SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2248398 - SP (2025/0415986-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO ROSENGARTEN
ADVOGADOS	:	OTAVIO FURQUIM DE ARAUJO SOUZA LIMA - SP146474
		PAULA FREIRE VERISSIMO - SP342645
		VICTOR DENUCCI FELIX - MG192131
AGRAVADO	:	EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO	:	LEONARDO MAZZILLO - SP195279

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INCLUSÃO DE CREDOR FIDUCIÁRIO NO POLO PASSIVO. DESPESAS CONDOMINIAIS. JULGAMENTO *EXTRA PETITA* INEXISTENTE. ABUSO DE DIREITO NÃO CONFIGURADO. REEXAME DE PROVAS VEDADO. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC INDEVIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há julgamento *extra petita* quando o órgão julgador, para decidir sobre a legitimidade e a responsabilidade da pessoa cuja inclusão no processo é requerida, verifica previamente se está demonstrada a posição jurídica que lhe é atribuída; a comprovação da relação com o imóvel é antecedente necessário ao exame do pedido, nos limites dos arts. 141 e 492 do CPC.

2. Os arts. 141 e 492 do CPC não impedem que o Tribunal adote fundamento jurídico ou probatório diverso do utilizado pelo juízo de primeiro grau, desde que respeitados os contornos da controvérsia; os motivos não fazem coisa julgada nem precluem de forma autônoma (CPC, art. 504, I).

3. A alegação autônoma de decisão-surpresa (arts. 9º e 10 do CPC) não integrou o recurso especial, configurando inovação recursal no agravo interno e, de todo modo, não se refere a matéria alheia ao pedido, mas à valoração de documentos diretamente relacionados à titularidade do crédito e ao registro imobiliário.

4. O acórdão recorrido fixou premissas fáticas no sentido da inexistência de prova da cessão atinente ao imóvel e da ausência de averbação na matrícula, concluindo pela não vinculação do credor ao bem; a revisão dessas premissas

Documento eletrônico VDA60075554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 17:25:18
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: ef180db8-fb2e-409e-98d5-311f1e8d1bf7

demandaria reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7 do STJ.

5. A orientação do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em alienação fiduciária de imóvel, as despesas condominiais incumbem ao devedor fiduciante enquanto na posse direta, transferindo-se ao credor fiduciário a partir de sua imissão na posse; sem a fixação, nas instâncias ordinárias, de premissas fáticas sobre consolidação e posse, não se reconhece responsabilidade excepcional por abuso de direito (art. 187 do Código Civil).

6. Não se configura dissídio jurisprudencial ante a ausência de similitude fática, pois o precedente indicado partiu de quadro em que foram reconhecidas a condição de credor fiduciário e sua inércia injustificada, circunstâncias não firmadas no acórdão recorrido.

7. A multa do art. 1.021, § 4º, do CPC é indevida, por não se evidenciar caráter manifestamente inadmissível ou protelatório do agravo interno.

8. Agravo interno conhecido e desprovido, sem aplicação de multa.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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, 14 de setembro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60075554 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 17:25:18
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: ef180db8-fb2e-409e-98d5-311f1e8d1bf7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2248398 - SP (2025/0415986-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO ROSENGARTEN
ADVOGADOS	:	OTAVIO FURQUIM DE ARAUJO SOUZA LIMA - SP146474
		PAULA FREIRE VERISSIMO - SP342645
		VICTOR DENUCCI FELIX - MG192131
AGRAVADO	:	EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO	:	LEONARDO MAZZILLO - SP195279

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INCLUSÃO DE CREDOR FIDUCIÁRIO NO POLO PASSIVO. DESPESAS CONDOMINIAIS. JULGAMENTO *EXTRA PETITA* INEXISTENTE. ABUSO DE DIREITO NÃO CONFIGURADO. REEXAME DE PROVAS VEDADO. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC INDEVIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não há julgamento *extra petita* quando o órgão julgador, para decidir sobre a legitimidade e a responsabilidade da pessoa cuja inclusão no processo é requerida, verifica previamente se está demonstrada a posição jurídica que lhe é atribuída; a comprovação da relação com o imóvel é antecedente necessário ao exame do pedido, nos limites dos arts. 141 e 492 do CPC.

