



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2919485 - RS(2025/0148886-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : PCL CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADA : GABRIELA WERNER RANCI - RS087903
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO MARCELLO
ADVOGADA : CAROLINA ELISA LIVIERA - RS100297

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. LEGITIMIDADE E CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. NOVAÇÃO. INTERRUPTÃO DA PRESCRIÇÃO.

1. Responsabilidade por cotas condominiais reafirmada com base na orientação jurisprudencial acerca da ciência do condomínio e legitimidade concorrente, consoante premissas do acórdão de origem.
2. Prescrição afastada em razão de acordo firmado em 2016, caracterizado como novação, apta a interromper o curso prescricional; inviável reexaminar validade/alcance do ajuste em sede especial, à luz das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.
3. Agravo interno parcialmente conhecido e não provido.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2919485 - RS(2025/0148886-9)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : PCL CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADA : GABRIELA WERNER RANCI - RS087903
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO MARCELLO
ADVOGADA : CAROLINA ELISA LIVIERA - RS100297

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. LEGITIMIDADE E CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO CONDOMÍNIO. NOVAÇÃO. INTERRUPTÃO DA PRESCRIÇÃO.

1. Responsabilidade por cotas condominiais reafirmada com base na orientação jurisprudencial acerca da ciência do condomínio e legitimidade concorrente, consoante premissas do acórdão de origem.
2. Prescrição afastada em razão de acordo firmado em 2016, caracterizado como novação, apta a interromper o curso prescricional; inviável reexaminar validade/alcance do ajuste em sede especial, à luz das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.
3. Agravo interno parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Pcl Construtora Ltda contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) reafirmação da orientação jurisprudencial desta Corte quanto à responsabilidade por dívidas condominiais, destacando a relevância da ciência inequívoca do condomínio e a legitimidade concorrente, à luz do acórdão recorrido que fixou a ausência de ciência do condomínio e que somente com a propositura da ação houve ciência da alteração da titularidade (fls. 683-687); b) afastamento da prescrição em razão da caracterização do acordo de 2016 como novação, apta a interromper o prazo prescricional (art. 202, VI do Código Civil), e inviabilidade de reexame da validade/alcance do ajuste, ante os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ (fls. 687-688).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada violou o art. 1.345 do Código Civil, pois as despesas condominiais, como obrigação propter rem, deveriam ser imputadas aos adquirentes após a arrematação (Sala 27) e adjudicação (Box 35).

Sustenta ilegitimidade passiva e reafirma que não detinha propriedade ou posse nos períodos cobrados.

Defende a invalidade do acordo extrajudicial, por ausência de animus novandi, vícios de representação e falta de especificação dos débitos e unidades, razão pela qual não poderia servir de marco interruptivo da prescrição.

Afirma aplicável o prazo quinquenal do art. 206, § 5º, I, do Código Civil e requer reconhecimento da prescrição das parcelas anteriores a 13/10/2012, além de pleitear a revisão da majoração de honorários recursais (fls. 694-698).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 703).

É o relatório.

VOTO

Registre-se, de início, que não se está conhecendo do agravo interno quanto à superação dos óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ aplicados na decisão agravada, haja vista a sua impugnação insuficiente. A parte agravante limitou-se a afirmar genericamente que pretendia reavaliação da prova e que não buscava reexame de cláusulas contratuais, sem enfrentar de modo objetivo e suficiente o fundamento específico da decisão de que a aferição da validade/alcance do acordo de 2016 encontra vedação pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ (fls. 687-688).

Registre-se, ainda, que não se está conhecendo do agravo interno quanto à premissa fática fixada no acórdão recorrido de ausência de ciência inequívoca do condomínio e de que essa ciência somente emergiu com a propositura da ação (fls. 684-687), por impugnação insuficiente. A agravante reiterou a natureza propter rem das cotas e a ocorrência de arrematação/adjudicação, sem atacar especificamente a base adotada na decisão agravada, centrada na exigência de ciência inequívoca do condomínio e na legitimidade concorrente, nos moldes da orientação desta Corte.

