



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3009748 - GO (2025/0295823-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MARCOS LEANDRO DE MELO FREITAS**
ADVOGADO : **LUCIANO BORGES MARQUES - GO031365**
AGRAVADO : **RESIDENCIAL DUNAS**
ADVOGADO : **PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - GO048070**

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. EXISTÊNCIA DA DÍVIDA. ÔNUS PROBATÓRIO. QUESTÕES SOLUCIONADAS A PARTIR DO EXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de cobrança de taxas condominiais ajuizada contra o ora insurgente, cujo pedido foi julgado procedente nas instâncias de origem.
2. A jurisprudência desta Corte orienta que os efeitos da coisa julgada não se estendem a terceiros que não integraram a relação processual original, nos termos do que dispõe o art. 506 do CPC/2015. Precedentes.
3. A partir da análise das premissas fáticas da causa, o Tribunal estadual afastou as alegações de ofensa à coisa julgada, de prescrição, de cerceamento de defesa, bem como de que o condomínio autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar a existência da dívida. Para ultrapassar as conclusões do acórdão recorrido seria necessário o reexame dos elementos fáticos da causa, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
4. 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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3009748 - GO (2025/0295823-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **MARCOS LEANDRO DE MELO FREITAS**
ADVOGADO : **LUCIANO BORGES MARQUES - GO031365**
AGRAVADO : **RESIDENCIAL DUNAS**
ADVOGADO : **PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - GO048070**

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. EXISTÊNCIA DA DÍVIDA. ÔNUS PROBATÓRIO. QUESTÕES SOLUCIONADAS A PARTIR DO EXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de cobrança de taxas condominiais ajuizada contra o ora insurgente, cujo pedido foi julgado procedente nas instâncias de origem.
2. A jurisprudência desta Corte orienta que os efeitos da coisa julgada não se estendem a terceiros que não integraram a relação processual original, nos termos do que dispõe o art. 506 do CPC/2015. Precedentes.
3. A partir da análise das premissas fáticas da causa, o Tribunal estadual afastou as alegações de ofensa à coisa julgada, de prescrição, de cerceamento de defesa, bem como de que o condomínio autor não se desincumbiu do ônus de demonstrar a existência da dívida. Para ultrapassar as conclusões do acórdão recorrido seria necessário o reexame dos elementos fáticos da causa, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARCOS LEANDRO DE MELO FREITAS (MARCOS) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL .COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRESCRIÇÃO AFASTADA. AUSÊNCIA DE COISA JULGADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de cobrança de taxas condominiais, em face do proprietário do imóvel. As teses recursais recaem na coisa julgada, ilegitimidade passiva, prescrição da pretensão autoral e cerceamento de defesa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão são: (i) a ocorrência de coisa julgada; (ii) a legitimidade passiva do apelante; (iii) a prescrição da pretensão autoral; e (iv) a ocorrência de cerceamento ao direito de defesa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Nos moldes da teoria da tríplice identidade, não há coisa julgada, pois o processo anterior possuía partes diferentes.

4. À luz da teoria da asserção, a legitimidade passiva do apelante decorre da natureza propter rem das taxas condominiais, que grava a obrigação ao proprietário da coisa, independentemente de quem a gerou, originariamente.

5. O pedido de cobrança não está prescrito, pois a ação anterior interrompeu a prescrição. O prazo prescricional recomeça a contar da data do último ato do processo anterior, retroagindo à data da propositura daquela ação.

6. Não há cerceamento a direito de defesa, se as provas apresentadas foram suficientes para o convencimento do julgador, satisfazendo o princípio do livre convencimento motivado.

