SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3087359 - SP (2025/0419599-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO FLORIDA TRIPLEX TOWER
ADVOGADOS	:	ANA PAULA BARBUY CRUZ - SP157129
		MARIANA RIBEIRO SANTIAGO - SP227224
AGRAVADO	:	ANTÔNIO CARLOS OSÓRIO FILHO
ADVOGADA	:	ANA CAROLINA LEAO OSORIO - DF041800

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. LIMITES OBJETIVOS DA DEMANDA. ALTERAÇÃO DO PEDIDO OU DA CAUSA DE PEDIR APÓS A CITAÇÃO SEM CONSENTIMENTO DO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS. IMÓVEIS DISTINTOS COM MATRÍCULAS PRÓPRIAS. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. REVALORAÇÃO JURÍDICA DE FATOS DELINEADOS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO SINGULAR MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não incide o óbice da Súmula 7/STJ quando a controvérsia jurídica pode ser solucionada mediante a revaloração jurídica dos fatos expressamente delineados no acórdão do Tribunal de origem, dispensando-se o reexame de provas.

2. Nos termos do art. 329, inciso II, do Código de Processo Civil, aplicável subsidiariamente ao processo de execução por força do art. 771, parágrafo único, do mesmo diploma, é vedado ao exequente, após a citação, aditar ou alterar o pedido ou a causa de pedir sem o consentimento do executado.

3. As vagas de garagem autônomas, providas de matrículas próprias no cartório de registro de imóveis, constituem unidades imobiliárias distintas da unidade residencial. A inclusão superveniente das despesas dessas vagas na execução, que originalmente apontava apenas o apartamento, configura alteração inadmissível do objeto executado, violando os arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA59635341 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/09/2026 19:10:16
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 72dbaa28-5c34-4047-baf3-4da6dfd337a6

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59635341 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/09/2026 19:10:16
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 72dbaa28-5c34-4047-baf3-4da6dfd337a6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3087359 - SP (2025/0419599-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO EDIFICIO FLORIDA TRIPLEX TOWER
ADVOGADOS	:	ANA PAULA BARBUY CRUZ - SP157129
		MARIANA RIBEIRO SANTIAGO - SP227224
AGRAVADO	:	ANTÔNIO CARLOS OSÓRIO FILHO
ADVOGADA	:	ANA CAROLINA LEAO OSORIO - DF041800

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. LIMITES OBJETIVOS DA DEMANDA. ALTERAÇÃO DO PEDIDO OU DA CAUSA DE PEDIR APÓS A CITAÇÃO SEM CONSENTIMENTO DO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS. IMÓVEIS DISTINTOS COM MATRÍCULAS PRÓPRIAS. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. REVALORAÇÃO JURÍDICA DE FATOS DELINEADOS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO SINGULAR MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não incide o óbice da Súmula 7/STJ quando a controvérsia jurídica pode ser solucionada mediante a revaloração jurídica dos fatos expressamente delineados no acórdão do Tribunal de origem, dispensando-se o reexame de provas.

2. Nos termos do art. 329, inciso II, do Código de Processo Civil, aplicável subsidiariamente ao processo de execução por força do art. 771, parágrafo único, do mesmo diploma, é vedado ao exequente, após a citação, aditar ou alterar o pedido ou a causa de pedir sem o consentimento do executado.

3. As vagas de garagem autônomas, providas de matrículas próprias no cartório de registro de imóveis, constituem unidades imobiliárias distintas da unidade residencial. A inclusão superveniente das despesas dessas vagas na execução, que originalmente apontava apenas o apartamento, configura alteração inadmissível do objeto executado, violando os arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORIDA TRIPLEX TOWER (fls. 927-951) contra decisão singular de minha lavra (fls. 921-925) que conheceu do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial interposto por ANTÔNIO CARLOS OSÓRIO FILHO. A decisão singular impugnada cassou o acórdão

Documento eletrônico VDA59286762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:03:14
Código de Controle do Documento: 7c2545a3-da11-43e1-95cd-59ac5d1de4b2

proferido pelo Tribunal de origem, determinando novo julgamento do agravo de instrumento, com a observância da premissa de que a execução deve permanecer adstrita ao objeto descrito na petição inicial, sendo inviável a inclusão superveniente de débitos referentes a outras unidades autônomas sem a anuência do executado.

