



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2214098 - PE (2025/0178843-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : UNIÃO
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SAO GABRIEL
ADVOGADO : DOMINGOS SAVIO VIEIRA MENDES - PE007656

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. ENTE PÚBLICO. ART. 1º-F DA LEI 9.494/97. APLICAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto pela União contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, que negou provimento ao recurso da União em ação de cobrança de quotas condominiais, aplicando juros conforme a convenção condominial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, em relação jurídica de natureza privada, a Fazenda Pública deve obedecer aos encargos de mora previstos na convenção condominial ou se deve prevalecer o disposto no art. 1º-F da Lei 9.494/97.

III. Razões de decidir

3. Os contratos de direito privado firmados pela Administração Pública se submetem, em regra, às normas de direito civil aplicáveis.

4. A Administração Pública, ao realizar um negócio de direito privado, sujeita-se aos termos aplicáveis aos demais condôminos, devendo prevalecer, quanto à cobrança de taxas condominiais, o disposto na respectiva Convenção de Condomínio.

5. A modificação do entendimento sobre a forma de envio aos condôminos da cobrança da taxa condominial e das cotas extras demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, inviável em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

6. Recurso especial desprovido.

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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2214098 - PE (2025/0178843-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **UNIÃO**
RECORRIDO : **CONDOMINIO DO EDIFICIO SAO GABRIEL**
ADVOGADO : **DOMINGOS SAVIO VIEIRA MENDES - PE007656**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. ENTE PÚBLICO. ART. 1º-F DA LEI 9.494/97. APLICAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto pela União contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, que negou provimento ao recurso da União em ação de cobrança de quotas condominiais, aplicando juros conforme a convenção condominial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, em relação jurídica de natureza privada, a Fazenda Pública deve obedecer aos encargos de mora previstos na convenção condominial ou se deve prevalecer o disposto no art. 1º-F da Lei 9.494/97.

III. Razões de decidir

3. Os contratos de direito privado firmados pela Administração Pública se submetem, em regra, às normas de direito civil aplicáveis.

4. A Administração Pública, ao realizar um negócio de direito privado, sujeita-se aos termos aplicáveis aos demais condôminos, devendo prevalecer, quanto à cobrança de taxas condominiais, o disposto na respectiva Convenção de Condomínio.

5. A modificação do entendimento sobre a forma de envio aos condôminos da cobrança da taxa condominial e das cotas extras demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, inviável em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

6. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de REsp interposto pela União contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, que negou provimento ao recurso da União em ação de cobrança de quotas condominiais. A União alega violação de normas federais, especialmente quanto à aplicação de juros de mora, sustentando que a decisão recorrida contrariou o art. 1º-F da Lei 9.494/97, ao aplicar juros conforme a convenção condominial, em vez dos índices oficiais aplicáveis à Fazenda Pública. Além disso, a União questiona a regular constituição do débito condominial, alegando falta de documentos que comprovem a aprovação das despesas em assembleia, conforme exigido pelos arts. 12, 24 e 25 da Lei 4.591/64.

Extrai-se dos autos que, na origem, o Condomínio do Edifício São Gabriel propôs uma ação sumaríssima de cobrança de quotas e rateio condominiais contra a União, alegando que esta, como proprietária de várias salas no edifício, não cumpriu suas obrigações de pagamento das quotas condominiais. O autor sustentou que a dívida é líquida, certa e exigível, e que a mora é de natureza “ex re”, sendo necessário o pagamento das quotas vencidas e vincendas, acrescidas de multa e juros de mora, conforme previsto na Convenção de Condomínio e no Código Civil.

A sentença negou provimento aos embargos de declaração opostos pela União, que alegava omissão na sentença quanto à aplicação de juros de mora e correção monetária em condenações contra a Fazenda Pública. A decisão destacou que a relação condominial é de direito privado, nivelando o Poder Público ao particular, e que a incidência de juros e multa deve respeitar o comando pactuado na Convenção de Condomínio, conforme o art. 1.336, § 1º, do Código Civil (e-STJ, fls. 444-445).