7. O apelante não comprovou o pagamento das taxas nem fato impeditivo ou modificativo do direito do condomínio apelado quanto à cobrança do débito. As provas apresentadas pelo condomínio são suficientes para formar o título executivo, não tendo o apelante se desincumbido do ônus da prova.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: “1. À luz da teoria da asserção, as taxas condominiais são obrigações propter rem, sendo do atual proprietário da unidade condominial a responsabilidade pelo pagamento. 2. A teoria da tríplice identidade é requisito imprescindível para averiguar a aplicação do reconhecimento de coisa julgada. 3. Ação ajuizada anteriormente,

ainda que extinta sem resolução do mérito, é apta a interromper a prescrição.” dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 370, 371, 373, II, 505, 934, 1009, 1010; CC/2002, art. 1345, 202, I; Código Civil, art. 202, I. Jurisprudência relevante citada: Súmula 28 do TJGO; REsp n. 1.119.090/DF; APELAÇÃO CÍVEL n. 74809-88.2014.8.09.0051; APELAÇÃO CÍVEL n. 415815-70.2012.8.09.0051; APELAÇÃO CÍVEL n. 5564791-25.2019.8.09.0006; APELAÇÃO CÍVEL n. 5097330-47.2020.8.09.0142; Tema Repetitivo nº 949 do STJ (e-STJ, fls. 899-900 - destaques no original).

Nas razões do presente agravo, MARCOS alegou a não incidência da Súmula n. 7 desta Corte, pugnando pela reforma da decisão agravada.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 954-961).

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 prosperar.

Trata-se de ação de cobrança de taxas condominiais ajuizada por RESIDENCIAL DUNAS contra o ora insurgente, indicando como devida a importância de R\$ 8.307,09 (oito mil, trezentos e sete reais e nove centavos), narrando o autor ter ingressado anteriormente com ação de execução contra os antigos proprietários, que não efetuaram a quitação da dívida.

Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente, com a condenação do réu ao pagamento do valor apontado na inicial, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC, devidos a partir do inadimplemento, além das custas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC (e-STJ, fl. 807).

Irresignado, o requerido apelou, e o TJGO negou provimento ao recurso, confirmando os termos da sentença, em sua integralidade.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, MARCOS alegou a violação dos arts. 9º, 10, 77, II, 337, VII, 373, I, 434, 485, V, e 502 do CPC, 206, § 5º, I, do CC, ao sustentar **(1)** a ocorrência de ofensa à coisa julgada firmada no processo em que se reconheceu a nulidade da obrigação por ausência de certeza e liquidez, questão que transcende às partes e atinge o próprio objeto da ação (débito condominial); **(2)** a consumação do prazo prescricional quinquenal incidente à

hipótese; **(3)** a ocorrência de cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide, sem o deferimento de produção de provas requeridas; e **(4)** o condomínio não se desincumbiu do ônus de comprovar a existência da dívida.

(1) Da ofensa à coisa julgada

Sobre o tema, asseverou o Tribunal estadual que, no caso, não há coisa julgada a obstar a discussão do débito, uma vez que "na ação de execução n. 5255570-58.2016.8.09.0051, embora apresentadas taxas de condomínio da mesma unidade hoje titularizada pelo apelante, o polo passivo era composto pela empresa Incorporação Tropicale Ltda., então proprietária do imóvel. Assim, tem-se por não configurada a identidade de partes, fato a afastar o óbice da coisa julgada" (e-STJ, fl. 892).

Além disso, ressaltou o órgão julgador, na oportunidade, que "naqueles autos executivos foi proferida sentença extintiva, por falta de certeza e liquidez da obrigação" (e-STJ, fl. 892).

Na esteira do que decidiu o acórdão recorrido, a jurisprudência desta Corte orienta que os efeitos da coisa julgada não se estendem a terceiros que não integraram a relação processual original, nos termos do que dispõe o art. 506 do CPC/2015.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MASSA FALIDA. COBRANÇA CONTRA SÍNDICO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. COISA JULGADA. LIMITES SUBJETIVOS. ART. 506 DO CPC/2015. REVOGAÇÃO DE MANDATO. COBRANÇA DE HONORÁRIOS. AÇÃO PRÓPRIA CONTRA EX-CLIENTE. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso.

II. Questão em discussão

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, inexistente coisa julgada em relação a terceiros que não integraram a relação processual original, nos termos do art. 506 do CPC/2015, ainda que a matéria discutida seja conexa.

