AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2849026 - SP(2025/0027428-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	WALTER SICILIANO
ADVOGADOS	:	ALINE TROMBELLI OLIVEIRA - SP214079
		JESSICA TIEMI ITO ISHIKAWA GUSSONI - SP344775
		ANDRE LUIZ SICILIANO - SP221927
AGRAVADO	:	EDIFICIO QUARAHY
ADVOGADA	:	CARLA PATRICIO RAGAZZO - SP135612

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento a recurso de apelação em embargos à execução de título extrajudicial proposto por condomínio para satisfação de débito inadimplido referente a despesas condominiais.

2. O Tribunal de origem rejeitou as teses do recorrente, que alegava ausência de liquidez, certeza e exigibilidade do título executivo, inexistência de obrigação condominial, abuso de direito nas deliberações da assembleia condominial e incoerência na pretensão executória.

3. O acórdão recorrido confirmou a condenação do embargante ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais majorados para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

4. A questão em discussão consiste em saber se o título executivo extrajudicial, baseado em compromisso condominial relativo ao uso de área comum, possui liquidez, certeza e exigibilidade, e se as deliberações da assembleia condominial configuram abuso de direito.

5. O título executivo extrajudicial foi considerado válido, líquido, certo e exigível, com base em compromisso condominial firmado em assembleia e revisado em deliberação coletiva, conforme previsto no Código de Processo Civil.

6. O recorrente não demonstrou violação aos dispositivos legais apontados, nem fundamentou suficientemente a alegação de abuso de direito nas deliberações condominiais.

7. A ausência de correlação eficiente entre os argumentos recursais e os dispositivos legais indicados impede o conhecimento do recurso especial.

8. O Superior Tribunal de Justiça não atua como terceira instância revisora de fatos, mas como Corte de precedentes para uniformização da jurisprudência infraconstitucional.

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA55099490 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/03/2026 21:07:01
Publicação no DJEN/CNJ de 23/03/2026. Código de Controle do Documento: af5ea1c4-cbe7-4172-aaee-d0a7fbb43528

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA55099490 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/03/2026 21:07:01
Publicação no DJEN/CNJ de 23/03/2026. Código de Controle do Documento: af5ea1c4-cbe7-4172-aaee-d0a7fbb43528

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2849026 - SP(2025/0027428-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	WALTER SICILIANO
ADVOGADOS	:	ALINE TROMBELLI OLIVEIRA - SP214079
		JESSICA TIEMI ITO ISHIKAWA GUSSONI - SP344775
		ANDRE LUIZ SICILIANO - SP221927
AGRAVADO	:	EDIFICIO QUARAHY
ADVOGADA	:	CARLA PATRICIO RAGAZZO - SP135612

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento a recurso de apelação em embargos à execução de título extrajudicial proposto por condomínio para satisfação de débito inadimplido referente a despesas condominiais.

2. O Tribunal de origem rejeitou as teses do recorrente, que alegava ausência de liquidez, certeza e exigibilidade do título executivo, inexistência de obrigação condominial, abuso de direito nas deliberações da assembleia condominial e incoerência na pretensão executória.

3. O acórdão recorrido confirmou a condenação do embargante ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários sucumbenciais majorados para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

4. A questão em discussão consiste em saber se o título executivo extrajudicial, baseado em compromisso condominial relativo ao uso de área comum, possui liquidez, certeza e exigibilidade, e se as deliberações da assembleia condominial configuram abuso de direito.

Documento eletrônico VDA54715032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:19
Código de Controle do Documento: ccfd4a8e-d706-4c9f-b154-2ad4433b1879

5. O título executivo extrajudicial foi considerado válido, líquido, certo e exigível, com base em compromisso condominial firmado em assembleia e revisado em deliberação coletiva, conforme previsto no Código de Processo Civil.

6. O recorrente não demonstrou violação aos dispositivos legais apontados, nem fundamentou suficientemente a alegação de abuso de direito nas deliberações condominiais.

7. A ausência de correlação eficiente entre os argumentos recursais e os dispositivos legais indicados impede o conhecimento do recurso especial.

8. O Superior Tribunal de Justiça não atua como terceira instância revisora de fatos, mas como Corte de precedentes para uniformização da jurisprudência infraconstitucional.

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Walter Siciliano contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 431-436):

> *"CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE ENCARGO DEVIDO POR CONTA DO USO DE ÁREA COLETIVA. Pretensão executiva aparelhada em compromisso condominial, que pode configurar obrigação diversa da taxa condominial propriamente dita, de forma que se elide a tese de alteração da causa de pedir. Hipótese em que houve pagamento desse encargo por anos a fio, quadro a evidenciar a sua certeza e exigibilidade, bem definida a liquidez em assembleia específica, irrelevante a ausência de condômino para ela oportunamente convocado. Recurso desprovido."*

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 444-447).

