estar em alinhamento ao contexto delineado em toda a fundamentação do julgado.

3. Reconhecida na fundamentação do acórdão da fase de conhecimento a responsabilidade do arrematante e a faculdade de escolha do condomínio, a limitação da execução em fase posterior ofende a coisa julgada material (arts. 502 e 508 do CPC).

4. A arguição de matérias de defesa no cumprimento de sentença deve ocorrer no prazo e na forma da impugnação prevista no art. 525 do CPC, sob pena de preclusão consumativa, sendo vedada a utilização da "nulidade de algibeira". Recurso especial provido.

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

06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2178076 - RJ (2024/0401374-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **CONDOMINIO DO EDIFICIO CAROLINA LUIZA**
ADVOGADOS : **ANNA CAROLINA CORRÊA GUIMARÃES - RJ185561**
: **FELIPE COLONESE SCHAUMBURG - RJ131382**
RECORRIDO : **ALEXANDRE DUARTE SANTOS**
ADVOGADOS : **FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915**
: **MARINA BEATRIZ ALECRIM DE LACERDA - RJ189175**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. INTERPRETAÇÃO INTEGRADA DO DISPOSITIVO COM A FUNDAMENTAÇÃO. ALCANCE DA COISA JULGADA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ART. 525 DO CPC. "NULIDADE DE ALGIBEIRA".

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em sede de cumprimento de sentença de cobrança de cotas condominiais, limitou a constrição patrimonial do arrematante a 50% do débito exequendo. O recorrente alega que o título executivo, interpretado de forma integrada, reconheceu a responsabilidade do proprietário e a faculdade de escolha do credor, bem como sustenta a ocorrência de preclusão para a arguição de defesa fora do prazo da impugnação.

2. A jurisprudência consolidada orienta que a interpretação da parte dispositiva da sentença não pode ser feita de maneira isolada, devendo estar em alinhamento ao contexto delineado em toda a fundamentação do julgado.

3. Reconhecida na fundamentação do acórdão da fase de conhecimento a responsabilidade do arrematante e a faculdade de escolha do condomínio, a limitação da execução em fase posterior ofende a coisa julgada material (arts. 502 e 508 do CPC).

4. A arguição de matérias de defesa no cumprimento de sentença deve ocorrer no prazo e na forma da impugnação prevista no art. 525 do CPC, sob pena de preclusão consumativa, sendo vedada a utilização da "nulidade de algibeira". Recurso especial provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAROLINA LUIZA com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Rel. Des. Luciano Saboia Rinaldi de Carvalho, assim ementado (fls. 353-354):

"Embargos de declaração em agravo de instrumento. Ação de cobrança de cotas condominiais em fase de execução. Decisão agravada que determinou o prosseguimento da penhora online correspondente ao valor total do débito exequendo em face do Agravante. Reforma. Título executivo judicial formado no sentido de condenar os réus de forma não solidária. Art. 257 do Código Civil. Questões relativas à divisibilidade da obrigação não admitem novas discussões, sob pena de ofensa à coisa julgada. Art. 502 do Código de Processo Civil. Inexistência de contradição, obscuridade ou omissão. Retorno dos autos a este órgão julgador para se pronunciar sobre pontos ditos omissos."

Embargos de declaração de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CAROLINA LUIZA foram rejeitados (fls. 400-404).

Nas razões do recurso especial, o recorrente apontou: (1) violação do art. 1.022, I e II, do CPC, sustentando que o Tribunal de origem persistiu na omissão quanto a pontos essenciais da controvérsia, mesmo após o Superior Tribunal de Justiça ter anulado o julgado anterior e determinado expressamente o enfrentamento das teses sobre a interpretação integrada do título executivo e a ocorrência de preclusão; (2) infração dos arts. 502 e 508 do CPC, argumentando que o dispositivo da sentença deve ser interpretado em conjunto com a fundamentação do acórdão da apelação, que reconheceu a responsabilidade do arrematante pelas cotas posteriores à arrematação e a faculdade de escolha do credor, o que impede a limitação da execução a apenas 50% do débito sob pena de ofensa à coisa julgada; (3) afronta aos arts. 507 e 525 do CPC, aduzindo que operou a preclusão consumativa, uma vez que o executado não apresentou impugnação ao cumprimento de sentença no prazo legal, vindo a suscitar a ausência de solidariedade por simples petição apenas após o bloqueio de ativos financeiros.