Originariamente, o Condomínio Edifício Marcello ajuizou ação de cobrança de despesas condominiais em face de PCL Construtora Ltda. – EPP, visando a condenação ao pagamento das cotas referentes à Sala Comercial 27 e ao Box 35 do Condomínio, com detalhamento dos períodos e valores em planilhas, inclusão de cotas vincendas, multa de 2%, juros de 1% ao mês, correção monetária pelo IGP-M e honorários de 20%, atribuindo à causa o valor de R\$ 59.770,57 (cinquenta e nove mil setecentos e setenta reais e cinquenta e sete centavos) (fls. 7-13, 21-39).

A sentença acolheu em parte a preliminar de ilegitimidade passiva para reconhecer a ilegitimidade da ré quanto à despesa condominial do Box 35 vencida em 10/11/2018 e quanto às despesas da Sala 27 no período de 10/2/2010 a 10/1/2021; rejeitou a preliminar de inépcia e julgou extinto o feito, com resolução de mérito, por prescrição das cotas do Box 35 vencidas entre 10/4/2010 e 10/1/2011, condenando o autor em custas e honorários de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa (fls. 469-473).

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação do autor. Afastou a preliminar de cerceamento de defesa à luz do art. 370 do Código de Processo Civil,

assinalando ser o juiz destinatário da prova. No mérito, firmou que a responsabilidade pelas despesas condominiais decorre da relação material com o imóvel e da ciência inequívoca do condomínio, destacando, entretanto, a celebração de acordo extrajudicial em 23/3/2016, no qual a ré se identificou como responsável pelos imóveis e pelos débitos, reconhecendo sua legitimidade passiva. Afastou a prescrição por entender que o acordo configurou ato inequívoco de reconhecimento da dívida, apto a interromper o prazo, e reputou descabido o pedido de parcelas vincendas, limitando a responsabilidade até a data da propositura da ação. Reformou a sentença para julgar parcialmente procedente a ação e inverteu os honorários sucumbenciais, mantida sua integralidade em favor do autor, com suspensão da exigibilidade em razão da gratuidade de justiça da ré (fls. 541-545).

Os embargos de declaração opostos pela PCL Construtora Ltda. foram parcialmente acolhidos para correção de erro material (fls. 601-604).

No tocante à responsabilidade por cotas condominiais, o acórdão recorrido destacava a necessidade de imissão na posse e ciência inequívoca do condomínio, assentando que somente com a propositura da ação houve ciência da transação, e, ademais, que a agravante firmou acordo em 23/03/2016 assumindo os débitos, o que justificou a sua legitimação como devedora direta (fls. 541-545; 684-687). A decisão agravada, em coerência com essas premissas, reafirmou a orientação jurisprudencial quanto à legitimidade concorrente e à centralidade da ciência do condomínio. O agravo interno não apresentou argumentação capaz de infirmar tal moldura fática nem a conclusão jurídica adotada.

Quanto à prescrição, a decisão agravada considerou que o acordo de 2016 configurou novação, nos termos do art. 360 do Código Civil, e, por isso, interrompeu a prescrição (art. 202, VI do Código Civil), afastando a possibilidade de examinar a invalidez do ajuste ante os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ (fls. 687-688). As razões do agravo interno insistem na inexistência de animus novandi e nos vícios formais do instrumento, sem, contudo, superar os fundamentos de vedação ao reexame fático e contratual já aplicados, nem demonstrar que a decisão agravada poderia, em sede especial, revisitar a validade do ajuste.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORA. IMÓVEL. REAVALIAÇÃO. NECESSIDADE. PROVA. REVALORAÇÃO. PRETENSÃO. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 2. A errônea valoração da prova suscetível de revisão nesta Corte decorre de equívoco na aplicação de norma ou princípio no campo probatório, sendo inviável a pretensão de simples reexame de prova. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.252.660/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/12/2018, DJe de 14/12/2018.)

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, conheço parcialmente do agravo interno e nego provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.919.485 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0148886-9

Número de Origem:

50005330420178210005

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PCL CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADA : GABRIELA WERNER RANCI - RS087903

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO MARCELLO

ADVOGADA : CAROLINA ELISA LIVIERA - RS100297

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PCL CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADA : GABRIELA WERNER RANCI - RS087903

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO MARCELLO

ADVOGADA : CAROLINA ELISA LIVIERA - RS100297

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026