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 450-467), além de dissídio jurisprudencial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) artigos 329, 783, 784, X, 798, *a*, *c* e *d*, 803, I, todos do CPC, sob a fundamentação de vulneração dos preceitos relativos à estabilização da demanda e ainda aos requisitos necessários ao ajuizamento de execução de título extrajudicial;

(ii) dissídio jurisprudencial com acórdãos de outros Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e Territórios, além do Superior Tribunal de Justiça.

Contrarrazões ofertadas (e-STJ, fls. 512-521).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJSP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 522-524), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 527-544).

Não foi oferecida contraminuta.

Documento eletrônico VDA54715032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:19
Código de Controle do Documento: ccfd4a8e-d706-4c9f-b154-2ad4433b1879

É o relatório.

VOTO

Extrai-se que na origem o recorrente ofereceu embargos à execução de título extrajudicial proposta pelo Condomínio Edifício Qurahy em que fora formulada pretensão de satisfação de débito inadimplido de despesas condominiais de responsabilidade da parte executada.

A sentença de primeira instância julgou improcedentes os embargos à execução, procedendo à condenação do embargante ao pagamento das verbas decorrentes da sucumbência.

No acórdão em Recurso de Apelação, o Tribunal de origem negou provimento ao recurso, rejeitando as seguintes teses sustentadas pelo devedor: a) a demanda foi instruída apenas com planilha de cálculo unilateral, ata de reunião condominial e boletos de cobrança bancária, insuficientes a conferir liquidez, certeza e exigibilidade à execução; b) ausência de título executivo adequado e regular, porque se exige parcela de aluguel da área comum, e não cota condominial; c) a pretensão executiva não poderia ser alterada pela oposição dos embargos; d) incoerência da pretensão executória, sob o argumento de se afirmar a existência de obrigação a partir de abril de 2003, quando o título executivo fora constituído em 2021; e) a cota condominial jamais pode ser considerada instrumento hábil à cobrança de aluguel; f) o devedor jamais esteve sujeito ao pagamento de taxa condominial; g) as deliberações da assembleia foram impostas arbitrariamente e configuram abuso de direito, violação ao *pacta sunt servanda*, à autonomia da vontade e ao negócio jurídico.

O Acórdão do Tribunal de origem confirmou a condenação do embargante ao pagamento de custas e despesas processuais, assim como dos honorários sucumbenciais, estes majorados para o percentual de 15% sobre o valor da condenação, com base no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o disposto no artigo 98, §3º, do Código de Processo Civil.

A irresignação não merecer prosperar.

Entendo que o recorrente não logrou demonstrar nenhuma violação às normas dos arts. 329, 783, 784, X, 798, *a*, *c* e *d*, 803, I, todos do CPC, tendo em vista que o acórdão do Tribunal de origem foi proferido com fundamentação suficiente e adequada à confirmação da improcedência dos embargos à execução opostos pelo devedor, proclamando a licitude da obrigação de pagamento dos encargos de condomínio e a licitude e regularidade do processo de execução de título extrajudicial em que foi perseguida a respectiva satisfação.

Para melhor compreensão da controvérsia, entendo como relevante destacar os trechos a seguir transcritos do acórdão do Tribunal de origem (e-STJ, fls. 433-435):

> *"Prima facie, o apelo não há de ser provido, pois a r. sentença de primeiro grau deu à lide o correto desate, o que permite1 seja ela mantida. Com efeito, a execução foi proposta pelo Edifício Guarahy (fls. 12/16) visando a satisfazer o débito gerado pela loja 48, de que são proprietários os devedores, porquanto não honraram com os compromissos obrigacionais vencidos de abril a setembro de 2021, no valor original de R$ 810,00 cada*

Documento eletrônico VDA54715032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:19
Código de Controle do Documento: ccfd4a8e-d706-4c9f-b154-2ad4433b1879

(fls. 18). Consoante assembleia ordinária realizada em 01.03.2021, o condomínio aprovou, por unanimidade, o aumento da contribuição da loja, de R$ 405,00 para R$ 810,00 a partir de abril de 2021 (fls. 44):

2) Foi levantado pela Sra. Carolina Avi Síndica, que a Taxa de Utilização da Área Comum, paga pela Unidade Loja (Restaurante) não sofre aumento há muitos anos e que o valor atualmente pago de R$ 450,00 agrega muito pouco benefício ao condomínio, sendo aprovado pelos presentes um aumento de no mínimo 100% do valor atual, que a partir de Abril/21 será de R$ 810,00 (sic).