Houve contraminuta sustentando: (1) a inadmissibilidade do recurso ante o óbice da Súmula n. 7/STJ, alegando que a reforma do julgado exigiria o reexame de fatos e provas; (2) a inexistência de violação de lei federal, afirmando que o acórdão recorrido abordou todos os pontos com clareza e que a sentença de primeiro grau não fixou a solidariedade, não podendo esta ser presumida conforme o art. 257 do Código Civil.

Sobreveio juízo de admissibilidade na instância de origem, que admitiu o recurso especial por entender caracterizada a aparente violação ao art. 1.022 do CPC,

diante da fundamentação genérica do colegiado e da ausência de manifestação sobre a preclusão apontada pelo STJ (fls. 450-455).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso especial comporta provimento.

Na origem, o caso cuida de ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença. De acordo com a moldura fática dos autos, o imóvel objeto da lide foi arrematado pelo recorrido em 16/05/2014. A sentença de conhecimento julgou procedente o pedido para condenar os réus ao pagamento dos encargos vencidos e vincendos. Em apelação, a Sétima Câmara Cível do TJRJ reformou parcialmente a decisão apenas para excluir a cota de maio de 2014, consignando na fundamentação que o arrematante responde pelas despesas posteriores e que o condomínio credor detém a "faculdade de escolha" quanto ao direcionamento da cobrança. Iniciada a execução, o juízo de primeiro grau determinou a penhora integral do débito contra o arrematante, decisão que foi reformada pelo acórdão ora recorrido para limitar a constrição a 50%, sob o fundamento de que a condenação não foi solidária e que a obrigação divisível presume-se dividida.

(I) Violação dos Arts. 502 e 508 do CPC (Ofensa à Coisa Julgada)

A controvérsia reside na definição do alcance do título executivo judicial formado na fase de conhecimento, especificamente se a condenação dos réus permite a cobrança integral da dívida condominial contra o arrematante ou se a execução deve ser limitada a 50% do débito ante a ausência da palavra "solidariedade" no dispositivo da sentença.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a interpretação do título executivo judicial não deve se restringir à leitura isolada e literal do seu dispositivo. Ao contrário, o comando judicial deve ser interpretado de forma integrada com a fundamentação que lhe dá sentido e alcance, em harmonia com o pedido formulado e com os limites da lide delineados no processo. Nesse sentido, colhem-se os seguintes precedentes desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TÍTULO EXECUTIVO. DISPOSITIVO E FUNDAMENTAÇÃO. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA. POSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. 1. De acordo com a orientação jurisprudencial do STJ, "a interpretação da parte dispositiva da sentença não pode ser feita de maneira isolada, mas sim em alinhamento ao contexto delineado

em toda a fundamentação do julgado." (AgInt no AREsp n. 2.027.050/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 7/12/2022, DJe de 12/12/2022.). 2. Em cumprimento de sentença, no qual se busca "definir o alcance da coisa julgada no que se refere à sucumbência da fase de conhecimento", a Corte Regional atestou que, apesar de ter constado do dispositivo sentencial a condenação da parte autora ao pagamento de honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, havia na fundamentação da sentença "tópico específico das verbas sucumbenciais", o qual era "explícito em condenar os autores na sucumbência de R\$ 25.000,00 cada um e, nos casos de autores casados/união estável, que litiguem a respeito do mesmo imóvel, será devido o valor de R\$ 25.000,00 no total, dado cuidar-se de uma só pretensão." 3. Diante da "evidente contradição entre a fundamentação e a parte dispositiva da sentença", constatada no primeiro grau, o Tribunal Regional, com base na "interpretação integrada dos fundamentos com o dispositivo", chegou à conclusão "de que a condenação em 10% sobre o valor da causa deve restar limitada a R\$ 25.000,00 por autor." 4. Havendo, na fundamentação do título judicial, definição expressa acerca da condenação dos autores ao pagamento de honorários de sucumbência no valor de R\$ 25.000,00 para cada um deles, deve essa diretriz orientar a interpretação do dispositivo que menciona o pagamento de honorários sucumbenciais fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa. 5. Conquanto não seja exigida a menção expressa a dispositivo de lei federal, a admissibilidade do recurso na instância excepcional pressupõe que a Corte de origem tenha se manifestado sobre a tese jurídica apontada pelo recorrente. Esse é o entendimento pretoriano consagrado na edição das Súmulas 282 do STF e 211 do STJ. 6. Esta Corte Superior tem entendido que o acolhimento do prequestionamento ficto de que trata o art. 1.025 do CPC, na via do especial, exige a indicação e o reconhecimento pelo STJ de ofensa ao art. 1.022 do CPC, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada, o que não se constata no caso presente. 7. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.547.909/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 27/8/2025.)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADIMPLENTO CONTRATUAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. SUBSCRIÇÃO COMPLEMENTAR DE AÇÕES. JUROS SOBRE CAPITAL PRÓPRIO. EXISTÊNCIA DE CONDENAÇÃO EXPRESSA. INTERPRETAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. 1. Caso em que a obrigação de pagamento dos juros sobre capital próprio está contemplada no título executivo judicial. 2. A jurisprudência do STJ orienta que, para a interpretação de decisão judicial, não basta

