



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3119567 - SP (2025/0331972-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO FOREST HILLS**
ADVOGADOS : **MAURÍCIO GUÍMARO MENDES BARRETO - SP189039**
: **LEONARDO FRADE CARDOSO - SP205209**
AGRAVADO : **OMAR SALIM SAAD JUNIOR**
ADVOGADO : **FLAVIA LOURENÇO MIYANO - SP435478**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. LOTEAMENTO. COISA JULGADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 211/STJ.

1. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a existência de coisa julgada e sobre a preclusão da questão de fato demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
2. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.
3. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, 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, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3119567 - SP(2025/0331972-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO FOREST HILLS**
ADVOGADOS : **MAURÍCIO GUÍMARO MENDES BARRETO - SP189039**
: **LEONARDO FRADE CARDOSO - SP205209**
AGRAVADO : **OMAR SALIM SAAD JUNIOR**
ADVOGADO : **FLAVIA LOURENÇO MIYANO - SP435478**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO. LOTEAMENTO. COISA JULGADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ . AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 211/STJ.

1. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre a existência de coisa julgada e sobre a preclusão da questão de fato demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ .

2. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO FOREST HILLS contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“APELAÇÃO. Ação de cobrança. Associação. Taxas de manutenção e conservação. Sentença de improcedência. Insurgência do condomínio requerente. Inadmissibilidade. Questões já bem delineadas no decorrer de ações anteriores, com decisões inclusive nesta instância. Inviável rediscutir matérias de mérito já decididas. Inteligência dos artigos 505 e 507 do Código de Processo Civil. Reiteração dos argumentos que perpassa à má-fé. Verba honorária majorada consoante artigo 85, parágrafo 11º do CPC. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.” (fl. 921)

Os embargos de declaração foram rejeitados às fls. 932-942.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 505 do Código de Processo Civil, pois a relação jurídica de trato continuado admite a revisão em caso de modificação do estado de direito, sendo possível a cobrança de períodos distintos daqueles discutidos em demanda anterior;

(ii) art. 36-A da Lei 13.465/2017, pois cabível a cotização obrigatória das despesas de administração e manutenção em loteamentos de acesso controlado quando houver contrato-padrão vinculando as partes;

(iii) art. 167, inciso II, da Lei 6.015/1973, pois a norma não exige a averbação do texto integral, bastando a menção à existência do contrato no registro para que o adquirente tenha o dever de consultar seu conteúdo.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 1068-1086.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não prospera.

Extraí-se dos autos que, na origem, de ação de cobrança ajuizada por CONDOMÍNIO FOREST HILLS – ASSOCIAÇÃO ALTOS DE SÃO FERNAND, em razão da inadimplência das taxas ordinárias de manutenção do loteamento, relativas aos meses de 2020, 2021 e início de 2022. Sustenta o autor, ora agravante, a existência de vínculo contratual decorrente de contrato-padrão registrado e averbado, adesão associativa com pagamentos pretéritos e obrigação legal após a Lei 13.465/2017.

A sentença julgou improcedente a ação de cobrança, com fundamento na preclusão da questão de fato e a impossibilidade de rediscussão à luz do art. 505 do CPC, na ausência de manifestação de vontade do réu para integrar a associação e a inexistência de registro prévio das obrigações no registro de imóveis. Honorários arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso, confirmando a sentença condenatória.

Sobre a violação do art. 505 do CPC, a Corte local se manifestou nos seguintes termos:

“Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada:

“No caso dos autos, embora possível a aplicação do disposto no artigo 505, do CPC, bem como de aplicação das teses repetitivas, de natureza vinculante, emadas pelo STJ e STF, descabida a desconsideração dos efeitos preclusivos acerca da questão de fato. No referido julgado - autos 0002937-71.2014.8.26.0299 a E. Corte Bandeirante aplicou, como razão de decidir, a ausência de manifestação de vontade do réu acerca de integrar a associação, bem ausência de registro prévio das obrigações de pagamento no registro de imóveis:

(...)

Por tal razão, a questão de fato encontra-se sob o manto da imutabilidade, cabendo eventual revisão apenas da questão de direito.

Não bastasse tal fato, o entendimento anterior, esposado pela Corte encontra adequação aos paradigmas. Por tal razão, notória a improcedência dos pedidos iniciais.”

Em complemento, importante consignar que as alegações aqui aventadas, já foram devidamente apreciadas em outro feito, inclusive nesta instância.

Senão vejamos.