2. Os arts. 141 e 492 do CPC não impedem que o Tribunal adote fundamento jurídico ou probatório diverso do utilizado pelo juízo de primeiro grau, desde que respeitados os contornos da controvérsia; os motivos não fazem coisa julgada nem precluem de forma autônoma (CPC, art. 504, I).

3. A alegação autônoma de decisão-surpresa (arts. 9º e 10 do CPC) não integrou o recurso especial, configurando inovação recursal no agravo interno e, de todo modo, não se refere a matéria alheia ao pedido, mas à valoração de documentos diretamente relacionados à titularidade do crédito e ao registro imobiliário.

4. O acórdão recorrido fixou premissas fáticas no sentido da inexistência de prova da cessão atinente ao imóvel e da ausência de averbação na matrícula, concluindo pela não vinculação do credor ao bem; a revisão dessas premissas

Documento eletrônico VDA59737938 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:46:01
Código de Controle do Documento: 59c6923a-cb28-4f8a-b032-8d8afd6d971d

demandaria reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7 do STJ.

5. A orientação do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em alienação fiduciária de imóvel, as despesas condominiais incumbem ao devedor fiduciante enquanto na posse direta, transferindo-se ao credor fiduciário a partir de sua imissão na posse; sem a fixação, nas instâncias ordinárias, de premissas fáticas sobre consolidação e posse, não se reconhece responsabilidade excepcional por abuso de direito (art. 187 do Código Civil).

6. Não se configura dissídio jurisprudencial ante a ausência de similitude fática, pois o precedente indicado partiu de quadro em que foram reconhecidas a condição de credor fiduciário e sua inércia injustificada, circunstâncias não firmadas no acórdão recorrido.

7. A multa do art. 1.021, § 4º, do CPC é indevida, por não se evidenciar caráter manifestamente inadmissível ou protelatório do agravo interno.

8. Agravo interno conhecido e desprovido, sem aplicação de multa.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROSENGARTEN contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial, mantendo acórdão que indeferiu a inclusão da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA no polo passivo de cumprimento de sentença relativo à cobrança de cotas condominiais.

A decisão agravada concluiu que o Tribunal de origem não incorreu em julgamento *extra petita*, pois a comprovação da condição da EMGEA como credora fiduciária constituía antecedente necessário ao exame de sua responsabilidade. Assentou, ainda, que a Corte estadual não reconheceu vínculo entre a EMGEA e o imóvel, circunstância que afastaria a alegação de abuso de direito e impediria o reconhecimento do dissídio jurisprudencial.

No agravo interno, o condomínio sustenta que a condição da EMGEA como credora fiduciária já havia sido reconhecida pelo Juízo de primeiro grau e admitida pela própria empresa, constituindo questão incontroversa. Alega que o Tribunal estadual, ao reexaminar essa premissa, decidiu matéria não devolvida e violou os arts. 141 e 492 do CPC, além do princípio da não surpresa.

Defende também que a demora de aproximadamente dezesseis anos na execução da garantia e na consolidação da propriedade configura abuso de direito, nos termos do art. 187 do Código Civil, não podendo a credora beneficiar-se de sua própria inércia para afastar a responsabilidade pelas despesas condominiais. Reitera, por fim, a existência de divergência jurisprudencial.

Em contraminuta, a EMGEA sustenta que a alteração das conclusões do acórdão recorrido exigiria reexame de provas, vedado pela Súmula 7 do STJ. Afirma que não há registro da cessão na matrícula do imóvel e que eventual declaração da empresa não substitui a exigência registral prevista no art. 23 da Lei n. 9.514/1997. Aduz, ainda, que o credor fiduciário possui

Documento eletrônico VDA59737938 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:46:01
Código de Controle do Documento: 59c6923a-cb28-4f8a-b032-8d8afd6d971d

faculdade, e não obrigação, de promover a consolidação da propriedade. Requer o desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo interno.

