SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2793501 - RJ (2024/0418997-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL NIEMEYER
ADVOGADOS	:	GUSTAVO EINLOFT SALVINI - RJ109118
		GLAUCIA PADILHA BERNARDES DA SILVEIRA - RJ149156
AGRAVADO	:	MARIA DO CARMO MARTINS RANGEL
ADVOGADA	:	ANA PAULA BELINGER CHAGAS RAMOS - RJ151287
INTERES.	:	LUIZ ANTONIO DE ALBUQUERQUE VERONESE

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE ACOLHIDA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AUSÊNCIA DE VÍNCULO ASSOCIATIVO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Inexiste violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina adequadamente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, fundamentando sua decisão de forma clara e completa, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

2. Comprovada pelos elementos fático-probatórios a natureza jurídica de associação de moradores da entidade exequente, bem como a ausência de vínculo associativo dos executados, aplica-se o entendimento consolidado no Tema nº 882 do STJ quanto à impossibilidade de cobrança compulsória.

3. Demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos a pretensão de alterar as conclusões do acórdão recorrido sobre a real natureza jurídica da entidade e a existência de vínculo obrigacional, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA52023563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/11/2025 15:35:55
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 32e53d82-7ee8-40ce-9c6d-d161f4889b24

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, negar 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, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52023563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/11/2025 15:35:55
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 32e53d82-7ee8-40ce-9c6d-d161f4889b24

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2793501 - RJ (2024/0418997-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL NIEMEYER
ADVOGADOS	:	GUSTAVO EINLOFT SALVINI - RJ109118
		GLAUCIA PADILHA BERNARDES DA SILVEIRA - RJ149156
AGRAVADO	:	MARIA DO CARMO MARTINS RANGEL
ADVOGADA	:	ANA PAULA BELINGER CHAGAS RAMOS - RJ151287
INTERES.	:	LUIZ ANTONIO DE ALBUQUERQUE VERONESE

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE ACOLHIDA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. AUSÊNCIA DE VÍNCULO ASSOCIATIVO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Inexiste violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina adequadamente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, fundamentando sua decisão de forma clara e completa, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

2. Comprovada pelos elementos fático-probatórios a natureza jurídica de associação de moradores da entidade exequente, bem como a ausência de vínculo associativo dos executados, aplica-se o entendimento consolidado no Tema nº 882 do STJ quanto à impossibilidade de cobrança compulsória.

3. Demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos a pretensão de alterar as conclusões do acórdão recorrido sobre a real natureza jurídica da entidade e a existência de vínculo obrigacional, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA51806276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:18:03
Código de Controle do Documento: 06f6d451-a623-4ec5-9443-1f6a79bc52ba

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550 (CONDOMÍNIO) contra decisão que inadmitiu o seu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal.

A ação originária é uma execução de título extrajudicial ajuizada pelo CONDOMÍNIO em face de MARIA DO CARMO MARTINS RANGEL E e LUIZ ANTONIO DE ALBUQUERQUE VERONESE (MARIA E LUIZ), visando a cobrança de cotas condominiais.

MARIA E LUIZ apresentaram exceção de pré-executividade, a qual foi acolhida pelo juízo da 11ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, que extinguiu a execução por reconhecer a ausência de título executivo extrajudicial.

A sentença fundamentou-se na constatação de que o exequente se constitui como associação de moradores e não como condomínio edilício, aplicando ao caso a tese firmada no Tema nº 882 desta Corte (e-STJ, fls. 310 a 314) .

Interposta apelação pelo CONDOMÍNIO, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro negou provimento ao recurso, mantendo a sentença por seus próprios fundamentos (e-STJ, fls. 443 a 459).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 474 a 485).

No recurso especial, o CONDOMÍNIO alegou violação dos arts. 489, IV, e 1.022, I, II e parágrafo único, II, do CPC, por negativa de prestação jurisdicional; e dos arts. 371, 506 e 784, II e X, do CPC, bem como dos arts. 1.331 a 1.348, II, do Código Civil, sustentando, em síntese, sua legitimidade como condomínio edilício e a consequente exequibilidade do título que embasa a cobrança (e-STJ, fls. 487 a 503).

O Tribunal fluminense inadmitiu o recurso, aplicando o óbice da Súmula nº 7 do STJ e por entender que o acórdão recorrido estava em conformidade com o Tema nº 882 do STJ (e-STJ, fls. 571 a 575).

No presente agravo, o CONDOMÍNIO impugna os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, reiterando a presença dos pressupostos para o conhecimento do seu recurso especial (e-STJ, fls. 609 a 619).

Foram apresentadas contrarrazões por MARIA E LUIZ, nas quais pleiteiam o não provimento do recurso (e-STJ, fls. 525 a 544).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA51806276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:18:03
Código de Controle do Documento: 06f6d451-a623-4ec5-9443-1f6a79bc52ba

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

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550 apontou violação dos arts. **(1)** 489 e 1.022 do CPC, por negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o Tribunal de origem não teria enfrentado todas as teses suscitadas na apelação, notadamente aquelas relacionadas a sua constituição como condomínio de vila e a validade dos títulos executivos; e **(2)** 371, 506 e 784, II e X, do CPC, e 1.331 a 1.348 do Código Civil, defendendo sua natureza de condomínio edilício e, por conseguinte, a liquidez, certeza e exigibilidade do crédito perseguido, afastando a sua caracterização como mera associação de moradores.