o exame de seu dispositivo, integrado que está à fundamentação que lhe dá sentido e alcance; havendo dúvidas na interpretação, deve ser adotada a que seja mais conforme à fundamentação e aos limites da lide, em harmonia com o pedido formulado na inicial. Precedentes. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp n. 645.491/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/4/2015, DJe de 20/4/2015.)

No caso concreto, a moldura fática revela que o imóvel foi arrematado por ALEXANDRE DUARTE SANTOS em 16/05/2014. Na fase de conhecimento, a sentença julgou procedente o pedido para condenar os réus ao pagamento das cotas condominiais. Interposta apelação pelo ora recorrido, a Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro deu parcial provimento ao recurso apenas para excluir a cota vencida antes da arrematação (maio de 2014), mantendo a responsabilidade do arrematante por todos os encargos posteriores.

É imperativo destacar que a fundamentação do acórdão da apelação, que complementou o título executivo, foi explícita ao consignar que a responsabilidade pelo pagamento da cota condominial é de quem possui o direito real de propriedade e que o condomínio credor detém a "faculdade de escolha" sobre contra quem deve direcionar a cobrança. Tal fundamento integra a coisa julgada e estabelece que, em relação aos débitos vencidos após a arrematação, o arrematante responde pela totalidade da obrigação perante o condomínio, ressalvado eventual direito de regresso.

Ao reformar a decisão de primeiro grau para limitar a penhora a apenas 50% da dívida exequenda, o acórdão recorrido violou frontalmente o art. 502 do CPC, que define a coisa julgada material como a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito. A interpretação restritiva adotada pelo Tribunal de origem, baseada unicamente no art. 257 do Código Civil e na ausência de menção expressa à solidariedade no dispositivo, ignorou por completo o sentido conferido ao título pela fundamentação do acórdão da fase de conhecimento.

Outrossim, operou-se a infração ao art. 508 do CPC, pois, transitada em julgado a decisão de mérito, consideram-se repelidas todas as defesas que a parte poderia opor ao acolhimento do pedido. O recorrido pretende, em sede de cumprimento de sentença, rediscutir a natureza da obrigação que já foi definida no título judicial, o que é vedado pelo sistema processual. A limitação da execução a metade do valor devido, quando o título reconheceu a responsabilidade do proprietário e a faculdade de escolha do credor, configura alteração indevida da substância do julgado exequendo.

Portanto, a interpretação integrada do título executivo judicial impõe o reconhecimento da responsabilidade integral do recorrido pelas cotas condominiais

vencidas a partir de junho de 2014, sendo inviável a limitação da constrição patrimonial pretendida, sob pena de esvaziamento da eficácia da coisa julgada e prejuízo injustificado à coletividade dos condôminos.

(II) Violação dos Arts. 507 e 525 do CPC (Preclusão Consumativa)

A insurgência do recorrente também merece acolhimento no que tange à ocorrência de preclusão consumativa. O sistema processual brasileiro, pautado pela segurança jurídica e pela ordem dos atos, estabelece momentos rígidos para a prática de atos defensivos. Na fase de cumprimento de sentença, a via adequada para o executado veicular matérias de defesa, como a impenhorabilidade, o excesso de execução ou a inexigibilidade do título, é a impugnação prevista no art. 525 do CPC.

De acordo com a moldura fática dos autos, o executado deixou transcorrer o prazo legal sem apresentar a devida impugnação ao cumprimento de sentença. A tese de limitação da responsabilidade a 50% do débito foi arguida apenas por meio de simples petição, protocolada de forma extemporânea e somente após a efetivação do bloqueio de ativos financeiros via sistema Bacenjud. Tal conduta configura uma tentativa de rediscutir a dívida fora do prazo peremptório estabelecido pela legislação processual.