Os recursos de apelação de nº 0002937-71.2014.8.26.0299 e 1000164-31.2017.8.26.0299, ambos de relatoria do Relator Des. Dimitrios Zarvos Varellis, julgados 19.06.2018, delinearam bem a questão, consoante ementas que se colacionam a seguir:

“APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA OBRIGACIONAL COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS TAXA DE MANUTENÇÃO Improcedência em Primeiro Grau de Jurisdição Recurso do autor Cobrança de taxa de manutenção, verdadeiro objeto da ação a despeito do nome desta pela parte conferido, que não pode ser procedida pela associação em relação ao não associado que a ela não anuiu Recurso Repetitivo R Esp 1280871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, D Je 22/05/2015 Ação parcialmente procedente Sucumbência invertida RECURSO PROVIDO.”

“APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE COBRANÇA COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS TAXA DE MANUTENÇÃO Improcedência em Primeiro Grau de Jurisdição Recurso do autor Intempestividade alegada por petição afastada Cobrança de taxa de manutenção, que não pode ser procedida pela associação em relação ao não associado que a ela não anuiu Recurso Repetitivo R Esp 1280871/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, D Je 22/05/2015 Irretroatividade da Lei nº 13.465/17 Pedido contraposto não conhecido Verba honorária indevida Majoração dos honorários na forma do artigo 85, § 11, do CPC RECURSO IMPROVIDO.”

Ademais, considerando que as questões aqui trazidas já foram discutidas e enfrentadas no mérito, ao decorrer das ações, é inviável rediscutir as ponderações postas que, à toda evidência, perpassam à má-fé.

Como regra geral o juiz não reaprecia as questões já decididas, nos moldes do artigo 505, “caput”, do Código de Processo Civil, devendo ser observado o quanto disposto nos artigos 507 do mesmo diploma legal: [...]” (fls. 924-927)

Do excerto transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos elementos constantes nos autos concluiu que as questões discutidas já foram apreciadas em outras demandas, estando acobertada pela coisa julgada. A modificação da conclusão do Tribunal de origem demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação da Súmula 7 do STJ.

Quanto à alegada violação do art. 36-A da Lei 13.465/2017 e art. 167, inciso II, da Lei 6.015/1973, verifica-se que o conteúdo normativo dos dispositivos invocados no apelo nobre não foi apreciado, efetivamente, pelo Tribunal *a quo*, ainda que a parte ora recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade.

Ressalte-se que esta eg. Corte de Justiça consagra orientação no sentido da necessidade de prequestionamento dos temas ventilados no recurso especial, não sendo suficiente a simples invocação da matéria na petição de embargos de declaração. Caberia à recorrente, na hipótese, alegar violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, providência, todavia, da qual não se desincumbiu. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, na espécie, a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. PLANO DE SAÚDE. ROL TAXATIVO. COBERTURA EXCEPCIONAL. POSSIBILIDADE. ANÁLISE DOS CRITÉRIOS. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ. (...)

6. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 2.160.762/SP, Relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, j. 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...)

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido na ausência de prequestionamento das matérias alegadas, mesmo após a oposição de embargos de declaração.

III. Razões de decidir

3. A falta de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula 211 do STJ, sendo necessário que as matérias tenham sido discutidas nas instâncias ordinárias.

4. A mera oposição de embargos de declaração não satisfaz o requisito do prequestionamento, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

IV. Dispositivo 5. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.767.394/MG, Relatora Ministra **DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA**, j. 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025)

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ABUSIVIDADE DOS REMUNERATÓRIOS E DA COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. NÃO CONHECIMENTO DA MATÉRIA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. DISCUSSÃO ACERCA DO EXCESSO DOS JUROS MORATÓRIOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC. MATÉRIA, ADEMAIS, QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO ANTE O ÔBICE SUMULAR. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Inexistente o prequestionamento sobre a matéria relativa ao excesso dos juros moratórios, obstaculizada está a via de acesso ao apelo excepcional. Incidente a Súmula n. 211 do STJ.

2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que seja indicada violação do art. 1.022 para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei, o que não foi observado na espécie. (...)

5. Recurso especial não conhecido."

(REsp n. 2.125.721/SP, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS POR ERRO MÉDICO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. LEGITIMIDADE PASSIVA. RECONHECIMENTO

EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. OFENSA AOS ARTS. 480, CAPUT, E § 1º, DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 EM RELAÇÃO À MATÉRIA. INEXISTÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DEVIDAMENTE COMPROVADA NOS AUTOS. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. (...)

2. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula 211 do STJ. (...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.569.728/SP, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025)

Diante do exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual prévia concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.119.567 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0331972-2

Número de Origem:

10016585220228260299

1001658522022826029950000

1001658522022826029950001

20240000530091

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

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 : CONDOMINIO FOREST HILLS

ADVOGADOS : MAURÍCIO GUÍMARO MENDES BARRETO - SP189039

LEONARDO FRADE CARDOSO - SP205209

AGRAVADO : OMAR SALIM SAAD JUNIOR

ADVOGADO : FLAVIA LOURENÇO MIYANO - SP435478

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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, 01 de junho de 2026