AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2776059 - RJ (2024/0402828-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550
ADVOGADOS	:	GLAUCIA PADILHA BERNARDES DA SILVEIRA - RJ149156
		GUSTAVO EINLOFT SALVINI - RJ109118
AGRAVADO	:	MARIA RITA MACHADO RODRIGUES
ADVOGADA	:	ANA PAULA BELINGER CHAGAS RAMOS - RJ151287

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ART. 784, X, DO CPC/2015. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I E II, DO CPC.NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA. EFICÁCIA *ERGA OMNES* DA DECISÃO DO STF. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 7/STJ. TÍTULO EXECUTIVO INEXISTENTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por condomínio que busca reformar decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de execução de título extrajudicial referente a cotas condominiais, sob o fundamento de inexistência de título executivo válido, em razão da nulidade da convenção condominial declarada pelo STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão na fundamentação do acórdão recorrido; (ii) a decisão do STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3 possui eficácia *erga omnes*; (iii) o Termo de Obrigações constitui título executivo extrajudicial; (iv) a análise pretendida pelo recorrente demanda reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

3. A ausência de acolhimento das teses do recorrente não configura negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes, observando os princípios constitucionais da motivação das decisões

Documento eletrônico VDA52213631 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/11/2025 14:24:35
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 39bbbb47-b564-43fe-b54b-932bdf441152

judiciais e da segurança jurídica. Não há omissão, contradição ou obscuridade, sendo a pretensão recursal meramente infringente.

4. A decisão do STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3, que declarou nula a convenção condominial da Rua Yucas, possui eficácia erga omnes, alcançando terceiros, em razão da coisa julgada material e da natureza da nulidade declarada, que possui efeitos ex tunc. A convenção nula é inapta à produção de efeitos jurídicos, sendo irrelevante a aplicação da Súmula 260/STJ.

5. A inexistência de título executivo extrajudicial apto a embasar a execução de cotas condominiais foi corretamente reconhecida, considerando a nulidade da convenção condominial e a ausência de elementos que caracterizassem o condomínio edilício. A análise pretendida pelo recorrente demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

6. A alegação de fato novo consistente no reconhecimento da existência do condomínio em processo trabalhista é irrelevante, pois a nulidade da convenção condominial declarada pelo STF aniquila qualquer efeito jurídico do ato, tornando inviável a cobrança de cotas condominiais por meio de execução.

7. Agravo conhecido para não conhecer do 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, não conhecer do 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, 11 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52213631 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/11/2025 14:24:35
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 39bbbb47-b564-43fe-b54b-932bdf441152

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2776059 - RJ (2024/0402828-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550
ADVOGADOS	:	GLAUCIA PADILHA BERNARDES DA SILVEIRA - RJ149156
		GUSTAVO EINLOFT SALVINI - RJ109118
AGRAVADO	:	MARIA RITA MACHADO RODRIGUES
ADVOGADA	:	ANA PAULA BELINGER CHAGAS RAMOS - RJ151287

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ART. 784, X, DO CPC/2015. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I E II, DO CPC.NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA. EFICÁCIA *ERGA OMNES* DA DECISÃO DO STF. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 7/STJ. TÍTULO EXECUTIVO INEXISTENTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por condomínio que busca reformar decisão que inadmitiu recurso especial, em ação de execução de título extrajudicial referente a cotas condominiais, sob o fundamento de inexistência de título executivo válido, em razão da nulidade da convenção condominial declarada pelo STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão na fundamentação do acórdão recorrido; (ii) a decisão do STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3 possui eficácia *erga omnes*; (iii) o Termo de Obrigações constitui título executivo extrajudicial; (iv) a análise pretendida pelo recorrente demanda reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

3. A ausência de acolhimento das teses do recorrente não configura negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes, observando os princípios constitucionais da motivação das decisões

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

judiciais e da segurança jurídica. Não há omissão, contradição ou obscuridade, sendo a pretensão recursal meramente infringente.