A infração do art. 525 do CPC é evidente, visto que o dispositivo determina que o executado apresente sua impugnação em 15 dias após o término do prazo para pagamento voluntário. Ao admitir a discussão sobre a natureza da obrigação por meio de petição avulsa e tardia, o Tribunal de origem ignorou a disciplina dos prazos processuais e a necessidade de concentração das matérias de defesa no momento oportuno.

Dessarte, operou-se a preclusão consumativa, nos termos do art. 507 do CPC, que veda à parte discutir no curso do processo questões já decididas ou aquelas sobre as quais não se manifestou no tempo próprio. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça rechaça a denominada "nulidade de algibeira", que ocorre quando a parte detém uma alegação de defesa e a guarda para utilizá-la apenas quando lhe for conveniente, geralmente após o insucesso de medidas executivas.

Sobre o tema, colhe-se o seguinte precedente desta Corte Superior:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARGUIÇÃO DE NULIDADE DE CITAÇÃO E CERCEAMENTO DE DEFESA. PRÉVIA PARTICIPAÇÃO DO RÉU NA FASE DE CONHECIMENTO. CONVALIDAÇÃO DOS ATOS CITATÓRIOS POR COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO. REVISÃO DO JUÍZO DE SUFICIÊNCIA PROBATÓRIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO DA SÚMULA Nº 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE

JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. APRESENTAÇÃO DE SEGUNDA PEÇA DE DEFESA. EXEGESE DO ART. 525 DO CPC. IMPOSSIBILIDADE DE FACIONAMENTO DA DEFESA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. CARACTERIZAÇÃO DE "NULIDADE DE ALGIBEIRA". AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. 1. A pretensão de reverter o entendimento soberano do acórdão recorrido, no que tange a validade da citação por comparecimento espontâneo e à ausência de cerceamento de defesa, implicaria, de forma inevitável, no reexame do contexto fático-probatório e do histórico de participação do réu nos autos, o que é procedimento vedado no âmbito do recurso especial, em conformidade com o enunciado da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça. 2. A nulidade da citação, embora revestida da natureza de matéria de ordem pública (art. 485, IV, do CPC), não é absoluta e pode ser sanada pelo comparecimento espontâneo da parte que demonstre inequívoca ciência quanto a demanda, convalidando a relação processual (art. 239, § 1º, do CPC). Uma vez sanado o vício citatório, a arguição de nulidades subsequentes se submete as regras de preclusão, sendo dever da parte arguir o vício na primeira oportunidade que tiver, conforme o art. 278 do Código de Processo Civil. 3. A impugnação ao cumprimento de sentença, prevista no art. 525 do CPC, exige a concentração de todas as defesas do executado em um único ato. Assim, a conduta de apresentar uma primeira impugnação ao cumprimento de sentença abordando apenas aspectos de cálculo e, posteriormente, protocolar uma segunda impugnação versando sobre nulidade de citação e cerceamento de defesa, caracteriza inequivocamente preclusão consumativa, sendo igualmente rechaçada pela jurisprudência como a vedada "nulidade de algibeira", por configurar ofensa ao princípio da boa-fé objetiva e a lealdade processual. 4. Agravo em recurso especial conhecido. Recurso especial conhecido em parte para negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.911.936/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Portanto, a decisão recorrida, ao acolher matéria de defesa preclusa e veiculada por via inadequada, violou as normas que garantem a estabilidade do procedimento executivo. O reconhecimento da preclusão é fundamental para evitar que o devedor utilize incidentes processuais a esmo para retardar a satisfação de um crédito que já perdura por anos de inadimplência.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para restabelecer integralmente a r. decisão proferida pelo juízo da 24ª Vara Cível da Comarca da Capital (fls. 117-119), reconhecendo a responsabilidade do arrematante recorrido pelo pagamento da totalidade das cotas condominiais vencidas a partir da data

da arrematação (junho de 2014 em diante), conforme estabelecido no título executivo judicial formado na fase de conhecimento.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.178.076 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0401374-0

Número de Origem:

00452704720208190000 01354773120168190001 1354773120168190001 202203500379 202224510861
452704720208190000

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO CAROLINA LUIZA

ADVOGADOS : FELIPE COLONESE SCHAUMBURG - RJ131382

ANNA CAROLINA CORRÊA GUIMARÃES - RJ185561

RECORRIDO : ALEXANDRE DUARTE SANTOS

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

MARINA BEATRIZ ALECRIM DE LACERDA - RJ189175

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 12 de agosto de 2026