A controvérsia consiste em definir se o Tribunal de origem, ao concluir que não estava comprovada a vinculação da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. – EMGEA ao imóvel gerador das cotas condominiais, extrapolou os limites do agravo de instrumento e deixou de examinar a alegação de abuso de direito decorrente da demora na execução da garantia fiduciária.

O agravante sustenta que a condição da EMGEA como credora fiduciária já havia sido reconhecida pelo Juízo de primeiro grau e admitida pela própria empresa, constituindo premissa incontroversa que não poderia ser revista pelo Tribunal estadual.

A insurgência não autoriza a reforma da decisão agravada.

O pedido formulado no agravo de instrumento consistia na inclusão da EMGEA no polo passivo do cumprimento de sentença, sob o fundamento de que ela seria a atual credora fiduciária do imóvel e deveria responder pelas despesas condominiais em razão de sua prolongada inércia na execução da garantia.

A existência de relação jurídica entre a EMGEA e o imóvel constitui antecedente necessário ao exame dessa pretensão. Não há julgamento *extra petita* quando o órgão julgador, para decidir sobre a legitimidade e a responsabilidade da pessoa cuja inclusão no processo é requerida, verifica previamente se está demonstrada a posição jurídica que lhe é atribuída.

Os arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil vinculam o julgamento ao pedido e à causa de pedir, mas não impedem o Tribunal de adotar fundamento jurídico ou probatório distinto daquele utilizado pelo Juízo de primeiro grau, desde que permaneça nos limites da controvérsia submetida à sua apreciação.

No caso, o Tribunal estadual não concedeu providência diversa da postulada nem decidiu questão estranha ao recurso. Limitou-se a examinar se a EMGEA poderia ser responsabilizada pelas despesas condominiais e concluiu negativamente, diante da ausência de comprovação de que a cessão celebrada com a Caixa Econômica Federal abrangesse especificamente o imóvel objeto da execução.

Também não procede a alegação de que a fundamentação da decisão de primeiro grau teria tornado imutável a condição da EMGEA como credora fiduciária.

A autoridade da coisa julgada e a preclusão não alcançam, de forma autônoma, os motivos adotados na decisão, nos termos do art. 504, I, do CPC. O que se estabilizou na primeira instância foi o indeferimento da inclusão da EMGEA no polo passivo, resultado que lhe era favorável e não lhe conferia interesse para recorrer apenas dos fundamentos utilizados.

A Corte local podia, portanto, manter a decisão por fundamento diverso, inclusive mediante análise dos documentos relacionados à titularidade do crédito e ao registro imobiliário.

Documento eletrônico VDA59737938 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:46:01
Código de Controle do Documento: 59c6923a-cb28-4f8a-b032-8d8afd6d971d

A invocação autônoma dos arts. 9º e 10 do CPC, desenvolvida no agravo interno sob a alegação de decisão surpresa, não integrou o recurso especial, que indicou como violados os arts. 141 e 492 do CPC e 187 do Código Civil. Trata-se, nesse aspecto, de inovação recursal.

Ainda que assim não fosse, a comprovação da condição da EMGEA como credora fiduciária não constitui questão alheia ao processo. A escritura de cessão, a matrícula do imóvel e as manifestações das instituições financeiras estavam diretamente relacionadas ao pedido de inclusão da empresa no cumprimento de sentença. Não houve introdução de fato estranho à controvérsia, mas valoração do conjunto documental submetido ao Tribunal.

O acórdão recorrido assentou expressamente que não havia prova de que a cessão realizada pela Caixa Econômica Federal alcançasse o imóvel em discussão e que a matrícula continuava indicando a instituição cedente como credora fiduciária, sem averbação da cessão.

A afirmação do agravante de que a própria EMGEA teria confessado ser a atual credora fiduciária não permite, em recurso especial, afastar essa conclusão. Seria necessário examinar o conteúdo e o alcance das manifestações processuais, confrontá-las com a escritura de cessão, a matrícula imobiliária e os demais documentos dos autos.

Tal providência implicaria reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7 do STJ.

A alegada violação do art. 187 do Código Civil também depende da superação da moldura fixada pela Corte estadual.

