



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054169 - SP (2025/0362079-8)

RELATOR : MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR
CONVOCADO DO TJMG)
AGRAVANTE : ANA LUIZA ROCHA
ADVOGADOS : MICHELLY DE MORAES CARNEIRO DA SILVA - SP333497
ALINE AFONSO CASTRO MATTIUZZO - SP247338
AGRAVADO : CRISTIAN OALTER DURANTE
ADVOGADO : GABRIEL DO NASCIMENTO LOPES - SP482505

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COMUNHÃO PATRIMONIAL DECORRENTE DE ACORDO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. DIREITO DE PROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM INDIVISÍVEL. INAPLICABILIDADE DA ORDEM DE PENHORA DO ART. 835 DO CPC. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu de agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial em ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de aluguel, julgada parcialmente procedente em primeiro grau e com sentença mantida pelo Tribunal de origem.

2. *Fato relevante*. Na ação originária, discutiu-se a possibilidade de extinção de condomínio e alienação judicial de imóvel em que a agravante figura como proprietária registral exclusiva, à vista de acordo firmado entre as partes prevendo divisão patrimonial e repasse de valores ao recorrido por ocasião da alienação do bem, bem como a fixação de aluguéis em razão do exercício exclusivo da posse pela agravante.

3. *Fundamentos do recurso especial*. No recurso especial, a recorrente alegou violação: *(i)* ao art. 476 do Código Civil, por afastamento indevido da exceção do contrato não cumprido; *(ii)* aos arts. 1.228, 1.322 e 1.323 do Código Civil, por inexistência de condomínio sobre o imóvel e ilegalidade da alienação judicial; e *(iii)* ao art. 835 do CPC, por suposta inobservância da ordem legal de preferência na alienação do bem.

4. *As decisões anteriores*. O Tribunal de origem manteve a sentença que reconheceu a comunhão patrimonial e a

possibilidade de extinção de condomínio com alienação judicial, bem como fixou aluguel em favor do recorrido, rejeitou embargos de declaração e, em juízo de admissibilidade, negou seguimento ao recurso especial, entre outros fundamentos, pela incidência da Súmula 7/STJ. A decisão monocrática do Superior Tribunal de Justiça manteve o acórdão estadual, reconhecendo a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e a inexistência de violação aos dispositivos legais invocados, o que motivou a interposição do presente agravo interno.

II. Questão em discussão

5. Há quatro questões em discussão, consistentes em: **(i)** saber se o agravo interno é apto a afastar os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, permitindo o reexame do conteúdo do acordo firmado entre as partes e das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo Tribunal de origem, a fim de redefinir a natureza jurídica da relação patrimonial e das obrigações assumidas; **(ii)** saber se, à luz do art. 476 do Código Civil, seria possível acolher a exceção do contrato não cumprido para obstar a extinção de condomínio e a alienação judicial do imóvel, em razão de suposto inadimplemento do recorrido; **(iii)** saber se a determinação de extinção de condomínio e de alienação judicial do bem, fundada na comunhão patrimonial decorrente do acordo celebrado entre as partes, implica violação ao direito de propriedade da agravante, tal como previsto no art. 1.228 do Código Civil, e se houve indevida equiparação de obrigação pessoal a direito real; **(iv)** saber se o art. 835 do Código de Processo Civil, que estabelece a ordem de preferência de penhora na execução por quantia certa, é aplicável à alienação judicial do bem indivisível no âmbito de ação de extinção de condomínio regida pelos arts. 1.322 e 1.323 do Código Civil.

III. Razões de decidir

6. A Corte estadual reconheceu, com base na interpretação do acordo e no contexto fático delineado, que as partes pactuaram divisão patrimonial com repasse de valor ao recorrido por ocasião da alienação do imóvel, circunstância que embasou o reconhecimento da comunhão patrimonial e da possibilidade de extinção de condomínio com alienação judicial do bem; infirmar essa conclusão demandaria reinterpretar de cláusulas contratuais (Súmula 5/STJ) e reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ), providência inviável em recurso especial.

