SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2860830 - PR (2025/0044866-2)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	LANCOM EMPREENDIMENTOS DE HABITACAO PYRYS LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS EDUARDO MANFREDINI HAPNER - PR010515 KARINNA MASSOQUETTO DE JESUS - PR060123 TARCÍSIO ARAÚJO KROETZ - PR017515
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO MANSAO DE FLORENCA
ADVOGADO	:	JOSÉ BRITO DE ALMEIDA SOBRINHO - PR028286

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AMPLIAÇÃO DA PENHORA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR DECISÃO SURPRESA E AUSÊNCIA DE CONTRADITÓRIO SOBRE CÁLCULOS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. ARGUMENTO DE MENOR ONEROSIDADE E RAZOABILIDADE NA EXECUÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Alegada violação dos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil, por suposta ausência de intimação prévia acerca de cálculos que embasaram a ampliação da penhora e ocorrência de decisão surpresa, não prospera, uma vez que o Tribunal de origem, ao analisar os embargos de declaração, constatou que a executada foi intimada para se manifestar sobre os cálculos e que a impugnação apresentada no Juízo de primeiro grau foi, inclusive, parcialmente acolhida, afastando o alegado prejuízo. Modificar tal entendimento exigiria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

2. A suscitada negativa de vigência aos arts. 8º, 805 e 851, inciso II, todos do Código de Processo Civil, sob a alegação de desrespeito aos princípios da razoabilidade e da menor onerosidade na execução, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. O acórdão recorrido, com base nos fatos e provas apresentados (valor atualizado do débito, valor da

Documento eletrônico VDA52028306 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 15:35:32
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 68e5b045-edc0-424d-b1f1-178a0b30ff2b

arrematação de imóvel anterior, crédito tributário de outros credores e concurso de credores), concluiu pela necessidade da penhora de duas unidades imobiliárias para a garantia integral da execução. A revisão dessa conclusão demandaria o reexame aprofundado do contexto fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial.

3. 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 28/10/2025 a 03/11/2025, 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, 04 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52028306 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 15:35:32
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 68e5b045-edc0-424d-b1f1-178a0b30ff2b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2860830 - PR (2025/0044866-2)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	LANCOM EMPREENDIMENTOS DE HABITACAO PYRYS LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS EDUARDO MANFREDINI HAPNER - PR010515 KARINNA MASSOQUETTO DE JESUS - PR060123 TARCÍSIO ARAÚJO KROETZ - PR017515
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO MANSAO DE FLORENCA
ADVOGADO	:	JOSÉ BRITO DE ALMEIDA SOBRINHO - PR028286

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AMPLIAÇÃO DA PENHORA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR DECISÃO SURPRESA E AUSÊNCIA DE CONTRADITÓRIO SOBRE CÁLCULOS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. ARGUMENTO DE MENOR ONEROSIDADE E RAZOABILIDADE NA EXECUÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Alegada violação dos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil, por suposta ausência de intimação prévia acerca de cálculos que embasaram a ampliação da penhora e ocorrência de decisão surpresa, não prospera, uma vez que o Tribunal de origem, ao analisar os embargos de declaração, constatou que a executada foi intimada para se manifestar sobre os cálculos e que a impugnação apresentada no Juízo de primeiro grau foi, inclusive, parcialmente acolhida, afastando o alegado prejuízo. Modificar tal entendimento exigiria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

2. A suscitada negativa de vigência aos arts. 8º, 805 e 851, inciso II, todos do Código de Processo Civil, sob a alegação de desrespeito aos princípios da razoabilidade e da menor onerosidade na execução, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ. O acórdão recorrido, com base nos fatos e provas apresentados (valor atualizado do débito, valor da