4. A decisão do STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3, que declarou nula a convenção condominial da Rua Yucas, possui eficácia erga omnes, alcançando terceiros, em razão da coisa julgada material e da natureza da nulidade declarada, que possui efeitos ex tunc. A convenção nula é inapta à produção de efeitos jurídicos, sendo irrelevante a aplicação da Súmula 260/STJ.

5. A inexistência de título executivo extrajudicial apto a embasar a execução de cotas condominiais foi corretamente reconhecida, considerando a nulidade da convenção condominial e a ausência de elementos que caracterizassem o condomínio edilício. A análise pretendida pelo recorrente demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

6. A alegação de fato novo consistente no reconhecimento da existência do condomínio em processo trabalhista é irrelevante, pois a nulidade da convenção condominial declarada pelo STF aniquila qualquer efeito jurídico do ato, tornando inviável a cobrança de cotas condominiais por meio de execução.

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550 (CONDOMÍNIO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, de relatoria do Desembargador HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CRÉDITO REFERENTE A COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ART. 784, INC. X, DO CPC/2015.*
>
> *1) O primitivo acórdão deste Colegiado acolheu exceção de pré-executividade oposta pela executada sustentando que o exequente não possui legitimidade ativa para executar valores a título de cota condominial, sob o fundamento de que não se qualifica como condomínio legalmente constituído e que, nessa condição, não é titular de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inc. X, do CPC/2015.*
>
> *2) Contudo, o Superior Tribunal de Justiça afastou o reconhecimento da ilegitimidade ativa do apelante para executar as cotas condominiais por não se qualificar como condomínio edilício, tal como decidido inicialmente por este Colegiado (e-STJ. fls. 1281/1284 – Indexador*

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

> *001281), destacando a sua jurisprudência no sentido da validade das convenções condominiais, mesmo que não registradas, em consonância com o disposto na Súmula 260 do STJ.*
> *3) O E. Superior Tribunal de Justiça confere ampla interpretação ao inc. X, do art. 784, do CPC/2015, na medida em que não faz distinção quanto à existência, ou não, de condomínio edilício para efeito da titularidade do crédito de natureza extrajudicial a que alude o citado preceptivo legal.*
> *4) Nessa ordem, em que pese o entendimento assentado no primitivo julgamento deste Colegiado, apoiado na necessidade de existência legal do condomínio edilício para se conferir a titularidade do crédito extrajudicial previsto no inciso X do art. 784, do CPC/2015, em respeito ao julgamento emanado da Colenda Corte Superior, forçoso acolher a invectiva recursal para reformar a sentença que, acolhendo a exceção de pré-executividade, extinguiu a execução com fulcro no art. 924, inciso I, do CPC/2015, determinando o prosseguimento do feito.*
> *5) Recurso ao qual se dá provimento.*
> (e-STJ, fls. 624-628)

Os embargos de declaração de MARIA RITA MACHADO RODRIGUES KLABIN (MARIA RITA) foram acolhidos com efeitos infringentes, reformando o acórdão anterior para negar provimento à apelação (e-STJ, fls. 660-666).

Nas razões do agravo, CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550 apontou (1) violação dos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, II, III e IV, do CPC, sustentando que o acórdão recorrido foi omisso ao não fundamentar adequadamente a atribuição de eficácia *erga omnes* à decisão do STF que declarou nula a convenção condominial;(2) violação do art. 506 do CPC, argumentando que a coisa julgada formada no Recurso Extraordinário nº 100.467-3 não poderia atingir terceiros que não participaram do processo;(3) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, pois a análise da violação do art. 506 do CPC prescinde de incursão em matéria fática ou probatória;(4) necessidade de análise do Termo de Obrigações, que possui força de escritura pública e constitui título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, II, do CPC;(5) omissão quanto ao fato novo consistente no reconhecimento da existência do condomínio em processo trabalhista.