7. A tese de que o ajuste não teria instituído nenhuma forma de comunhão, limitando-se a obrigação pessoal de repasse de quantia, visa, em essência, a nova valoração do conteúdo do acordo e da intenção das partes, bem como a revisão da qualificação jurídica conferida pelas instâncias ordinárias, o que igualmente pressupõe reexame de fatos e provas, reforçando a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e afastando a alegação de controvérsia estritamente jurídica.

8. O afastamento da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do Código Civil) decorreu da análise das peculiaridades do caso, em especial do fato de as obrigações supostamente inadimplidas pelo recorrido já serem objeto de ação própria e de

reconvenção acolhida nos presentes autos, com indicação de que eventual compensação de valores será examinada na fase de cumprimento de sentença; a revisão desse entendimento exigiria reexame da simultaneidade, interdependência e exigibilidade das obrigações recíprocas, o que é obstado pela Súmula 7/STJ.

9. O art. 1.228 do Código Civil não confere caráter absoluto ao direito de propriedade, que deve ser exercido em conformidade com as limitações legais e com as obrigações livremente assumidas pelo titular; no caso, a extinção do condomínio e a alienação judicial do imóvel decorrem da relação obrigacional e patrimonial estabelecida no acordo, tal como interpretada pelo Tribunal de origem, inexistindo supressão arbitrária da propriedade, e eventual revisão dessa moldura fática encontra óbice na Súmula 7/STJ.

10. O art. 835 do Código de Processo Civil disciplina a ordem de penhora na execução por quantia certa, em contexto de constrição patrimonial para satisfação de crédito, não se aplicando à ação de extinção de condomínio, na qual a alienação judicial do bem indivisível constitui consequência legal da impossibilidade de manutenção da comunhão (arts. 1.322 e 1.323 do Código Civil) e segue regime próprio, precedida da possibilidade de adjudicação por condômino e somente direcionada a terceiro na ausência de consenso.

11. Inexistindo penhora, execução forçada ou escolha de bens para garantia de obrigação, mas tão somente providência inerente à dissolução de comunhão patrimonial reconhecida pelas instâncias ordinárias, mostra-se equivocada a premissa da agravante de equiparar a alienação decorrente da extinção de condomínio a medida executiva típica, o que afasta a pertinência do art. 835 do CPC e confirma a ausência de violação aos dispositivos legais invocados.

IV. Dispositivo

12. *Resultado do Julgamento:* Agravo interno 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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054169 - SP (2025/0362079-8)

RELATOR : MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR
CONVOCADO DO TJMG)
AGRAVANTE : ANA LUIZA ROCHA
ADVOGADOS : MICHELLY DE MORAES CARNEIRO DA SILVA - SP333497
ALINE AFONSO CASTRO MATTIUZZO - SP247338
AGRAVADO : CRISTIAN OALTER DURANTE
ADVOGADO : GABRIEL DO NASCIMENTO LOPES - SP482505

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COMUNHÃO PATRIMONIAL DECORRENTE DE ACORDO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. DIREITO DE PROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM INDIVISÍVEL. INAPLICABILIDADE DA ORDEM DE PENHORA DO ART. 835 DO CPC. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu de agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial em ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de aluguel, julgada parcialmente procedente em primeiro grau e com sentença mantida pelo Tribunal de origem.

2. *Fato relevante*. Na ação originária, discutiu-se a possibilidade de extinção de condomínio e alienação judicial de imóvel em que a agravante figura como proprietária registral exclusiva, à vista de acordo firmado entre as partes prevendo divisão patrimonial e repasse de valores ao recorrido por ocasião da alienação do bem, bem como a fixação de aluguéis em razão do exercício exclusivo da posse pela agravante.

3. *Fundamentos do recurso especial*. No recurso especial, a recorrente alegou violação: *(i)* ao art. 476 do Código Civil, por afastamento indevido da exceção do contrato não cumprido; *(ii)* aos arts. 1.228, 1.322 e 1.323 do Código Civil, por inexistência de condomínio sobre o imóvel e ilegalidade da alienação judicial; e *(iii)* ao art. 835 do CPC, por suposta inobservância da ordem legal de preferência na alienação do bem.