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

arrematação de imóvel anterior, crédito tributário de outros credores e concurso de credores), concluiu pela necessidade da penhora de duas unidades imobiliárias para a garantia integral da execução. A revisão dessa conclusão demandaria o reexame aprofundado do contexto fático-probatório, o que é inviável em sede de recurso especial.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LANCOM EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO PYRYS LTDA. (LANCOM) contra decisão que inadmitiu seu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS, NA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO AGRAVADA QUE MANTEVE A PENHORA SOBRE OS IMÓVEIS DESCRITOS NAS MATRÍCULAS Nº 57387 (APARTAMENTO 1201) E Nº 58390 (APARTAMENTO 1403). 1. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DA DECISÃO POR VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 9º E 10, DO CPC. INOCORRÊNCIA. EXECUTADA QUE FOI INTIMADA PARA SE MANIFESTAR ACERCA DO CÁLCULO ATUALIZADO JUNTADO PELO CONDOMÍNIO. PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA OBSERVADOS. 2. AMPLIAÇÃO DA PENHORA. POSSIBILIDADE. ARTIGOS 850 E 851, INCISO II, DO CPC. IMÓVEL CONSTRITO QUE NÃO SE MOSTRA SUFICIENTE PARA A SATISFAÇÃO INTEGRAL DO CRÉDITO EXEQUENDO. FAZENDA PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU/PR QUE SE MANIFESTOU NO PRESENTE FEITO PARA INFORMAR O VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO EM QUANTIA SUPERIOR A QUARENTA MIL REAIS. CONCURSO DE CREDORES QUE CHEGAM A MONTANTE BEM SUPERIOR AO VALOR DE ARREMATAÇÃO DA UNIDADE CONDOMINIAL Nº 404. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.* (e-STJ, fls. 41-48)

Os embargos de declaração de LANCOM foram conhecidos e rejeitados (e-STJ, fls. 106-111).

Nas razões do agravo (e-STJ, fls. 155-167), LANCOM apontou (**1**) inaplicabilidade da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal por haver impugnação específica de todos os fundamentos do acórdão e da decisão de inadmissibilidade, sustentando que “cada parágrafo foi expressamente impugnado” no recurso especial; (**2**)

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

ausência de óbice das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, por se tratar de revaloração jurídica de fatos incontroversos, não de reexame de provas; (**3**) negativa de vigência dos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil, por suposto deferimento de ampliação de penhora com base em cálculos unilaterais sem prévia intimação e por decisão surpresa; e (**4**) negativa de vigência dos arts. 8º, 805 e 851, inciso II, do Código de Processo Civil, por desrespeito aos princípios da razoabilidade e da menor onerosidade na execução.

Houve apresentação de contraminuta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO DE FLORENÇA (CONDOMÍNIO) defendendo a manutenção da decisão agravada, por incidência dos óbices sumulares (Súmulas 283 do STF e 5 e 7 do STJ), destacando a necessidade de impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade e a dialeticidade recursal (e-STJ, fls. 171/172).

É o relatório.

VOTO

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 ser conhecido.

Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de cobrança de taxas condominiais proposta por CONDOMÍNIO contra LANCOM, julgada parcialmente procedente, com condenação da ré ao pagamento do valor postulado e das prestações vincendas, correção pela média INPC-IGP/DI e juros de 1% ao mês desde a citação, mantendo-se a sentença em apelação.

No cumprimento de sentença, após tentativas de constrição via Sisbajud e Renajud sem êxito, houve penhora de diversos imóveis, decisão posteriormente reformada para manter apenas a penhora de um apartamento, avaliado em R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) e arrematado por R$ 221.500,00 (duzentos e vinte e um mil e quinhentos reais), com concurso de credores instaurado e manifestação da Empresa Gestora de Ativos (EMGEA) e da Fazenda Pública do Município de Foz do Iguaçu quanto a créditos relevantes. Na sequência, o Juízo determinou a juntada de cálculos atualizados e certidões de matrículas; o CONDOMÍNIO atualizou o crédito em R$ 561.830,76 (quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e trinta reais e setenta e seis centavos).