Houve apresentação de contraminuta por MARIA RITA MACHADO RODRIGUES KLABIN, defendendo que o agravo não merece provimento, pois o acórdão recorrido está devidamente fundamentado, e a decisão do STF possui eficácia *erga omnes*, além de que a análise pretendida pelo agravante demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 851-864).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

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 na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550 apontou (1) violação dos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, II, III e IV, do CPC, alegando que o acórdão recorrido foi omisso ao não fundamentar adequadamente a atribuição de eficácia *erga omnes* à decisão do STF, que declarou nula a convenção condominial; (2) violação do art. 506 do CPC, sustentando que a coisa julgada formada no Recurso Extraordinário nº 100.467-3 não poderia atingir terceiros que não participaram do processo; (3) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, pois a análise da violação do art. 506 do CPC prescinde de incursão em matéria fática ou probatória; (4) necessidade de análise do Termo de Obrigações, que possui força de escritura pública e constitui título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, II, do CPC; (5) omissão quanto ao fato novo consistente no reconhecimento da existência do condomínio em processo trabalhista.

Houve apresentação de contrarrazões por MARIA RITA MACHADO RODRIGUES KLABIN, defendendo que o recurso especial não merece provimento, pois o acórdão recorrido está devidamente fundamentado, e a decisão do STF possui eficácia *erga omnes*, além de que a análise pretendida pelo recorrente demandaria reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 739-750).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de execução de título extrajudicial ajuizada pelo CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550 contra MARIA RITA MACHADO RODRIGUES KLABIN, visando a cobrança de cotas condominiais inadimplidas. O Juízo de primeira instância acolheu a exceção de pré-executividade oposta pela executada, extinguindo o processo sob o fundamento de que o exequente não se qualifica como condomínio edilício e, portanto, não possui título executivo extrajudicial.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, inicialmente, deu provimento à apelação do exequente, reformando a sentença e determinando o prosseguimento da execução. Contudo, em embargos de declaração, o acórdão foi reformado para negar provimento à apelação, sob o argumento de que a decisão do STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3, que declarou nula a convenção condominial, possui eficácia *erga omnes*, impedindo a execução das cotas condominiais.

O recorrente sustenta que a decisão do STF não poderia atingir terceiros que não participaram do processo e que o Termo de Obrigações constitui título executivo extrajudicial.

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão na fundamentação do acórdão recorrido;(ii) a decisão do STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3 possui eficácia *erga omnes*; (iii) o Termo de Obrigações constitui título executivo extrajudicial;(iv) a análise pretendida pelo recorrente demanda reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

(1) Da ausência de violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022, I e II, do CPC

CONDOMÍNIO, ao alegar negativa de prestação jurisdicional, sustentou que o acórdão recorrido teria sido omisso ao não enfrentar adequadamente as questões por ele suscitadas, especialmente no que tange à eficácia *erga omnes* da decisão do Supremo Tribunal Federal, que declarou nula a convenção condominial, e à inexistência de título executivo extrajudicial.

Argumentou, ainda, que o Tribunal estadual não teria analisado, de forma suficiente, os dispositivos legais indicados, como os arts. 489, § 1º, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil (CPC), o que, em sua visão, configuraria vício na fundamentação. Contudo, tal alegação não se sustentou diante da análise detida do acórdão recorrido, que enfrentou, de maneira clara e fundamentada, todas as questões relevantes para a solução da controvérsia.

A decisão recorrida demonstrou, de forma inequívoca, que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro apreciou as teses apresentadas pelo recorrente, expondo fundamentos suficientes para a resolução da lide.

O acórdão destacou que a eficácia *erga omnes* da decisão do STF, que declarou nula a convenção condominial, decorreu da coisa julgada material formada no Recurso Extraordinário nº 100.467-3, julgado em 1984.

Nesse sentido, consignou que *os efeitos da decisão propriamente dita (sentença ou acórdão) irradiam-se com eficácia erga omnes, atingindo mesmo aqueles que não figuraram como parte na relação jurídica processual* (e-STJ, fls. 662).

