



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2241338 - SP(2025/0419204-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA**
ADVOGADOS : **JESSICA PRADO DE NOTARI FERRER - SP518899**
 TABATA PRANDO CARPANEZI - SP425785
 CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354
RECORRIDO : **STEPHANE DA SILVA ALVES BATISTA**
ADVOGADOS : **ROBERTO MAFULDE - SP054892**
 VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EFEITO SUSPENSIVO. TEMA 1.183 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou diretamente a questão apontada como omissa, apresentando fundamentos idôneos para a solução adotada, não configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. A controvérsia deduzida nos embargos de terceiro insere-se no núcleo jurídico do Tema 1.183 do STJ, que transcende a forma organizacional do ente arrecadador e alcança o conteúdo material da relação obrigacional estabelecida com o proprietário do imóvel.
3. A suspensão nacional dos processos que versem sobre a matéria do Tema 1.183 do STJ visa evitar decisões discrepantes e assegurar tratamento isonômico às controvérsias idênticas ou substancialmente equivalentes, não havendo afronta ao art. 926 do CPC. Assim, correta a decisão colegiada do Tribunal de origem, que manteve a suspensão do feito determinada pelo Juízo de primeiro grau.
4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, 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, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2241338 - SP(2025/0419204-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA**
ADVOGADOS : **JESSICA PRADO DE NOTARI FERRER - SP518899**
 TABATA PRANDO CARPANEZI - SP425785
 CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354
RECORRIDO : **STEPHANE DA SILVA ALVES BATISTA**
ADVOGADOS : **ROBERTO MAFULDE - SP054892**
 VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EFEITO SUSPENSIVO. TEMA 1.183 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem enfrentou diretamente a questão apontada como omissa, apresentando fundamentos idôneos para a solução adotada, não configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. A controvérsia deduzida nos embargos de terceiro insere-se no núcleo jurídico do Tema 1.183 do STJ, que transcende a forma organizacional do ente arrecadador e alcança o conteúdo material da relação obrigacional estabelecida com o proprietário do imóvel.
3. A suspensão nacional dos processos que versem sobre a matéria do Tema 1.183 do STJ visa evitar decisões discrepantes e assegurar tratamento isonômico às controvérsias idênticas ou substancialmente equivalentes, não havendo afronta ao art. 926 do CPC. Assim, correta a decisão colegiada do Tribunal de origem, que manteve a suspensão do feito determinada pelo Juízo de primeiro grau.
4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA., fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição

Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO EMBARGOS DE TERCEIRO INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE RECEBEU OS EMBARGOS DE TERCEIRO, ATRIBUINDO-LHES EFEITO SUSPENSIVO APLICAÇÃO DO TEMA 1.183 DO C. STJ DECISÃO MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO” (e-STJ, fls. 31)

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 40-42).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (i) artigos 26 e 29 da Lei 6.766/1979, pois teria havido indevida aplicação do Tema 1.183 do Superior Tribunal de Justiça a hipótese que envolveria administradora de loteamento fechado, e não associação de moradores, o que implicaria desconsideração das cláusulas contratuais registradas que vinculariam os proprietários ao rateio de manutenção; (ii) artigo 926 do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido teria afrontado o dever de uniformização e coerência jurisprudencial ao aplicar tese repetitiva destinada a associações de moradores a caso de administradora de loteamento, gerando insegurança jurídica e divergência interna; e (iii) artigo 1.022 do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal de origem não teria enfrentado a alegação específica de que a recorrente não seria associação de moradores, mantendo decisão baseada em premissa fática e jurídica equivocada.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 69-75).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, trata-se de embargos de terceiro cíveis opostos por Stephane da Silva Alves Batista, que se apresenta como companheira do proprietário do Lote 10 da Quadra 91 do Loteamento Jardim Acapulco, e que foram apensados ao cumprimento definitivo de sentença em que a Administradora Jardim Acapulco Ltda. é exequente e Hilário de Godoi é executado, para cobrança de taxas de manutenção e conservação do loteamento. A embargante alega não ter sido citada ou intimada em qualquer etapa do processo, o que acarretaria nulidade absoluta, sustentando a ilegitimidade da Administradora Jardim Acapulco Ltda. para cobrar taxas por ser empresa de gestão e administração da propriedade imobiliária. Requer, ainda, efeito suspensivo ao cumprimento de sentença por entender que a matéria estaria afetada ao Tema 1.183 do Superior Tribunal de Justiça.