No acórdão recorrido, a Quarta Turma do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, por unanimidade, negou provimento aos embargos de declaração opostos pela União. O relator, Desembargador Federal Sérgio Murilo Wanderley Queiroga, afirmou que não há vício a ser sanado, pois a Turma já se havia manifestado sobre a dispensabilidade do envio de atas de assembleias condominiais para constituição do débito e sobre a incidência de mora e cálculo de juros, conforme o art. 1.336 do Código Civil. A pretensão de rediscutir o mérito não se insere nas hipóteses de cabimento dos embargos de declaração.

Da análise do Recurso Especial, é possível extrair argumentos de violação aos seguintes dispositivos:

(I) Art. 1º-F da Lei 9.494/97, com a redação dada pela Lei 11.960/2009, pois a União teria sido condenada ao pagamento de juros de mora calculados segundo a convenção condominial, o que violaria a norma que determina a aplicação dos índices oficiais de remuneração básica e juros aplicados à caderneta de poupança nas condenações impostas à Fazenda Pública;

(II) Art. 1.336, § 1º, do Código Civil, pois o acórdão recorrido teria mantido a aplicação de juros de mora conforme a convenção de condomínio, o que seria incompatível com a legislação específica aplicável à Fazenda Pública, conforme o art. 1º-F da Lei 9.494/97;

(III) Arts. 394, 396 e 397 do Código Civil, pois a União alegaria que não houve constituição regular do débito condominial, faltando certeza, liquidez e exigibilidade, o que impediria a caracterização da mora e, conseqüentemente, a incidência de juros moratórios;

(IV) Arts. 12, 24 e 25 da Lei 4.591/64, pois a União sustentaria que não foram apresentados documentos suficientes para comprovar a aprovação das despesas em assembleia, o que seria necessário para a constituição do débito e a cobrança das quotas condominiais.

É o relatório.

VOTO

Cinge-se a controvérsia a definir se, tratando-se de relação jurídica de natureza privada em que a Fazenda Pública municipal assume obrigações com o particular e aceita os termos de convenção condominial (Súmula 260 do STJ), deve prevalecer o que consta do respectivo instrumento no tocante aos encargos decorrentes da mora, em observância ao princípio *pacta sunt servanda*, ou deve prevalecer o disposto no art. 1º-F da Lei 9.494/97, aplicável às condenações contra a Fazenda Pública.

O art. 1º-F da Lei 9.494/97, com a redação que lhe foi dada pela Lei 11.960/2009, dispõe o seguinte: Nas condenações impostas à Fazenda Pública, independentemente de sua natureza e para fins de atualização monetária, remuneração do capital e compensação da mora, haverá a incidência uma única vez, até o efetivo pagamento, dos índices oficiais de remuneração básica e juros aplicados à caderneta de poupança.

A norma foi editada em razão do reconhecimento pelo legislador da necessidade de padronizar os encargos de mora impostos à Fazenda Pública em condenações judiciais, conferindo previsibilidade e preservando o equilíbrio orçamentário.

A Lei 9.494/97 aplica-se às relações de Direito Administrativo que a Fazenda Pública estabelece com terceiros em geral, como seus contratados, seus servidores públicos, e outras de natureza previdenciária e tributária, por exemplo. No entanto, neste caso, trata-se de um contrato típico de Direito Privado, razão pela qual o caso foi corretamente distribuído e está sendo julgado no âmbito da Segunda Seção desta Corte.

Quando o Poder Público aluga um imóvel ou efetua uma compra e venda simples, ele o faz na condição de qualquer locatário ou contratante comum, como qualquer particular, sem distinção ou diferenciação essencial. Nesse contexto, não se trata de um contrato de Direito Administrativo em que o Poder Público possui supremacia contratual sobre o contratado e, portanto, não parece adequado que ele se beneficie de regras específicas aplicáveis a outras relações jurídicas.