4. *As decisões anteriores*. O Tribunal de origem manteve a sentença que reconheceu a comunhão patrimonial e a

possibilidade de extinção de condomínio com alienação judicial, bem como fixou aluguel em favor do recorrido, rejeitou embargos de declaração e, em juízo de admissibilidade, negou seguimento ao recurso especial, entre outros fundamentos, pela incidência da Súmula 7/STJ. A decisão monocrática do Superior Tribunal de Justiça manteve o acórdão estadual, reconhecendo a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e a inexistência de violação aos dispositivos legais invocados, o que motivou a interposição do presente agravo interno.

II. Questão em discussão

5. Há quatro questões em discussão, consistentes em: **(i)** saber se o agravo interno é apto a afastar os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, permitindo o reexame do conteúdo do acordo firmado entre as partes e das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo Tribunal de origem, a fim de redefinir a natureza jurídica da relação patrimonial e das obrigações assumidas; **(ii)** saber se, à luz do art. 476 do Código Civil, seria possível acolher a exceção do contrato não cumprido para obstar a extinção de condomínio e a alienação judicial do imóvel, em razão de suposto inadimplemento do recorrido; **(iii)** saber se a determinação de extinção de condomínio e de alienação judicial do bem, fundada na comunhão patrimonial decorrente do acordo celebrado entre as partes, implica violação ao direito de propriedade da agravante, tal como previsto no art. 1.228 do Código Civil, e se houve indevida equiparação de obrigação pessoal a direito real; **(iv)** saber se o art. 835 do Código de Processo Civil, que estabelece a ordem de preferência de penhora na execução por quantia certa, é aplicável à alienação judicial do bem indivisível no âmbito de ação de extinção de condomínio regida pelos arts. 1.322 e 1.323 do Código Civil.

III. Razões de decidir

6. A Corte estadual reconheceu, com base na interpretação do acordo e no contexto fático delineado, que as partes pactuaram divisão patrimonial com repasse de valor ao recorrido por ocasião da alienação do imóvel, circunstância que embasou o reconhecimento da comunhão patrimonial e da possibilidade de extinção de condomínio com alienação judicial do bem; infirmar essa conclusão demandaria reinterpretar de cláusulas contratuais (Súmula 5/STJ) e reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ), providência inviável em recurso especial.

7. A tese de que o ajuste não teria instituído nenhuma forma de comunhão, limitando-se a obrigação pessoal de repasse de quantia, visa, em essência, a nova valoração do conteúdo do acordo e da intenção das partes, bem como a revisão da qualificação jurídica conferida pelas instâncias ordinárias, o que igualmente pressupõe reexame de fatos e provas, reforçando a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e afastando a alegação de controvérsia estritamente jurídica.

8. O afastamento da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do Código Civil) decorreu da análise das peculiaridades do caso, em especial do fato de as obrigações supostamente inadimplidas pelo recorrido já serem objeto de ação própria e de

reconvenção acolhida nos presentes autos, com indicação de que eventual compensação de valores será examinada na fase de cumprimento de sentença; a revisão desse entendimento exigiria reexame da simultaneidade, interdependência e exigibilidade das obrigações recíprocas, o que é obstado pela Súmula 7/STJ.

9. O art. 1.228 do Código Civil não confere caráter absoluto ao direito de propriedade, que deve ser exercido em conformidade com as limitações legais e com as obrigações livremente assumidas pelo titular; no caso, a extinção do condomínio e a alienação judicial do imóvel decorrem da relação obrigacional e patrimonial estabelecida no acordo, tal como interpretada pelo Tribunal de origem, inexistindo supressão arbitrária da propriedade, e eventual revisão dessa moldura fática encontra óbice na Súmula 7/STJ.

10. O art. 835 do Código de Processo Civil disciplina a ordem de penhora na execução por quantia certa, em contexto de constrição patrimonial para satisfação de crédito, não se aplicando à ação de extinção de condomínio, na qual a alienação judicial do bem indivisível constitui consequência legal da impossibilidade de manutenção da comunhão (arts. 1.322 e 1.323 do Código Civil) e segue regime próprio, precedida da possibilidade de adjudicação por condômino e somente direcionada a terceiro na ausência de consenso.

