



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3080018 - RJ (2025/0407777-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO DA SILVA FERNANDES
ADVOGADOS : ADRIANA DE OLIVEIRA FARIA - RJ105948
JOANNA MARIA BRAZIO SOUTO - RJ134793
CAROLINA GALVÃO LOPEZ - RJ244940
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE MORADORES FLORESTA DA SERRA
ADVOGADO : MARCELO JORGE CALDERARO DA SILVA TRAVASSOS -
RJ078944

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. CITAÇÃO EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ART. 248, § 4º, DO CPC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que, em condomínios edifícios ou loteamentos com controle de acesso, é válida a citação entregue a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências, presumindo-se relativamente a regularidade do ato, admitida prova em contrário pelo citando.

3. Rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, acerca da validade da citação e da efetiva comunicação da venda, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que recai no óbice da Súmula nº 7/STJ.

4. Resta prejudicada a análise da divergência jurisprudencial alegada diante da incidência das Súmulas nº 7/STJ e nº 282/STF.

5. 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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3080018 - RJ (2025/0407777-5)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO DA SILVA FERNANDES
ADVOGADOS : ADRIANA DE OLIVEIRA FARIA - RJ105948
JOANNA MARIA BRAZIO SOUTO - RJ134793
CAROLINA GALVÃO LOPEZ - RJ244940
AGRAVADO : ASSOCIACAO DE MORADORES FLORESTA DA SERRA
ADVOGADO : MARCELO JORGE CALDERARO DA SILVA TRAVASSOS - RJ078944

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. CITAÇÃO EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ART. 248, § 4º, DO CPC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que, em condomínios edifícios ou loteamentos com controle de acesso, é válida a citação entregue a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências, presumindo-se relativamente a regularidade do ato, admitida prova em contrário pelo citando.

3. Rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, acerca da validade da citação e da efetiva comunicação da venda, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que recai no óbice da Súmula nº 7/STJ.

4. Resta prejudicada a análise da divergência jurisprudencial alegada diante da incidência das Súmulas nº 7/STJ e nº 282/STF.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CARLOS ALBERTO DA SILVA FERNANDES contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. PROCEDÊNCIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO REJEITADA. INSURGÊNCIA DO RÉU FUNDADA EM NULIDADE DA CITAÇÃO, ILEGITIMIDADE PASSIVA E INCONSISTÊNCIA NA COBRANÇA. 1. Não configurada a nulidade da citação. Mandado expedido para o endereço constante da Receita Federal e do convênio com o Banco Central. Correspondência recebida no local. Validade do ato quando a entrega se dá a funcionário da portaria, conforme art. 248, §4º, do CPC. 2. Ilegitimidade passiva já apreciada em sede de apelação, com reconhecimento da adesão do réu à associação. Coisa julgada material. 3. Ausência de demonstração de excesso ou inconsistência nos valores executados. Débito compatível com o aprovado em assembleia, registrado em ata. 4. A venda do imóvel não afasta, por si só, o dever de contribuir. Compete ao associado comunicar a alienação à associação e requerer formalmente sua exclusão. 5. Recurso desprovido.” (e-STJ fls. 49/50)

No recurso especial, a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos artigos 248, § 4º, do Código de Processo Civil e 36-A, “caput” e parágrafo único, da Lei nº 13.465/2017.

Sustenta a nulidade da citação porque a carta citatória foi entregue a funcionário de portaria em condomínio onde o recorrente não residia e, posteriormente, devolvida aos Correios, o que se equipara à recusa e afasta a incidência da teoria da aparência.

Além disso, aduz ser indevida a cobrança de taxas de manutenção pela associação após a alienação e registro da compra e venda do imóvel em 14/08/2017, pois, extinta a relação jurídica e material com o bem, não subsiste o vínculo obrigacional. Sustenta que a obrigação é de trato sucessivo e depende de adesão formal ou registro do ato constitutivo, não se perpetuando contra quem deixou de ser titular do imóvel.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 181/184), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere à ofensa ao art. 36-A, “caput” e parágrafo único, da Lei nº 13.465/2017, verifica-se que a matéria versada no dispositivo apontado como violado no recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissão porventura existente. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: “*É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada*”.

A propósito:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 29 DA LEI 10.931 E 789 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ATRACÃO DO ENUNCIADO 282/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO."