Vê-se, portanto, que o valor de R$ 810,00 não diz respeito à taxa condominial propriamente dita, mas à Taxa de Utilização da Área Comum (fls. 18 e 44). Em defesa, o condomínio assentiu à alegação de que não se tratava de taxa condominial, mas de taxa por utilização de área comum. Asseverou que, em 2003, as partes firmaram em comum acordo um Contrato de Uso e Ocupação das Áreas Comuns, quando se ajustou em assembleia que a loja passaria a pagar uma taxa por esse uso (fls. 333/343). Incontroverso, pois, que o uso e a ocupação das áreas comuns pela loja remonta a 2003 (fls. 368/377), quando, em assembleia, definiu-se que o valor seria revertido integralmente ao condomínio (fls. 353). Novamente em assembleia, agora em 2021, a importância dessa taxa foi revista e, para tanto, segundo o exequente, foram oportunamente cientificados os condôminos acerca da sua realização e da sua finalidade (fls. 336), embargante inclusive. Sustentou, também, que o montante exigido constitui, sim, uma obrigação condominial e que seus valores são líquidos, certos e exigíveis (fls. 339). Pois bem. Não há alteração da causa de pedir, ao contrário do aduzido em recurso, já que a pretensão constitui um compromisso condominial e a execução assim a denominou (fls. 12/16). O embargante possui o contrato, tal como demonstrou ao juntar cópia de algumas partes dele (fls. 373). Veja-se que, inicialmente, o valor era de R$ 240,00 mensais (fls. 373) e suas mensalidades foram pagas ao longo dos anos, com as devidas alterações. Assim, não nega o embargante que essa mensalidade é devida e que está em mora, até porque eventual alegação contra sua existência revela inadmissível comportamento contraditório (venire contra factum proprium). De outra banda, é certo que a forma de revisão dessa contribuição não foi demonstrada pelas partes, ambas a omitir os termos do negócio entabulado, embora sabedoras dos seus termos. Interessa é que o condomínio se conduz por meio de assembleia e que o embargante não negou ter sido cientificado, como condômino, acerca daquela realizada em 2021 e da sua finalidade, irrelevante a sua ausência. Saliente-se que o dever de pagar a contribuição ao condomínio pelo uso do espaço é matéria incontroversa, a versar a irresignação apenas acerca da sua exequibilidade. Nesse ponto, não se verifica contradição na exigência lastreada no acordo firmado desde 2003 e em sua alteração em 2021, ambas objeto de deliberação coletiva pelo órgão máximo do ente despersonalizado. Quanto à exigibilidade e à liquidez do título, não se verifica necessidade de outros documentos que não os aqui juntados3, e não apresentou o embargante prova a desconstituir sua validade, quadro a exsurgir que não se desincumbiu do exercício frutuoso da sua exclusiva atividade probatória.4 Sucumbente na sua pretensão5, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majora-se a verba honorária devida pelo apelante para 15% do valor da causa (R$ 6.464,29 fls. 09), corrigido da propositura (12.05.2023), à míngua de típica condenação."

Assim, entendo como satisfatória e fundamentada a solução da controvérsia em decorrência do acórdão recorrido, destacando-se ainda que os recorrentes – na verdade – não correlacionaram eficientemente os argumentos recursais aos dispositivos apontados como violados (AgRg no AREsp n. 572.553/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 19/2/2015).

Documento eletrônico VDA54715032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:19
Código de Controle do Documento: ccfd4a8e-d706-4c9f-b154-2ad4433b1879

A mera referência aos dispositivos legais sem a suficiente fundamentação demonstradora da violação ou negativa de vigência dos dispositivos legais resulta no desconhecimento do recurso especial (Agravo em Recurso Especial 1871253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, DJe de 09.08.2022).

Vale lembrar que o STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp n. 1.343.618/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023) revisora de fatos, mas sim uma Corte de precedentes cuja competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência em nível infraconstitucional.

Ante todo o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao Recurso Especial.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54715032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:33:19
Código de Controle do Documento: ccfd4a8e-d706-4c9f-b154-2ad4433b1879

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.849.026 / SP

Número Registro: 2025/0027428-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10603770820238260100 11028212720218260100

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	WALTER SICILIANO
ADVOGADOS	:	ALINE TROMBELLI OLIVEIRA - SP214079
		ANDRE LUIZ SICILIANO - SP221927
		JESSICA TIEMI ITO ISHIKAWA GUSSONI - SP344775
AGRAVADO	:	EDIFICIO QUARAHY
ADVOGADA	:	CARLA PATRICIO RAGAZZO - SP135612

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA55077999 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:16:34
Código de Controle do Documento: 81c61833-0c09-4910-8b0b-f849f766cd11

Brasília, 16 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55077999 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:16:34
Código de Controle do Documento: 81c61833-0c09-4910-8b0b-f849f766cd11