11. Inexistindo penhora, execução forçada ou escolha de bens para garantia de obrigação, mas tão somente providência inerente à dissolução de comunhão patrimonial reconhecida pelas instâncias ordinárias, mostra-se equivocada a premissa da agravante de equiparar a alienação decorrente da extinção de condomínio a medida executiva típica, o que afasta a pertinência do art. 835 do CPC e confirma a ausência de violação aos dispositivos legais invocados.

IV. Dispositivo

12. *Resultado do Julgamento:* Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

Trata-se de agravo interno interposto por **ANA LUIZA ROCHA**, contra decisão monocrática proferida às fls. 1691 – 1700, e-STJ, que, com fundamento no art. 932 do CPC e Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 1601 – 1609, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL - Ação de extinção de condomínio c.c arbitramento de aluguel - Sentença de parcial procedência -

Irresignação da requerida - Tese de que não cabe a extinção de condomínio pois o imóvel em questão seria de sua propriedade exclusiva - Não acolhimento - Partes que compactuaram, expressamente, a venda do imóvel com repasse de valores ao autor - Arbitramento de aluguéis bem fixado - Recorrente que confessa o exercício exclusivo da posse do imóvel - Manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do STJ - RECURSO DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração (fls. 1637 – 1643, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 1652 – 1657, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 1612 – 1634, e-STJ), a recorrente aponta violação aos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 476 do Código Civil, ao argumento de que teria sido indevidamente afastada a exceção do contrato não cumprido, a despeito do alegado inadimplemento do recorrido;

(ii) arts. 1.228, 1.322 e 1.323 do Código Civil, sustentando inexistir condomínio sobre o imóvel, por ser a recorrente sua proprietária exclusiva, bem como a ilegalidade da determinação de alienação judicial do bem; e

(iii) art. 835 do Código de Processo Civil, sob o fundamento de que a alienação do imóvel teria sido determinada sem observância da ordem legal de preferência.

Apresentadas contrarrazões (fls. 1648 – 1650, e-STJ), em sede de juízo de admissibilidade às fls. 1661 – 1662, e-STJ, o Tribunal de origem negou o processamento do recurso especial, sob os fundamentos de que: a) não ficou demonstrada vulneração dos artigos indicados; b) a simples transcrição de dispositivo de lei não autoriza o conhecimento de recurso especial; c) incidiria ao caso o enunciado sumular n. 7 desta Corte. Contra essa decisão, foi interposto agravo em recurso especial (fls. 1665 – 1670, e-STJ), ao qual foi proferida a decisão monocrática ora agravada, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Irresignada, a recorrente interpõe o presente agravo interno (fls. 1707 – 1723, e-STJ), sustentando, em síntese, que: **(i)** a decisão monocrática ampliou indevidamente a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, ao tratar como reexame de fatos controversa que seria estritamente jurídica, consistente na correta qualificação do acordo firmado entre as partes; **(ii)** o ajuste não instituiu condomínio, nem atribuiu fração ideal ou copropriedade, limitando-se a prever obrigação pessoal de repasse de quantia condicionada à eventual venda do imóvel, razão pela qual seria indevida a aplicação dos arts. 1.322 e 1.323 do Código Civil; **(iii)** o ponto central do recurso especial não é a revisão de provas ou de cláusulas contratuais, mas a definição jurídica acerca da possibilidade de equiparar obrigação obrigacional a direito real apto a ensejar extinção de condomínio e alienação judicial; e **(iv)** reitera a violação aos arts. 1.228 e 476 do Código Civil, bem como a pertinência dos demais dispositivos invocados, sustentando que a decisão agravada incorreu em erro de subsunção normativa.

Embora intimado, o agravado não apresentou contrarrazões, conforme certidão de fls. 1749 – 1750, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

O agravo interno não merece acolhimento.

A decisão monocrática ora impugnada examinou adequadamente as teses deduzidas no recurso especial e concluiu, com acerto, pela incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior, bem como pela ausência de violação aos dispositivos legais invocados. As razões do agravo interno não são aptas a infirmar tais conclusões, conforme se demonstra a seguir.