3. Na hipótese de revogação do mandato, o advogado deve cobrar seus honorários de sucumbência diretamente do cliente que o constituiu, mediante ação própria, e não da parte adversa. Precedentes do STJ.

III. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.037.706/RS, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025 – sem destaque no original)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRÍPLICE IDENTIDADE ENTRE AS DEMANDAS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7. DIREITO DE RETENÇÃO E DE INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. POSSE DE MÁ-FÉ. INDENIZAÇÃO POR EVENTUAIS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. QUESTÃO NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE APONTAMENTO DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC (CORRESPONDENTE AO ART. 535 DO CPC/1973). SÚMULA 211 DO STJ.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. É entendimento pacífico do STJ que, em regra, os efeitos da decisão judicial limitam-se às partes envolvidas na relação processual, afastando-se do âmbito da coisa julgada a relação com terceiros.

3. Caso concreto em que não se verifica a ocorrência de coisa julgada. O processo anterior envolvia partes distintas. A causa de pedir também era diversa da discutida no novo feito. Logo, ausente a tríplice identidade entre as demandas (mesmas partes, pedidos e causas de pedir), conforme estabelecido pelas instâncias ordinárias, não se verifica, de fato, a alegada coisa julgada.

4. A análise dos fundamentos que afastaram a preliminar de coisa julgada exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável nesta via especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte.

5. Agravante que sustenta que, ainda que mantida a conclusão relacionada à coisa julgada, devem ser aplicados os arts. 1214 e 1219 do CC. Defende que faria jus ao direito de retenção até o ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel.

6. Consolidou-se o entendimento nesta Corte de que, com base na vedação do enriquecimento sem causa, é conferido ao possuidor de má-fé o direito de ser ressarcido pelas benfeitorias necessárias, não fazendo jus, contudo, ao direito de retenção.

7. A questão, entretanto, nem sequer foi aventada perante as instâncias ordinárias. Não fez o agravante o necessário apontamento quanto à natureza jurídica das benfeitorias: se necessárias ou não.

Tampouco constou do acórdão recorrido essa distinção. Mesmo tendo sido opostos embargos de declaração na origem, a questão não foi discutida e a parte recorrente não alegou ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 (correspondente ao art. 535 do CPC/1973). Assim, resta inviabilizada a análise da questão nessa oportunidade, à falta do indispensável prequestionamento (Súmula 211, STJ).

8. Ademais, a conclusão a que chegou o Tribunal de origem acerca de

ser a posse de má-fé, de forma a afastar o direito à indenização por benfeitorias e à retenção, decorreu de convicção formada em face dos elementos fáticos e probatórios existentes nos autos. Rever os fundamentos do acórdão recorrido implicaria necessariamente reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula 7, STJ).

9. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 997.707/BA, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 11/5/2023 –sem destaques no original)

Ademais, da forma como decidida a questão, revisar a conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, a fim de afastar a obrigação do agravante pelo pagamento das taxas condominiais, por ofensa à coisa julgada, demandaria o reexame das premissas fático-probatórias da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SERVIDOR PÚBLICO ESTADUAL. CUMPRIMENTO INDIVIDUAL DE SENTENÇA COLETIVA. TÍTULO JUDICIAL QUE RESTRINGE A ABRANGÊNCIA. COISA JULGADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Tendo o recurso sido interposto contra decisão publicada na vigência do Código de Processo Civil de 2015, devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele previsto, conforme Enunciado Administrativo n. 3/2016/STJ.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, havendo expressa limitação no título executivo quanto aos beneficiários da ação coletiva, é indevida a inclusão de servidor que não integrou a referida listagem, sob pena de ofensa à coisa julgada. Precedentes.