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

Em recurso, LANCOM sustentou que a diferença a garantir seria inferior a R$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais) e pleiteou que bastaria a constrição de um apartamento; contudo, foi mantida a penhora sobre duas unidades (apartamentos 1.201 e 1.403), fundamentando-se o acórdão na suficiência da intimação para manifestação sobre cálculos, na necessidade de garantia da execução diante da dívida superior a quinhentos mil reais, do crédito tributário municipal e da existência de concurso de credores.

Os embargos de declaração opostos contra o acórdão foram rejeitados, reafirmando-se que a executada se manifestou sobre os cálculos e que houve inclusive acolhimento parcial de impugnação de cálculo em primeiro grau, sem prejuízo configurado.

O recurso especial visa infirmar tais conclusões sob alegação de violação de normas federais e de decisão surpresa.

Assim, o objetivo recursal é decidir se (i) a decisão colegiada incorreu em ofensa aos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil, por ausência de intimação prévia específica e decisão surpresa na ampliação da penhora; e (ii) há negativa de vigência dos arts. 8º, 805 e 851, inciso II, do Código de Processo Civil, por desconsiderar a menor onerosidade e a razoabilidade na constrição de dois apartamentos antes da venda de um só.

(1) Da alegação de negativa de vigência dos arts. 9º e 10 do CPC

Em seu apelo nobre, LANCOM arguiu que a decisão colegiada teria incorrido em ofensa aos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil, por suposta ausência de intimação prévia específica e decisão surpresa na ampliação da penhora, pautada em cálculos que teriam sido apresentados unilateralmente pelo CONDOMÍNIO.

O TJPR, ao analisar esta questão no acórdão recorrido, e posteriormente nos embargos de declaração, afastou expressamente a nulidade processual. O acórdão consignou que:

> *Sem razão.*
> *Observa-se que, ao mov. 516.1, a exequente reiterou o pedido de ampliação da penhora formulado ao mov. 400.1. Ao mov. 557.1, o d. juízo de origem determinou a juntada de cálculo atualizado do débito e certidão atualizada das matrículas dos imóveis que o Condomínio pretende penhorar. Em cumprimento parcial à determinação judicial, o Condomínio juntou a matrícula atualizada dos imóveis (mov. 587.2). O d. juízo a quo deferiu a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 57387 (apartamento nº 1201) e nº 58390 (apartamento nº 1403), ambos registrados no 1º Ofício da Comarca de Foz do Iguaçu. – mov. 588.1. Ao mov. 619.1, a executada interpôs Embargos de Declaração, que foram*

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

> *rejeitados. Na oportunidade, o d. juízo singular determinou "que a parte exequente atualize, em 5 (cinco) dias, os cálculos da execução, a fim de que se analise a eventual necessidade do reforço de penhora deferido.". Ao mov. 644.1, o Condomínio juntou cálculo atualizado do seu crédito. E, ao mov. 646.1, a parte executada foi intimada, vindo a se manifestar ao mov. 650.1.*
> *[...]*
> *Somente após a manifestação da executada, é que sobreveio a r. decisão agravada, mantendo a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 57387 (apartamento nº 1201) e do imóvel descrito na matrícula nº 58390 (apartamento nº 1403), ambos registrados no 1º Ofício da Comarca de Foz do Iguaçu. Logo, conclui-se que inexistiu qualquer prejuízo à executada. Via de consequência, rejeito o pedido de nulidade da r. decisão agravada por ausência de intimação.* (e-STJ, fls. 44/45)

Nos embargos de declaração opostos por LANCOM contra o acórdão, ela insistiu na omissão, alegando que o acórdão se referiu à intimação realizada antes da elaboração dos cálculos. No entanto, o Tribunal estadual, ao rejeitar os segundos embargos de declaração, esclareceu que:

> *Observa-se que após a manifestação da executada ao mov. 650.1, a exequente apresentou novo cálculo (mov. 689.1), com os mesmos parâmetros do cálculo apresentado ao mov. 644.1, acrescido apenas de atualização monetária [...]. Assim, como já restou exposto no Acórdão, inexistiu qualquer prejuízo à executada, posto que se manifestou ao cálculo e parâmetros apresentados pela parte exequente ao mov. 650.1. Somado a isso, sobreleva destacar que a parte executada apresentou impugnação ao cálculo atualizado de mov. 689.1 pela exequente, que foi parcialmente acolhida, tendo o douto juízo singular entendido pela "impossibilidade de cobrança de juros moratórios sobre cálculo anterior em que já recaíram juros moratórios" e determinado a remessa dos autos ao Contador Judicial para a apresentação de novos cálculos. A ora embargante pretendia, com o pedido de nulidade da r. decisão agravada, impugnar o cálculo apresentado pela parte exequente. Como assim o fez, obtendo sucesso em parte de seu pedido, não há o que se falar em nulidade da decisão agravada, posto que sequer fora prejudicada neste caso.* (e-STJ, fls. 110/111)

Diante desse cenário fático, devidamente delineado pelas instâncias ordinárias, para se infirmar a conclusão de que não houve decisão surpresa, ausência de contraditório ou prejuízo à executada, seria imperioso o reexame minucioso da cronologia dos atos processuais, dos cálculos apresentados e das manifestações das partes.

Tal providência demandaria um aprofundado revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, conforme dispõe a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.*
> *[...]*
> *4. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à ausência de comprovação de prejuízo à agravante decorrente da alegada não observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa, bem como em relação à existência de ilícito civil praticado pela agravante, a ensejar a reparação adequada na hipótese, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.824.104/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ARRESTO DE COTAS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE (CPC/73, ART. 330, I). CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL (SÚMULA 284/STF) . FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS (SÚMULA 283/STF). REQUISITOS DA FRAUDE À EXECUÇÃO (SÚMULA 7/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *[...]*
> *2. Tendo a r. sentença julgado antecipadamente os embargos de terceiro, com base na documentação acostada aos autos, aplicou a regra pertinente, do art. 330, I, do CPC/73, e não a norma do art. 331 e seu § 2º, invocada pela recorrente, a qual só teria lugar: "Se não ocorrer(esse) qualquer das hipóteses previstas nas seções precedentes". Consoante a jurisprudência desta Corte, "não é nula a sentença proferida em julgamento antecipado, sem prolação de despacho saneador, desde que estejam presentes nos autos elementos necessários e suficientes à solução da lide" (AgInt no REsp 1.681.460/PR, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 6/12/2018), como ocorre no caso.*
> *3. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o julgador constatar adequadamente instruído o feito, com a prescindibilidade da dilação probatória, por se tratar de fatos provados documentalmente.*
> *4. A conclusão do Tribunal de origem, ao confirmar a sentença de improcedência dos embargos de terceiro, partiu da análise minuciosa da documentação encartada nos autos, que evidenciou fraude à execução e má-fé da embargante, em conluio com a sociedade empresária que*

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

passou a integrar o polo passivo das ações judiciais propostas pelos embargados em razão de desconsideração inversa da personalidade jurídica do devedor. A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no recurso especial, nos termos da Súmula 7 deste Pretório.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.430.286/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 20/10/2022)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE. LIMITAÇÃO À TAXA MÉDIA DE MERCADO. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DO JULGADO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DESNECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL CONTÁBIL. SÚMULA N. 7 /STJ. MULTA POR EMBARGOS PROTELATÓRIOS. AFASTAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO PARA AFASTAR A MULTA PREVISTA NO ART. 1.026 DO CPC.
1. Ação revisional de contrato de empréstimo pessoal.
[...]
5. A Corte local entendeu desnecessária a produção de perícia contábil para a aferição da abusividade da taxa de juros. Assim, concluir em sentido diverso do Tribunal de origem e verificar se efetivamente houve necessidade de maiores provas demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.
6. A oposição de embargos de declaração, por si só, não autoriza a incidência da sanção, mormente diante da pretensão de prequestionamento pelo qual também foi manejado, fazendo atrair os preceitos da Súmula n. 98/STJ: "Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não tem caráter protelatório".
Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.
(AREsp n. 2.937.270/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025 – sem destaque no original)

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto aos pontos, em virtude da incidência da Súmulas 7 do STJ.