1. Não assiste razão à agravante na alegação de que a controvérsia seria de natureza estritamente jurídica, insuscetível de atrair os óbices sumulares.

Embora a recorrente insista em qualificar a discussão como mera requalificação jurídica do acordo firmado entre as partes, verifica-se que sua pretensão recursal demanda, inevitavelmente, a reinterpretação do conteúdo desse ajuste e a revisão das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem. Com efeito, a Corte estadual foi expressa ao consignar que as partes pactuaram a divisão patrimonial, com previsão de repasse de valor ao recorrido por ocasião da alienação do imóvel, circunstância que embasou o reconhecimento da comunhão patrimonial e, por conseguinte, da possibilidade de extinção do condomínio com a consequente alienação judicial do bem.

Desconstituir tal conclusão, para afirmar que o ajuste não instituiu qualquer forma de comunhão apta a justificar a aplicação dos arts. 1.322 e 1.323 do Código Civil, exigiria nova análise do conteúdo do acordo e da intenção das partes, providência vedada nesta instância especial, a teor da Súmula 5/STJ. De igual modo, a pretensão de afastar a configuração jurídica reconhecida pelo Tribunal de origem implica o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, especialmente quanto à extensão dos direitos atribuídos às partes e à natureza das obrigações pactuadas, o que atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

Não se trata, portanto, de mera requalificação jurídica de fatos incontroversos. O que se pretende, em essência, é infirmar as conclusões das instâncias ordinárias a partir de nova leitura do contexto fático e contratual delineado nos autos, o que é inviável na via especial.

2. Também não prospera a insurgência quanto à inaplicabilidade da exceção do contrato não cumprido.

O acórdão recorrido afastou tal tese com base nas peculiaridades do caso concreto, destacando que as obrigações supostamente inadimplidas pelo recorrido já

eram objeto de discussão em ação própria, bem como em reconvenção acolhida nos presentes autos, consignando, ainda, que eventual compensação de valores deverá ser apreciada na fase de cumprimento de sentença. Confira-se o trecho pertinente do acórdão estadual (fl. 1607, e-STJ):

A tese de exceção de contrato não cumprido também não deve prosperar. Conforme também já bem analisado pelo ilustre magistrado, antes da propositura desta demanda, a apelante já havia distribuído, em desfavor do apelado, ação de execução de título extrajudicial, visando justamente o cumprimento de algumas das cláusulas do pacto respectivo.

A reconvenção apresentada nos presentes autos, que condenou o autor ao pagamento de diversos encargos não abarcados pela ação supramencionada, também impede a incidência da exceção de contrato não cumprido no caso em apreço.

A revisão desse entendimento exigiria o reexame das circunstâncias específicas da relação contratual, notadamente quanto à simultaneidade, à interdependência e à exigibilidade das obrigações recíprocas, providência que encontra óbice na Súmula 7/STJ. A jurisprudência desta Corte é assente nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO FLORESTAL CUMULADA COM CONDENAÇÃO EM PERDAS E DANOS. EFEITO TRANSLATIVO. INSTÂNCIA ESPECIAL. INAPLICABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. EFEITO TRANSLATIVO DA APELAÇÃO. PRINCÍPIO DISPOSITIVO. CONEXÃO RECONHECIDA. INEXISTÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DE JULGAMENTO CONJUNTO. ART. 283 DO CPC. DOCUMENTO INDISPENSÁVEL À PROPOSITURA DA AÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. ALEGAÇÃO DE EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO CÔMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. SENTENÇA CONDENATÓRIA. HONORÁRIOS. PERCENTUAL SOBRE A CONDENAÇÃO. LIMITES MÍNIMO E MÁXIMO. ART. 20, § 3º, DO CPC. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. PARÁGRAFOS 3º E 4º DO CPC. PRINCÍPIO DA ISONOMIA. NÃO INFRINGÊNCIA. SUCUMBÊNCIA. REDISTRIBUIÇÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

[...] 11. Tendo a Corte de origem concluído, à luz da prova dos autos, de que não comprovada a alegada exceção de contrato não cumprido, inviável a inversão do julgado, por força da Súmula nº 7/STJ.