3. A revisão do entendimento do Tribunal de origem, no que se refere aos limites subjetivos da coisa julgada, a fim de afastar a conclusão pela ilegitimidade da parte recorrente, demandaria necessariamente o reexame do conteúdo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.056.122/AP, relator Ministro BENEDITO GONÇALVES, Primeira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 24/8/2023 – sem destaque no original)

(2) Da prescrição

Por sua vez, a alegação de decurso do prazo prescricional quinquenal para a cobrança da dívida foi afastada, nos termos da seguinte fundamentação:

No caso, consoante a planilha de débitos acostada aos autos, as taxas condominiais referem-se ao período compreendido entre 2014 e 2016. Todavia, a prescrição que se operaria em 2021 houve interrompida pela citação válida operada naquela ação de execução nº 5255570-58.2016.8.09.0051, voltando a transcorrer, apenas, após 2022. Isso porque o ajuizamento daquela ação de execução assinalou o comportamento ativo do condomínio credor na solução do débito daquela mesma unidade habitacional (obrigação propter rem) [...]

Neste capítulo, há destacar, ainda, a influência do disposto no artigo 3772 do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral de Justiça. No caso, ao escriturar a unidade habitacional em 2022, o apelante cientificou-se da pendência do débito, pois a certidão de quitação condominial não condiciona a transferência imobiliária, mas, se não apresentada, qualifica o conhecimento de que, de acordo com a lei civil, persiste a responsabilidade pelos débitos pendentes [e-STJ, fls. 893 /894].

Desse modo, para ultrapassar a convicção firmada no Tribunal local, tanto no que se refere ao momento em que se considerou interrompida a contagem do prazo prescricional, quanto à volta do seu cômputo, seria necessária nova incursão no substrato fático da causa, o que não se mostra consentâneo com a natureza excepcional da via eleita, nos termos da referida Súmula n. 7 desta Corte.

(3) Do cerceamento de defesa

Na espécie, ao confirmar o julgamento de procedência do pedido autoral, rechaçando a alegação da necessidade de produção de novas provas, destacou o órgão julgador estadual que, juntamente com a inicial, foi colacionada "certidão de matrícula do imóvel, a atestar pertencer o bem ao apelante. Além disso, foi apresentada convenção de condomínio regularmente registrada, o histórico dos débitos em planilha e os boletos bancários referentes a todas as taxas condominiais inadimplidas. Evidenciado, portanto, o fato constitutivo do direito do condomínio apelado" (e-STJ, fls. 895/896).

Ademais, pontuou o Colegiado local que "competia ao réu apelante, por outro lado, o ônus de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos do artigo 373, inciso II, Código de Processo Civil. Contudo, não foi jungido ao feito nenhum documento probatório do adimplemento da dívida cobrada ou da impossibilidade de fazê-lo, ao modo que deixou o réu de se desincumbir de ônus que lhe competia" (e-STJ, fl. 896).

Desse modo, para rever a convicção assentada no aresto recorrido seria indispensável o reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A título ilustrativo:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. PEDIDO DE AFASTAMENTO DO CDC. RELAÇÃO CONSUMERISTA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que repute necessárias ao deslinde da controvérsia, e a indeferir aquelas consideradas prescindíveis ou meramente protelatórias. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstrada a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento" (AgInt no AREsp n. 1.457.765/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/8/2019, DJe 22/8/2019).

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).

3.1. No caso, a Corte de origem afastou o alegado cerceamento de defesa, tendo em vista a suficiência da prova documental para o deslinde da controvérsia. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial. De igual modo, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo entre as partes e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial.

4. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua

vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para

amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019) , o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.002.003/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 17/10/2022 – sem destaque no original)

(4) Da existência da dívida

Por fim, também em relação ao argumento de que o condomínio não se desincumbiu do ônus de comprovar a existência da dívida, verifica-se que a revisão da conclusão do julgado, com o conseqüente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria do reexame das provas coligidas ao processo, o que é vedado nesta esfera excepcional pelo óbice da Súmula n. 7 deste Sodalício.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

É o voto.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.009.748 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0295823-3

Número de Origem:

528584713 52858471320238090051

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARCOS LEANDRO DE MELO FREITAS

ADVOGADO : LUCIANO BORGES MARQUES - GO031365

AGRAVADO : RESIDENCIAL DUNAS

ADVOGADO : PAULO ESTEVES SILVA CARNEIRO - GO048070

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, 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, 24 de novembro de 2025