Tal entendimento foi embasado em sólida doutrina processual, citando autores como Liebman, Pietro Calamandrei e Francesco Carnelutti, que sustentam a projeção dos efeitos de decisões judiciais para além das partes envolvidas no processo, especialmente em casos de nulidade de atos jurídicos.

Ademais, o acórdão recorrido enfrentou a questão da inexistência de título executivo extrajudicial, esclarecendo que, à luz do art. 784, inciso X, do CPC, apenas contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas em convenção válida, podem ser objeto de execução.

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

Nesse ponto, a decisão foi categórica ao afirmar que *a nulidade judicialmente proclamada aniquila o ato jurídico, de forma que a Convenção Condominial nula é inapta à produção de efeitos no mundo jurídico* (e-STJ, fls. 663).

Assim, concluiu que o recorrente não se qualificava como condomínio edilício e que a cobrança das contribuições deveria ocorrer por meio de ação ordinária, e não de execução.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também foi invocada para reforçar a fundamentação do acórdão. O Tribunal fluminense citou precedentes que reconhecem a impossibilidade de execução de contribuições condominiais quando não há título executivo válido, como no caso de associações de moradores ou de convenções nulas.

Além disso, destacou que a análise pretendida pelo recorrente demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7 do STJ.

Portanto, não houve qualquer omissão na fundamentação do acórdão recorrido. A decisão enfrentou, de forma clara e detalhada, todas as questões relevantes, apresentando fundamentos jurídicos sólidos e alinhados à jurisprudência consolidada.

A alegação de negativa de prestação jurisdicional, nesse contexto, revelou-se infundada, configurando mero inconformismo do recorrente com o resultado do julgamento. A entrega da prestação jurisdicional foi plenamente aperfeiçoada, com observância aos princípios constitucionais da motivação das decisões judiciais e da segurança jurídica.

A jurisprudência do STJ é pacífica ao afirmar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos das partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para justificar a conclusão.

Nesse sentido:

> *Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio.*(AgInt no AREsp 1.500.162/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 29/11/2019)

Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, sendo o inconformismo do recorrente mera tentativa de rediscutir o mérito da decisão.

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.*
>
> *1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.*
>
> *[...]*
>
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
>
> (AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da eficácia *erga omnes* da decisão do STF

CONDOMINIO sustenta que a coisa julgada formada no Recurso Extraordinário nº 100.467-3 não poderia atingir terceiros que não participaram do processo; com essa alegação, CONDOMINIO busca desconstituir o fundamento central do acórdão recorrido, que reconheceu a nulidade da convenção condominial e de todos os atos dela decorrentes, com base na coisa julgada material formada naquele julgamento.

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

Sustenta que os efeitos da decisão do STF deveriam se limitar às partes envolvidas no processo originário, não alcançando terceiros, como a relação jurídica entre o recorrente e a recorrida.

Contudo, tal alegação não encontra respaldo jurídico, tampouco fático, diante da análise detida do acórdão recorrido e da doutrina processual que embasa a eficácia reflexa das decisões judiciais.

O acórdão recorrido foi claro ao afirmar que, embora os limites subjetivos da coisa julgada material sejam, em regra, entre as parte, os efeitos da decisão judicial podem irradiar-se com eficácia *erga omnes* em situações excepcionais, como no caso em análise, em que o STF declarou a nulidade da convenção condominial da Rua Yucas.

Conforme destacado no julgamento, *os efeitos da decisão propriamente dita (sentença ou acórdão) irradiam-se com eficácia erga omnes, atingindo mesmo aqueles que não figuraram como parte na relação jurídica processual* (e-STJ, fls. 662).

Essa conclusão foi fundamentada na doutrina processual civil brasileira, que reconhece a projeção dos efeitos de decisões judiciais para além das partes envolvidas, especialmente em casos de nulidade de atos jurídicos que afetam interesses coletivos ou de ordem pública.

A decisão do STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3, proferida em 1984, transitada em julgado, declarou nula a convenção condominial da Rua Yucas, bem como todos os atos dela decorrentes, sob o fundamento de que a rua, sendo de domínio público, não poderia ser transformada em domínio privado.