[...] (REsp: 1484162 PR 2014/0222152-4, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, Data de Julgamento: 24/02/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/03/2015)

3. Igualmente não se verifica ofensa ao dispositivo que consagra o conteúdo do direito de propriedade.

É certo que o art. 1.228 do Código Civil assegura ao titular as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la de quem injustamente a possua ou detenha. Todavia, esse direito não ostenta caráter absoluto, devendo ser exercido em conformidade com as limitações impostas pelo ordenamento jurídico e, sobretudo, com as obrigações assumidas voluntariamente pelo próprio titular.

Na hipótese, o Tribunal de origem não negou a titularidade dominial da agravante de forma arbitrária, tampouco instituiu restrição indevida ao direito de propriedade. Ao contrário, reconheceu que o regime jurídico aplicado decorre

diretamente do acordo firmado entre as partes, no qual restou ajustada a forma de equalização patrimonial, inclusive com previsão de repasse de valores vinculados ao destino econômico do imóvel. A determinação de extinção do condomínio e de alienação do bem, portanto, não representa afronta ao art. 1.228 do Código Civil, mas consequência jurídica extraída da relação obrigacional e patrimonial estabelecida entre as partes, tal como interpretada pelas instâncias ordinárias. Eventual revisão dessa conclusão demandaria incursão no conteúdo do ajuste e na moldura fática do caso, o que não se admite em recurso especial (Súmula 7/STJ).

4. Por fim, também não procede a alegação de violação ao art. 835 do Código de Processo Civil.

O dispositivo invocado disciplina a ordem preferencial de penhora no processo de execução por quantia certa, estabelecendo gradação dos bens passíveis de constrição, com prioridade para ativos de maior liquidez, como dinheiro e aplicações financeiras. Cuida-se, portanto, de norma voltada à atividade executiva típica, relacionada à escolha dos meios de expropriação do patrimônio do devedor para satisfação de crédito.

A hipótese dos autos, contudo, não se insere no âmbito de execução forçada fundada em título executivo. A ação subjacente é de extinção de condomínio, regida por disciplina jurídica própria, na qual a alienação judicial do bem indivisível não constitui ato de penhora ou de constrição patrimonial para pagamento de dívida, mas consequência legal da impossibilidade de manutenção da comunhão, nos termos dos arts. 1.322 e 1.323 do Código Civil. Nessa modalidade de demanda, a alienação judicial segue regime próprio, sendo precedida da possibilidade de adjudicação do bem por um dos condôminos, com preferência em igualdade de condições, e somente se justificando a venda a terceiros na ausência de consenso entre os consortes, conforme jurisprudência assente desta Corte (REsp 1.989.409/RS, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, DJe 16/06/2023).

Desse modo, não há falar em aplicação da ordem legal de preferência prevista no art. 835 do CPC, porquanto inexistente ato de penhora ou escolha de bens para garantia de obrigação, mas sim adoção de providência inerente à dissolução da comunhão patrimonial reconhecida pelas instâncias ordinárias. A pretensão da agravante, nesse ponto, parte de premissa equivocada ao equiparar a alienação decorrente da extinção de condomínio a medida executiva típica, o que afasta a pertinência do dispositivo legal invocado.

5. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.054.169 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0362079-8

Número de Origem:

10113334720228260361 1011333472022826036150000 20250000034175 20250000160042

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANA LUIZA ROCHA

ADVOGADOS : MICHELLY DE MORAES CARNEIRO DA SILVA - SP333497

ALINE AFONSO CASTRO MATTIUZZO - SP247338

AGRAVADO : CRISTIAN OALTER DURANTE

ADVOGADO : GABRIEL DO NASCIMENTO LOPES - SP482505

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANA LUIZA ROCHA

ADVOGADOS : MICHELLY DE MORAES CARNEIRO DA SILVA - SP333497

ALINE AFONSO CASTRO MATTIUZZO - SP247338

AGRAVADO : CRISTIAN OALTER DURANTE

ADVOGADO : GABRIEL DO NASCIMENTO LOPES - SP482505

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026