A tese de abuso de direito está fundada na premissa de que a EMGEA seria credora fiduciária do imóvel e teria permanecido deliberadamente inerte durante aproximadamente dezesseis anos, com a finalidade de evitar a consolidação da propriedade e a responsabilidade pelas cotas condominiais.

O Tribunal de origem, contudo, não reconheceu a primeira premissa. Também não estabeleceu que a ausência de consolidação decorreu de atuação intencional ou abusiva da recorrida.

Para acolher a pretensão do condomínio, seria indispensável definir se a cessão abrangia o imóvel, desde quando a EMGEA passou a exercer a posição de credora, quais foram as causas da ausência de execução da garantia, quem permaneceu na posse direta do bem e se houve comportamento contrário à boa-fé ou ao fim econômico do direito.

Essas questões possuem natureza eminentemente fática e não podem ser solucionadas na via especial.

Além disso, a orientação do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária de imóvel, a responsabilidade pelas despesas condominiais permanece com o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta, passando ao credor fiduciário a partir de sua imissão na posse.

Nesse sentido:

> *"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMISSÃO NA POSSE. DÍVIDAS ANTERIORES.*

Documento eletrônico VDA59737938 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:46:01
Código de Controle do Documento: 59c6923a-cb28-4f8a-b032-8d8afd6d971d

> *RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO. [...] A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel."*
> *(REsp n. 2.234.819/DF, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025.)*

Na mesma linha, o AgInt no AREsp n. 2.074.722/DF, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022, e o REsp n. 1.731.735/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018.

A excepcional responsabilização pretendida pelo agravante não pode ser reconhecida mediante aplicação direta do art. 187 do Código Civil sem que as instâncias ordinárias tenham estabelecido os fatos necessários à caracterização do alegado exercício abusivo.

Quanto ao dissídio jurisprudencial, o precedente indicado parte de quadro distinto, no qual foram reconhecidas a condição da instituição financeira como credora fiduciária e sua inércia injustificada na retomada do imóvel.

Nos presentes autos, o Tribunal estadual concluiu não estar comprovada a própria vinculação da EMGEA ao bem. Falta, portanto, a necessária similitude fática entre os julgados confrontados.

A pretensão de demonstrar a identidade entre os casos exigiria, novamente, afastar as premissas estabelecidas no acórdão recorrido, providência inviável diante da Súmula 7 do STJ.

O agravo interno não apresenta fundamento que justifique a alteração do resultado anteriormente alcançado. A decisão que negou provimento ao recurso especial deve, portanto, ser mantida.

Não se mostra cabível a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC. A mera rejeição do agravo interno não autoriza a imposição da penalidade, que pressupõe recurso manifestamente inadmissível ou improcedente. Embora as razões não sejam suficientes para a reforma da decisão, não se evidencia caráter manifestamente protelatório.

Ante o exposto, conheço do agravo interno e nego-lhe provimento, sem aplicação de multa.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59737938 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:46:01
Código de Controle do Documento: 59c6923a-cb28-4f8a-b032-8d8afd6d971d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.248.398 / SP

Número Registro: 2025/0415986-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01314490320088260002 1314490320088260002 131449032008826000223102008
21982024920248260000

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO ROSENGARTEN
ADVOGADOS : OTAVIO FURQUIM DE ARAUJO SOUZA LIMA - SP146474
PAULA FREIRE VERISSIMO - SP342645
VICTOR DENUCCI FELIX - MG192131
RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO : LEONARDO MAZZILLO - SP195279

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO ROSENGARTEN
ADVOGADOS : OTAVIO FURQUIM DE ARAUJO SOUZA LIMA - SP146474
PAULA FREIRE VERISSIMO - SP342645
VICTOR DENUCCI FELIX - MG192131
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO : LEONARDO MAZZILLO - SP195279

Documento eletrônico VDA60022730 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:48:06
Código de Controle do Documento: 2772121e-dc0e-4e7e-87c5-478ffe3846c4

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022730 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:48:06
Código de Controle do Documento: 2772121e-dc0e-4e7e-87c5-478ffe3846c4