Essa nulidade, conforme bem pontuado no acórdão recorrido, *aniquila o ato jurídico, de forma que a Convenção Condominial nula é inapta à produção de efeitos no mundo jurídico* (e-STJ, fls. 663). Em outras palavras, a convenção nula não pode regular as relações entre os condôminos, sendo irrelevante, nesse contexto, a aplicação da Súmula 260 do STJ, que trata da eficácia de convenções condominiais não registradas.

Além disso, o acórdão recorrido ressaltou que a eficácia *erga omnes* da decisão do STF decorre da própria natureza da declaração de nulidade, que possui efeitos *ex tunc*, ou seja, retroativos, alcançando todos os atos praticados com base na convenção anulada.

Essa interpretação está em consonância com a jurisprudência consolidada do STF e do STJ, que reconhecem a possibilidade de extensão dos efeitos de decisões judiciais em casos excepcionais, especialmente quando envolvem questões de ordem pública ou direitos indisponíveis. Nesse sentido, o acórdão destacou que *a nulidade judicialmente proclamada aniquila o ato jurídico, de forma que a Convenção condominial nula é inapta à produção de efeitos no mundo jurídico* (e-STJ, fls. 663).

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

A doutrina processual citada no acórdão, com base nos estudos de Liebman, Pietro Calamandrei e Francesco Carnelutti, reforça a ideia de que a eficácia reflexa das decisões judiciais não decorre de previsão legal específica, mas de uma construção dogmática que visa garantir a segurança jurídica e a uniformidade das relações jurídicas. Essa construção foi acolhida pela jurisprudência pátria, que reconhece a projeção dos efeitos de decisões judiciais para além das partes envolvidas, especialmente em casos de nulidade de atos jurídicos que afetam interesses coletivos ou de ordem pública.

Tal entendimento está em consonância com a jurisprudência do STJ, que reconhece a possibilidade de extensão dos efeitos de decisões judiciais em casos excepcionais, especialmente quando envolvem questões de ordem pública, como a nulidade de convenções condominiais (REsp 1.766.261-RS).

Portanto, a alegação do CONDOMINIO, de que a decisão do STF no Recurso Extraordinário nº 100.467-3 não possui eficácia *erga omnes* não se sustenta. O acórdão recorrido fundamentou-se, de forma clara e consistente, na doutrina e na jurisprudência aplicáveis, reconhecendo que a nulidade da convenção condominial, declarada pelo STF, projeta seus efeitos para além das partes originárias, alcançando a relação jurídica entre o recorrente e a recorrida.

Assim, não há qualquer vício ou equívoco na decisão recorrida, que deve ser mantida em sua integralidade.

(3) Da inexistência de título executivo extrajudicial e da inaplicabilidade da Súmula 7/STJ

CONDOMINIO, ao alegar a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, buscou afastar o óbice que impede o reexame de matéria fático-probatória em sede de recurso especial, sustentando que a controvérsia em análise seria exclusivamente de direito, não demandando incursão no conjunto probatório dos autos.

Argumentou que a questão central do recurso especial estaria relacionada à interpretação de dispositivos legais, como os arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, e que, portanto, o Superior Tribunal de Justiça poderia rever o entendimento adotado pelas instâncias ordinárias. Contudo, tal pretensão não se sustentou diante da análise detida do acórdão recorrido, que demonstrou, de forma clara e fundamentada, que a controvérsia envolve, essencialmente, a apreciação de fatos e provas, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

O acórdão recorrido destacou que a pretensão do recorrente de revisar a conclusão sobre a inexistência de título executivo extrajudicial apto a embasar a execução de cotas condominiais demandaria a reanálise do conjunto probatório dos autos, especialmente no que tange à validade da convenção condominial e à existência de elementos que caracterizassem o condomínio edilício.

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

Nesse sentido, o Tribunal fluminense foi categórico ao afirmar que *o apelante não se qualifica como condomínio edilício, e, portanto, não se ajusta à moldura do art. 784, inc. X, do CPC/2015* (e-STJ, fls. 663).