Cito um precedente das Turmas da Primeira Seção (Direito Público) tratando de matéria semelhante: índices aplicáveis a depender da natureza da condenação (REsp 1.495.144/RS, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 22/2/2018, DJe de 20/3/2018).

De fato, as relações jurídicas possuem diversas naturezas, como previdenciária, tributária, de servidor público, de contrato administrativo e estatutária. Todas essas naturezas são de ordem pública e, independentemente de qual seja, normalmente aplica-se a regra do artigo 1º-F da Lei 9.494/97.

Por isso mesmo, a eg. Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, especializada em Direito Público, realiza distinções entre as diferentes naturezas das obrigações que podem ser impostas à Fazenda Pública, especialmente quando se trata de natureza administrativa em geral, da relação com servidores e empregados públicos, ou de desapropriação direta e indireta.

Dessa forma, se, na interpretação do mesmo artigo, a Primeira Seção desta Corte permite a diferenciação das naturezas e, em relação a algumas delas, ou pelo menos uma delas, afasta a incidência do artigo 1º-F da referida Lei, a Segunda Seção, no âmbito do Direito Privado, não pode declarar dever ter o condomínio um tratamento diferenciado para com determinado condômino, apenas porque é Fazenda Pública e esta invoca regra mais favorável, inaplicável a relações de direito privado.

Na hipótese, o Poder Público, ao realizar um negócio comum, de direito privado - a compra e venda de imóvel integrante de condomínio edilício -, sujeita-se aos termos aplicáveis aos demais condôminos, devendo prevalecer, quanto à cobrança de taxas condominiais, o disposto na respectiva Convenção de Condomínio. Nessas condições, a Fazenda Pública deve, portanto, obedecer às mesmas regras impostas a todos os demais condôminos. Nesse sentido:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. CONTRATO PRIVADO FIRMADO PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. APLICABILIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Os contratos de direito privado firmados pela Administração Pública se submetem, em regra, às normas de direito civil aplicáveis.

2. Na hipótese, a Administração Pública ao realizar um negócio de direito privado - a compra e venda de imóvel integrante de condomínio edilício -, sujeita-se aos termos aplicáveis aos demais condôminos, devendo prevalecer, quanto à cobrança de taxas condominiais, o disposto na respectiva Convenção de Condomínio.

3. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.908.924/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 6/5/2025, DJEN de 30/6/2025.)

Quanto à violação aos arts. 394, 396 e 397 do Código Civil e arts. 12, 24 e 25 da Lei 4.591/64, o acórdão recorrido consignou expressamente que:

“De início, é cediço que a taxa de condomínio possui a natureza de obrigação propter rem, sendo previsto no § 1º do artigo 12 da Lei nº 4.591/64 que: "salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade. De igual modo, o Código Civil, no inciso I do seu artigo 1.336, dispõe que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais.

Com efeito, não se mostra imprescindível, para a cobrança de taxas condominiais ordinárias e cotas extras, o envio aos condôminos, juntamente com os boletos de pagamento, das atas das assembleias ordinárias e extraordinárias com a devida aprovação, por ausência de previsão legal nesse sentido, militando em seu favor a presunção de legitimidade. Em razão disso, para fins de constituição em mora em relação às despesas condominiais vencidas, incidente ao caso a regra insculpida no art. 397 do diploma civil, dispondo que "O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor." Ou seja, tratando-se de mora ex re, o mero inadimplemento da obrigação positiva e líquida constitui em mora o devedor”.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, 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.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.214.098 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0178843-9

Número de Origem:

08039508020134058300 202002058667 8039508020134058300

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UNIÃO

RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO SAO GABRIEL

ADVOGADO : DOMINGOS SAVIO VIEIRA MENDES - PE007656

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2025