(2) Da alegação de negativa de vigência aos arts. 8º, 805 e 851, inciso II, do CPC

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

LANCOM suscitou, ainda, negativa de vigência aos arts. 8º, 805 e 851, inciso II, todos do Código de Processo Civil, argumentando desrespeito aos princípios da razoabilidade e da menor onerosidade na execução, ao insistir que "para o reforço da penhora basta um apartamento, e não três" e que "a constrição judicial deve se limitar ao crédito executado" (e-STJ, fl. 155).

O TJPR, no acórdão recorrido, analisou a questão à luz das particularidades fáticas do caso, concluindo pela necessidade da penhora de duas unidades imobiliárias. O Tribunal estadual fundamentou sua decisão nos seguintes termos:

> *Pois bem. Nos termos do artigo 850, do Código de Processo Civil, "Será admitida a redução ou a ampliação da penhora, bem como sua transferência para outros bens, se, no curso do processo, o valor de mercado dos bens penhorados sofrer alteração significativa.". Ainda, o artigo 851, inciso II, do CPC, determina que será possível proceder à segunda penhora, quando, executados os bens, " o produto da alienação não bastar para o pagamento do exequente.".*
> *No caso presente, observa-se que na data de 22/04/2022, a dívida ultrapassava o valor de quinhentos mil reais. – mov. 644.1. O apartamento nº 404, do Edifício Mansão Florença foi avaliado no valor de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) (mov. 305.1) e arrematado no valor de R$ 221.500,00 (duzentos e vinte e um mil e quinhentos reais). (mov. 402.1). Logo, considerando a atualização realizada em Abril de 2022, tem-se que o crédito pendente perfaz a quantia de R$ 340.330,76 (trezentos e quarenta mil, trezentos e trinta reais e setenta e seis centavos).*
> *Ainda que se possa levar em consideração os argumentos da executada no sentido de que os apartamentos 1201 e 1403, por estarem situados no 12º e 14º andares, provavelmente serão avaliados e arrematados em valor superior ao nº 404, há de se mencionar que a Fazenda Pública do Município de Foz do Iguaçu/PR manifestou-se no presente feito para informar o seu crédito tributário no valor de R$ 40.512,28 (quarenta mil, quinhentos e doze reais e vinte e oito centavos). Também há de se considerar o fato de que existe concurso de credores que chegam a valores bem superiores ao montante de arrematação da unidade condominial nº 404. Assim, entendo que, no momento, para garantir a execução, necessária a determinação de penhora sobre duas unidades condominiais (apartamentos nºs 1201 e 1403).* [e-STJ, fl. 48]

Como se vê, o TJPR constatou que, para garantir a execução, tendo em vista os valores dos créditos e o concurso de credores, é necessária a determinação de penhora sobre os dois apartamentos de LANCOM. Assim, afastou eventual ofensa ao princípio da menor onerosidade da execução, reconhecendo a razoabilidade da medida.

Nesse cenário, a controvérsia, tal como posta, foi resolvida pelo Tribunal estadual com base no exame das circunstâncias fáticas que envolvem a execução,

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

incluindo o montante atualizado do débito, os valores obtidos em arrematações anteriores, a existência de outros credores e a complexidade do concurso de credores.

A discussão sobre a suficiência de um ou dois imóveis para a garantia da execução e a observância a menor onerosidade e razoabilidade, em tal contexto, demandam, invariavelmente, a análise e o reexame do acervo fático-probatório, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ.