Essa conclusão foi alcançada com base na análise de documentos apresentados nos autos, como a convenção condominial declarada nula pelo Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 100.467-3 e na ausência de comprovação de requisitos formais para a constituição de um condomínio edilício.

Ademais, o acórdão recorrido ressaltou que a nulidade da convenção condominial, declarada pelo STF, aniquilou qualquer efeito jurídico do ato, tornando irrelevante a discussão sobre a necessidade de registro da convenção para sua validade.

Conforme consignado, *a nulidade judicialmente proclamada aniquila o ato jurídico, de forma que a Convenção Condominial nula é inapta à produção de efeitos no mundo jurídico* (e-STJ, fls. 663). Essa análise, que envolve a avaliação de documentos e fatos específicos do caso concreto, não pode ser revista em recurso especial, conforme o entendimento consolidado na Súmula 7/STJ.

O Tribunal estadual concluiu que o Termo de Obrigações e a convenção condominial não constituem títulos executivos extrajudiciais, considerando a nulidade da convenção declarada pelo STF e a inexistência de condomínio edilício (e-STJ. fls. 660-666, 669-674).

O art. 784, II e X, do CPC exige que o título seja líquido, certo e exigível, o que não se verifica no caso concreto, uma vez que a convenção condominial foi declarada nula e o Termo de Obrigações não atende aos requisitos legais. A jurisprudência do STJ reforça que a inexistência de título executivo inviabiliza a execução (REsp 2.048.856/SC, DJe 25/5/2023).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reforça a impossibilidade de reexame de matéria fático-probatória em recurso especial.

Em casos análogos, a Corte tem reiterado que *o recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos* (AgInt no AREsp 1.582.682/PR, DJe 28/4/2023). No presente caso, a pretensão do recorrente de revisar a conclusão sobre a inexistência de título executivo extrajudicial e a validade da convenção condominial esbarra, inevitavelmente, na necessidade de reanálise de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

Além disso, o acórdão recorrido enfrentou, de forma clara e fundamentada, todas as questões suscitadas pelo recorrente, demonstrando que a decisão foi embasada em elementos concretos dos autos e em jurisprudência consolidada. A tentativa de afastar a incidência da Súmula 7/STJ revela-se, assim, como mero

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

inconformismo com o resultado do julgamento, sem qualquer fundamento jurídico apto a justificar a revisão da decisão.

Portanto, não há se falar em inaplicabilidade da Súmula 7/STJ no presente caso. Nesse ponto, a controvérsia envolve, essencialmente, a análise de fatos e provas, o que atrai a incidência do referido enunciado sumular e impede o conhecimento do recurso especial. A decisão recorrida deve ser mantida em sua integralidade, com base nos sólidos fundamentos apresentados pelo Tribunal de origem e na jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça.

(4) Do fato novo e da contradição

CONDOMINIO, ao alegar omissão quanto ao fato novo consistente no reconhecimento da existência do condomínio em processo trabalhista, busca sustentar que tal elemento deveria ter sido considerado pelo Tribunal de origem como prova da constituição do condomínio e, consequentemente, da legitimidade ativa para a cobrança de cotas condominiais.

Argumenta que, no âmbito da Justiça do Trabalho, foi reconhecida a existência de uma pessoa jurídica denominada Condomínio da Avenida Niemeyer 550, com direitos e deveres, o que, em sua visão, seria suficiente para afastar a conclusão de inexistência de título executivo extrajudicial.

Contudo, tal alegação não se sustenta diante da análise detida do acórdão recorrido, que enfrentou de forma clara e fundamentada todas as questões relevantes, inclusive a inexistência de condomínio edilício e a nulidade da convenção condominial, elementos que tornam irrelevante o suposto fato novo.

O acórdão recorrido foi categórico ao afirmar que a nulidade da convenção condominial, declarada pelo Supremo Tribunal Federal (STF) no Recurso Extraordinário nº 100.467-3, transitado em julgado, aniquilou qualquer efeito jurídico do ato, tornando a convenção inapta para regular as relações entre os condôminos ou para embasar a cobrança de cotas condominiais.