(EDcl no REsp 1.789.134/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 3/12/2020 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALCANCE DAS PARCELAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO QUINQUÊNIO QUE PRECEDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO.

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

2. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.097.857/SP, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe 10/11/2017 - grifou-se)

Quanto ao art. 248, § 4º, do CPC, o Tribunal de origem considerou válida a citação, pois a correspondência foi entregue no endereço do réu e recepcionada por funcionário da portaria.

De fato, o entendimento do STJ é firme no sentido de que, em condomínios edilícios ou loteamentos com controle de acesso, é válida a citação entregue a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. ART. 248, § 4º, DO CPC. CITAÇÃO MEDIANTE CARTA. ENTREGA A FUNCIONÁRIO RESPONSÁVEL NA PORTARIA. LOTE COM CONTROLE DE ACESSO. POSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO ESTADUAL.

1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença.

2. O art. 248, § 4º, do CPC determina que, nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

3. Presume-se relativamente válida a citação entregue sem ressalvas ao funcionário da portaria, de forma a possibilitar ao réu alegar e comprovar sua ausência ao tempo da entrega da carta no condomínio, na primeira oportunidade que lhe couber manifestar-se nos autos, sob pena de preclusão (art. 278 do CPC) (REsp n. 2.149.061/SP, Terceira Turma, DJe 15/8/2024).

4. Agravo interno não provido"

(AgInt no REsp n. 2.174.426/PR, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.)

Ademais, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, acerca da validade da citação e da efetiva comunicação da venda, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que recai no óbice da Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Para alterar tais conclusões da Corte de origem acerca da validade da citação, seria necessário o revolvimento de aspectos fáticos e provas dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, à luz da Súmula 7/STJ.

2. *Agravo interno desprovido*"

(AgInt no AREsp n. 2.959.679/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. REQUISITOS DOS DECLARATÓRIOS NÃO DEMONSTRADOS. REITERAÇÃO DE TESE RECURSAL. INCONFORMISMO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO NO JULGADO.

1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado.

2. No caso dos autos, a parte embargante não aponta nenhum dos vícios autorizadores ao manejo dos declaratórios, limitando-se a se irressignar com o entendimento do acórdão recorrido que caminhou ora na rejeição de suas teses, outras na inviabilidade de conhecimento, não servindo os embargos de declaração para tal desiderato.

3. O acórdão embargado deixou expressamente consignado que não ocorreria violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, a revelar que a alegada omissão, no ponto, reveste-se de mero inconformismo com entendimento contrário à sua pretensão, o que se estende à sua insurgência quanto à incidência da Súmula n. 7/STJ, inafastável quando se concluiu que houve observância da citação nos moldes do previsto no § 4º da 248 do CPC.

4. É impertinente qualquer análise da divergência, visto que, no que tange à questão da citação, houve expresse reconhecimento de alinhamento do entendimento firmado na origem com a jurisprudência do STJ, somado ao fato de que a incidência da Súmula n. 7/STJ, no caso de interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional, impede o conhecimento do recurso especial com base em divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. A parte embargante, inconformada, busca, com a oposição destes embargos declaratórios, ver reexaminada e decidida a controvérsia de acordo com sua tese. Contudo, entendimento contrário ao interesse da parte não se confunde com omissão.

Embargos de declaração rejeitados"

(EDcl no REsp n. 2.024.332/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Por fim, resta prejudicada a análise da divergência jurisprudencial alegada diante da incidência das Súmulas nº 7/STJ e nº 282/STF.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, não cabendo a majoração prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil por já estar no limite máximo estabelecido no § 2º do mesmo dispositivo legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.080.018 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0407777-5

Número de Origem:

00296731620178190203

00357915420258190000

202524512751

296731620178190203

357915420258190000

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARLOS ALBERTO DA SILVA FERNANDES

ADVOGADOS : ADRIANA DE OLIVEIRA FARIA - RJ105948

JOANNA MARIA BRAZIO SOUTO - RJ134793

CAROLINA GALVÃO LOPEZ - RJ244940

AGRAVADO : ASSOCIACAO DE MORADORES FLORESTA DA SERRA

ADVOGADO : MARCELO JORGE CALDERARO DA SILVA TRAVASSOS - RJ078944

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026