Corroborando esse entendimento, este Tribunal Superior já se manifestou:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. INDISPONIBILIDADE DE BENS VIA CNIB. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO PREVISTO NO ART. 1.025 DO CPC/2015. NECESSIDADE DE SE APONTAR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. MULTA POR EMBARGOS PROTELATÓRIOS. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. MEDIDAS SATISFATIVAS DO CRÉDITO PERSEGUIDO DEVEM SER RAZOÁVEIS E PROPORCIONAIS, PARA QUE SEJAM MENOS GRAVOSAS AO DEVEDOR E MAIS EFICAZES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. PRECEDENTES. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE DA EXECUÇÃO EM FACE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. REVOLVIMENTO DE CONTEÚDO FÁTICO PROBATÓRIO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *[...]*
> *A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que as medidas atípicas de satisfação do crédito não podem extrapolar os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, devendo-se observar, ainda, o princípio da menor onerosidade ao devedor, não sendo admitida a utilização do instituto como penalidade processual.*
> *Além disso, a revisão de tal entendimento, na via estreita do recurso especial, sobretudo para perquirir a adequada aplicação do princípio da menor onerosidade no caso concreto, encontra óbice na Súmula 7 do STJ.*
> *Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.036.419/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1º/7/2022)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA SOBRE DO FATURAMENTO DA DEVEDORA. POSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO ARTS. 489 E 1.022 DO CPC NÃO CONFIGURADA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. NÃO RECONHECIDA. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

> *[...]*
> *No caso dos autos, a Corte de origem afastou eventual ofensa ao princípio da menor onerosidade afirmado que a questão já fora analisada em recurso anterior, e a ausência de tendo sido reconhecida a razoabilidade comprometimento do regular funcionamento da instituição de ensino.*
> *Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.*
> *Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp n. 2.062.230/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 4/10/2022)

> *RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. MENOR ONEROSIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. NÃO CONHECIMENTO.*
> *Havendo excesso de penhora, impõe-se a sua redução de forma a adequá-la à situação concreta dos autos à luz do princípio da razoabilidade e menor onerosidade da execução, especialmente quando não houver qualquer prejuízo ao exequente.*
> *A revisão da conclusão do acórdão recorrido, para fins de acolher o pleito de redução de penhora, em observância ao princípio da menor onerosidade da execução, demandaria o reexame de fatos e provas dos autos, o que é inviável no recurso especial em face do óbice da Súmula n. 7/STJ.*
> *Recurso especial não conhecido.*
> (REsp n. 1.856.361/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/9/2021, DJe de 30/9/2021)

Assim, a pretensão de LANCOM de reverter a decisão que manteve a penhora sobre as duas unidades imobiliárias, sob os fundamentos de menor onerosidade e razoabilidade, encontra intransponível óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória em sede de recurso especial.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

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.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA51806574 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 23:17:06
Código de Controle do Documento: aec37bdf-bd10-4411-b872-bd92bc0516d7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.860.830 / PR

Número Registro: 2025/0044866-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00282606620238160000 00339377020128160030 01243414320248160000 1243414320248160000
282606620238160000 339377020128160030 33937702012816003001243414320248160000
889035320248160000

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	:	LANCOM EMPREENDIMENTOS DE HABITACAO PYRYS LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS EDUARDO MANFREDINI HAPNER - PR010515
		TARCÍSIO ARAÚJO KROETZ - PR017515
		KARINNA MASSOQUETTO DE JESUS - PR060123
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO MANSAO DE FLORENCA
ADVOGADO	:	JOSÉ BRITO DE ALMEIDA SOBRINHO - PR028286

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

TERMO

Documento eletrônico VDA52003958 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 00:58:14
Código de Controle do Documento: 8fe95936-2aad-4a6e-a5fc-916c3c7047dc

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, 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.

Brasília, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52003958 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 00:58:14
Código de Controle do Documento: 8fe95936-2aad-4a6e-a5fc-916c3c7047dc