Nesse sentido, destacou que *a nulidade judicialmente proclamada aniquila o ato jurídico, de forma que a Convenção Condominial nula é inapta à produção de efeitos no mundo jurídico* (e-STJ, fls.663). Assim, mesmo que houvesse reconhecimento da existência de uma pessoa jurídica em processo trabalhista, tal fato não teria o condão de superar a inexistência de um título executivo válido, conforme exigido pelo art. 784, X, do Código de Processo Civil.

Ademais, o acórdão enfrentou diretamente a questão da inexistência de condomínio edilício, esclarecendo que o recorrente não se qualifica como tal, uma vez que não foram cumpridos os trâmites legais necessários para sua constituição.

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

Conforme consignado, *o apelante não se qualifica como condomínio edilício, e, portanto, não se ajusta à moldura do art. 784, inc. X, do CPC/2015* (fls. 664). Essa conclusão foi alcançada com base na análise de documentos apresentados nos autos, incluindo a convenção condominial declarada nula e a ausência de elementos que caracterizassem a constituição de um condomínio edilício nos termos da legislação aplicável.

Além disso, o acórdão rejeitou a tentativa do recorrente de utilizar a Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) para validar a convenção condominial, esclarecendo que a nulidade da convenção, reconhecida pelo STF, torna irrelevante a discussão sobre a necessidade de registro para sua eficácia. Nesse ponto, o Tribunal de origem foi enfático ao afirmar que *a solução da controvérsia nem sequer tangencia a desnecessidade de registro para a validade da convenção condominial de molde a atrair a aplicação da Súmula 260 do STJ, dada a existência de coisa julgada material que decorre da imutabilidade e indiscutibilidade da decisão que declarou a nulidade da convenção* (e-STJ, fls. 662).

Por fim, o acórdão também abordou a questão da legitimidade ativa para a cobrança de cotas condominiais, concluindo que, na ausência de um condomínio edilício regularmente constituído, a cobrança deve ocorrer por meio de ação ordinária, e não de execução de título extrajudicial. Nesse sentido, destacou que *a cobrança das respectivas contribuições deve ocorrer através da via ordinária, vale dizer, da ação de cobrança* (e-STJ, fls. 664). Essa conclusão está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, que exige a existência de título executivo válido para a propositura de ação de execução.

Portanto, não há se falar em omissão quanto ao suposto fato novo consistente no reconhecimento da existência do condomínio em processo trabalhista. O acórdão recorrido enfrentou, de forma clara e fundamentada, todas as questões relevantes, demonstrando que a nulidade da convenção condominial e a inexistência de condomínio edilício tornam irrelevante qualquer alegação nesse sentido.

A tentativa do CONDOMINIO de reverter a decisão configura mero inconformismo, sem qualquer fundamento jurídico apto a justificar a revisão do julgado. Assim, a decisão recorrida deve ser mantida em sua integralidade.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial

É o meu voto.

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

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

Documento eletrônico VDA51960873 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 03/11/2025 12:34:23
Código de Controle do Documento: f233ee42-9fa9-43c2-bdfa-c3368cc44d83

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.776.059 / RJ

Número Registro: 2024/0402828-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01475575120218190001 14755751202181900001 202224515695 202300903679

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550
ADVOGADOS	:	GUSTAVO EINLOFT SALVINI - RJ109118
		GLAUCIA PADILHA BERNARDES DA SILVEIRA - RJ149156
AGRAVADO	:	MARIA RITA MACHADO RODRIGUES
ADVOGADA	:	ANA PAULA BELINGER CHAGAS RAMOS - RJ151287

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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.

Documento eletrônico VDA52208881 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:50:27
Código de Controle do Documento: 6dd95120-a59e-438f-a490-d0ae326c4152

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52208881 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:50:27
Código de Controle do Documento: 6dd95120-a59e-438f-a490-d0ae326c4152