(1) Da alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

De início, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao analisar a controvérsia, manifestou-se, de forma clara e fundamentada, sobre as questões essenciais ao deslinde do feito.

O acórdão recorrido, embora de forma concisa, estabeleceu suas premissas fáticas e jurídicas, concluindo pela natureza de associação de moradores do CONDOMÍNIO e pela ausência de vínculo obrigacional dos recorridos.

Confira a ementa do acórdão embargado:

> *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE ERRO MATERIAL QUANTO AO FATO DO EMBARGADO SER ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. NÃO OCORRÊNCIA DE QUAISQUER DAS HIPÓTESES PREVISTAS NO ARTIGO 1.022 DO NCPC. EVIDENCIADO O PROPÓSITO DE REFORMA DO JULGADO E PREQUESTIONAMENTO POR VIA IMPRÓPRIA. DECISUM QUE ENFRENTOU ADEQUADAMENTE AS QUESTÕES SUSCITADAS. EMBARGANTE QUE PRETENDE REDISCUSSÃO POR VIA IMPRÓPRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS* (e-STJ, fls. 476 a 485).

A prestação jurisdicional foi, portanto, entregue de modo completo, ainda que em sentido contrário aos interesses do CONDOMÍNIO.

A rejeição dos embargos de declaração não configurou omissão, mas sim o entendimento de que a matéria havia sido devidamente julgada e que a pretensão era de rediscussão do mérito, o que é inviável naquela via recursal.

Documento eletrônico VDA51806276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:18:03
Código de Controle do Documento: 06f6d451-a623-4ec5-9443-1f6a79bc52ba

(2) Da natureza jurídica do exequente e da incidência da Súmula nº 7 do STJ

Quanto ao mérito da controvérsia, CONDOMÍNIO sustenta que o Tribunal fluminense errou ao qualificá-lo como associação de moradores, insistindo na sua condição de condomínio edilício regularmente constituído.

A Corte fluminense, todavia, após examinar os elementos fáticos e probatórios dos autos, consignou expressamente o seguinte:

> *Como muito bem ressaltado pela magistrada sentenciante, da análise dos documentos de fl.102/156, em especial de fl.104/117 denota se que o condomínio é inexistente, eis que não é juridicamente possível constituir condomínio sobre a rua; o processo foi instruído com base na Ata de Assembleia de uma Convenção declarada nula pelo Superior Tribunal Federal em 1984; que o referido Condomínio autor não está representado pelo síndico, sequer possuiu o Condomínio número de CNPJ.*
> *No caso dos autos, verifica se que os autores, ora apelados, em sua exceção de pré executividade (indexador 194), não afirmam que manifestaram o interesse em se associar ao condomínio apelante.*
> *Saliente se ainda, após acurada análise dos elementos coligidos nos autos, infere se que os apelados não são filiados à associação apelante, não se verificando a existência de qualquer vínculo obrigacional a impor o pagamento de cotas associativas.* (e-STJ, fls. 443 a 459).

Verifica-se que a conclusão de que CONDOMÍNIO se trata de uma associação de moradores e de que MARIA E LUIZ não se associaram ou anuíram à cobrança foi extraída da análise soberana das provas e dos fatos apresentados no processo.

Para se chegar a uma conclusão diversa, como pretende o CONDOMÍNIO, seria indispensável o reexame do conjunto fático-probatório, notadamente dos documentos de, e-STJ, fls. 102 a 155, da natureza jurídica das vias de acesso e da situação registral da entidade.

Tal procedimento, entretanto, é vedado em recurso especial, por força do óbice contido na Súmula nº 7 do STJ. Uma vez estabelecida a premissa fática de que se trata de associação de moradores e de que não há vínculo associativo, a aplicação do Tema nº 882 do STJ é consequência lógica, o que torna prejudicada a análise da suposta violação aos demais dispositivos legais invocados.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios sucumbenciais já fixados em desfavor de CONDOMÍNIO DA AVENIDA NIEMEYER 550, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Documento eletrônico VDA51806276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:18:03
Código de Controle do Documento: 06f6d451-a623-4ec5-9443-1f6a79bc52ba

É o voto.

Documento eletrônico VDA51806276 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/10/2025 23:18:03
Código de Controle do Documento: 06f6d451-a623-4ec5-9443-1f6a79bc52ba

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.793.501 / RJ

Número Registro: 2024/0418997-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01475428220218190001 14754282202181900001 202324510663

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL NIEMEYER
ADVOGADOS	:	GUSTAVO EINLOFT SALVINI - RJ109118
		GLAUCIA PADILHA BERNARDES DA SILVEIRA - RJ149156
AGRAVADO	:	MARIA DO CARMO MARTINS RANGEL
ADVOGADA	:	ANA PAULA BELINGER CHAGAS RAMOS - RJ151287
INTERES.	:	LUIZ ANTONIO DE ALBUQUERQUE VERONESE

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA52004040 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:58:48
Código de Controle do Documento: bd51adbf-922a-4447-bd29-eab0cf3496c1

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, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52004040 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:58:48
Código de Controle do Documento: bd51adbf-922a-4447-bd29-eab0cf3496c1