A Administradora interpõe agravo de instrumento, com fundamento no art. 1.015 do Código de Processo Civil, para reformar a decisão que recebeu os embargos de terceiro e lhes atribuiu efeito suspensivo, buscando o prosseguimento do cumprimento de sentença. A agravante alega que é administradora de loteamento, não associação de moradores, e sustenta a

inaplicabilidade do Tema 1.183 do Superior Tribunal de Justiça, pugnano, em agravo de instrumento interposto com fundamento no art. 1.015 do CPC, a reforma da decisão que recebeu os embargos de terceiro e lhes atribuiu efeito suspensivo.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo a decisão que conferiu efeito suspensivo aos embargos de terceiro. Rejeitou a oposição ao julgamento virtual com base no art. 937, VIII, do CPC e assentou que o STJ, nos REsp 1.995.213/SP e 2.023.451/SP, determinou a suspensão de todos os processos que versem sobre questão afetada ao Tema 1.183, por envolver a possibilidade de penhora de bem de família por dívidas de associação de moradores, razão pela qual a decisão agravada deveria ser preservada (e-STJ, fls. 30-33).

Nos embargos de declaração, o tribunal rejeitou a alegação de omissão, contradição ou obscuridade, afirmando que a parte buscava a modificação do julgado. Reafirmou que o acórdão foi claro ao aplicar a orientação do STJ sobre a suspensão dos processos fundados no Tema 1.183, e que a fundamentação era suficiente e adequada ao caso, inexistindo violação ao art. 1.022 do CPC; por isso, manteve integralmente o acórdão embargado (e-STJ, fls. 40-42).

(i) Art. 1.022 do Código de Processo Civil.

A recorrente alega omissão e negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o Tribunal de origem não teria enfrentado a tese relativa à sua natureza jurídica — administradora de loteamento, e não associação de moradores —, o que tornaria indevida a aplicação do Tema 1.183 do Superior Tribunal de Justiça, em afronta ao art. 1.022 do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 59-61).

No acórdão proferido no agravo de instrumento, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo consignou expressamente a insurgência da agravante quanto à sua não caracterização como associação de moradores e, ainda assim, manteve a decisão de primeiro grau que deferira efeito suspensivo aos embargos de terceiro, com fundamento na determinação do Superior Tribunal de Justiça de suspensão dos processos afetados ao Tema 1.183, por envolver discussão acerca da “possibilidade ou não de penhora de bem de família, referente a dívidas de associação de moradores” (e-STJ, fls. 31-33). Houve, portanto, enfrentamento direto da questão apontada como omissa, com fundamentação suficiente para sustentar a conclusão adotada.

Nos embargos de declaração, o Tribunal de origem rejeitou a alegação de omissão, ao consignar que a parte pretendia, em verdade, a modificação do julgado, reafirmando a *ratio decidendi* consistente na suspensão determinada pelo Superior Tribunal de Justiça nos REsp 1.995.213/SP e 2.023.451/SP, relativos ao Tema 1.183. Assentou, ademais, que a fundamentação anteriormente expendida era suficiente, clara e adequada ao caso concreto (e-STJ, fls. 40-42).

Diante do efetivo enfrentamento da matéria e da apresentação de fundamentos idôneos para a solução adotada, não se configura negativa de prestação jurisdicional.

(ii) Arts. 26 e 29 da Lei 6.766/1979 e art. 926 do Código de Processo Civil.

A parte recorrente sustenta que o acórdão recorrido desconsiderou as cláusulas restritivas previstas no contrato-padrão do loteamento, as quais vinculam o proprietário ao rateio das despesas de manutenção e conservação. Afirma, assim, ser indevida a aplicação do Tema 1.183 do STJ, por não se tratar de associação de moradores, mas de administradora de

loteamento. Alega, ainda, que o acórdão violou o dever de uniformização, estabilidade e coerência da jurisprudência, ao estender tese firmada em recurso repetitivo relativa a associações de moradores a situação jurídica diversa, concernente à administração de loteamento, o que teria gerado insegurança jurídica e afastado precedentes específicos aplicáveis aos contratos-padrão de loteamentos.

O Tribunal de origem, ao analisar a controvérsia, assim assentou:

"Inicialmente, rejeita-se a oposição ao julgamento virtual manifestada pelo agravante, em homenagem aos princípios da economia e da celeridade processual, anotando que, conforme dispõe art. 937, VIII, do CPC, o julgamento deste recurso não comporta sustentação oral.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se, na origem, de embargos de terceiro ajuizado por STEPHANE DA SILVA ALVES BATISTA em face de ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA.

O d. magistrado de primeiro grau corretamente asseverou que:

"(...) verifico que a tese principal dos presentes embargos versa sobre a questão jurídica objeto do tema nº 1183 do C. STJ, visa "definir qual a natureza do crédito oriundo do rateio de despesas e cobrado por associações de moradores, se propter rem ou pessoal, a fim de viabilizar, ou não, a penhora do bem de família." Assim, considerando que existe determinação de suspensão de todos os processos que envolvem a discussão da matéria, oportuna a concessão de efeito suspensivo para impedir que o bem penhorado nos autos da execução venha ser expropriado até o julgamento final destes embargos."

Com efeito, o C. STJ, no julgamento do REsp nº 1.995.213/SP e do REsp nº 2.023.451/SP, determinou a suspensão de todos os processos que versem sobre questão com fundamento no Tema 1.183.

No caso dos autos, o presente recurso questiona à possibilidade ou não da penhora de bem de família, referente a dívidas de associação de moradores (Tema 1.183 do STJ), portanto, a r. decisão agravada merece ser mantida tal como lançada.

Nesse sentido, julgado envolvendo a mesma parte agravante:

Agravo Interno - Decisão determinou a suspensão do processo - Agravo da apelante - Suspensão por afetação - Manutenção - Contratação da apelante para cobrança da taxa associativa não afasta a suspensão determinada no Tema 1.183 do STJ em razão da questão recursal estar diretamente relacionada à natureza do crédito que o autor pretende declaração de inexigibilidade e a ré sustenta ser passível de cobrança, se "propter rem" ou pessoal - Agravo interno desprovido." (TJSP; Agravo Interno Cível 1000254-63.2023.8.26.0223; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2025; Data de Registro: 03/04/2025).

Ante o exposto, nego provimento ao recurso."

Não procede a alegação de violação aos arts. 26 e 29 da Lei 6.766/1979, tampouco ao art. 926 do Código de Processo Civil.

O acórdão recorrido não desconsiderou as cláusulas restritivas constantes do contrato-padrão do loteamento, nem afastou, de forma arbitrária, o regime jurídico aplicável aos loteamentos urbanos.

Ao contrário, limitou-se a reconhecer que a controvérsia deduzida nos embargos de terceiro apensados ao cumprimento de sentença e, por consequência, no agravo de instrumento, insere-se no exato núcleo jurídico delimitado no Tema 1.183 do Superior Tribunal de Justiça, razão pela qual se impunha a suspensão do feito, nos termos do art. 1.037, II, do CPC.

Embora a parte recorrente sustente não se tratar de associação de moradores, mas de administradora de loteamento, tal distinção formal não é suficiente, nesta fase processual, para afastar a incidência do Tema 1.183.

Isso, porque a **questão jurídica de fundo** submetida à apreciação judicial é substancialmente a mesma: definir a natureza do crédito oriundo do rateio de despesas de manutenção e conservação, se *propter rem* ou pessoal, e, a partir disso, verificar a possibilidade de penhora do bem de família.

O próprio enunciado do Tema 1.183 revela que o foco da controvérsia não reside exclusivamente na qualificação subjetiva do credor (associação de moradores, administradora ou entidade congênere), mas na natureza jurídica da obrigação cobrada e em seus reflexos quanto à proteção conferida ao bem de família.

Trata-se, portanto, de discussão que transcende a forma organizacional do ente arrecadador, alcançando o conteúdo material da relação obrigacional estabelecida com o proprietário do imóvel.

Nesse contexto, a invocação dos arts. 26 e 29 da Lei 6.766/1979 — que disciplinam o registro do loteamento e a eficácia das cláusulas do contrato-padrão — confunde-se com o próprio mérito da controvérsia, a ser definido quando do julgamento do recurso repetitivo afetado.

Também não se verifica afronta ao art. 926 do Código de Processo Civil.

Ao manter a suspensão do processo com fundamento em determinação expressa desta Corte Superior, o Tribunal de origem observou, e não violou, o dever de uniformização, estabilidade e coerência da jurisprudência.

A suspensão nacional dos processos que versem sobre a matéria constitui instrumento justamente destinado a evitar decisões discrepantes e assegurar tratamento isonômico às controvérsias idênticas ou substancialmente equivalentes.

A alegação de insegurança jurídica, nesse cenário, não se sustenta. Ao contrário, a manutenção da suspensão até o julgamento definitivo do Tema 1.183 prestigia a racionalidade do sistema de precedentes qualificados e impede a proliferação de decisões potencialmente conflitantes sobre a mesma questão jurídica central.

Assim, correta a conclusão do Tribunal de origem ao reconhecer que a controvérsia dos autos encontra-se abrangida pelo Tema 1.183 do Superior Tribunal de Justiça, impondo-se a suspensão do feito até a definição da tese repetitiva, independentemente da denominação formal atribuída ao ente responsável pela cobrança.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, §11, do CPC, tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.241.338 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0419204-3

Número de Origem:

00151041520118260562 10243791420248260562 151041520118260562
15104152011826056210243791420248260562 151041520118260562102437914202482605624472011
20331255120258260000 562012011015104

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA

ADVOGADOS : CLÓVIS DE GOUVÊA FRANCO - SP041354

TABATA PRANDO CARPANEZI - SP425785

JESSICA PRADO DE NOTARI FERRER - SP518899

RECORRIDO : STEPHANE DA SILVA ALVES BATISTA

ADVOGADOS : ROBERTO MAFULDE - SP054892

VERA CRISTINA TAVARES SANTOS - SP322069

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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, 16 de março de 2026