Os autos revelam que o condomínio agravante ajuizou ação de execução de título extrajudicial contra o agravado objetivando o recebimento de taxas condominiais vencidas. A petição inicial delimitou o objeto da cobrança aos débitos gerados pela unidade imobiliária, indicando sua área privativa, comum, total e a respectiva fração ideal de 4,837%.

Citado, o executado apresentou exceção de pré-executividade. Entre os seus fundamentos, o devedor sustentou a ausência de liquidez e certeza do crédito exequendo, demonstrando matematicamente que o valor cobrado mensalmente a título de taxa ordinária era incompatível com a fração ideal do apartamento (4,837%) multiplicada pelo orçamento de rateio mensal aprovado em assembleia, que resultava em valor menor que o cobrado.

Em resposta à exceção de pré-executividade (fls. 592-623), o condomínio credor admitiu que o valor exequendo não correspondia unicamente à fração ideal do Apartamento 51. Esclareceu que a cobrança englobava também os débitos ordinários de quatro vagas de garagem autônomas (vagas 44, 45, 46 e 47, cada qual com fração ideal de 0,279%, totalizando 1,116% de fração ideal), as quais não haviam sido descritas ou mencionadas na petição inicial da execução, promovendo, apenas naquele momento, a juntada das respectivas matrículas imobiliárias.

O juízo de primeira instância rejeitou a exceção de pré-executividade por entender que a discussão sobre o quadro de rateios demandaria dilação probatória, própria de embargos à execução. O Tribunal de origem, ao julgar o agravo de instrumento interposto pelo devedor, manteve a decisão de rejeição, asseverando que a indicação posterior das vagas de garagem configurou mero esclarecimento fático, inábil a comprometer a liquidez e a exigibilidade das contribuições ordinárias devidas. Em sede de embargos de declaração, o Tribunal de origem acolheu parcialmente o recurso do executado apenas para determinar a exclusão das parcelas de rateio extraordinário, mantendo a cobrança ordinária ampliada.

Nas razões do agravo interno, o condomínio agravante sustenta que a decisão singular proferida no STJ incorreu em ofensa à Súmula 7/STJ, visto que a análise da matéria demandaria o reexame do conjunto fático e probatório. Argumenta que não houve alteração objetiva da demanda, pois o valor total executado permaneceu idêntico desde a petição inicial, tendo ocorrido mero esclarecimento sobre os componentes da fração ideal cobrada. Assevera que o executado tinha plena ciência de que a cobrança englobava as garagens, uma vez que o contrato de locação por ele firmado contemplava a fruição do apartamento e das quatro vagas de estacionamento correspondentes, inexistindo elemento surpresa ou prejuízo à defesa.

Documento eletrônico VDA59286762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:03:14
Código de Controle do Documento: 7c2545a3-da11-43e1-95cd-59ac5d1de4b2

Intimado, o agravado apresentou impugnação ao agravo interno (fls. 956-963), defendendo a manutenção integral da decisão singular por seus próprios fundamentos, sob o argumento de que as vagas de garagem são unidades imobiliárias autônomas e que a sua inclusão superveniente na lide, sem aditamento da petição inicial ou anuência do devedor, importa em violação ao princípio da estabilização da lide e da congruência.

É o relatório.

VOTO

A parte agravante não apresentou argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão singular recorrida.

A controvérsia do presente agravo interno consiste em verificar se a parte agravante afastou o fundamento da decisão singular, qual seja, a impossibilidade de alteração dos limites objetivos da execução após a citação do executado sem o seu consentimento, pela inclusão de cobranças de vagas de garagem autônomas não descritas na petição inicial.

De início, afasta-se a preliminar de incidência do óbice da Súmula 7/STJ. Com efeito, a jurisprudência consolidada no Superior Tribunal de Justiça admite a revaloração jurídica de fatos e premissas delineados no acórdão proferido pelo Tribunal de origem. No caso sob exame, a moldura fática estabelecida na origem é incontroversa, visto que a petição inicial da execução delimitou a cobrança exclusivamente às taxas condominiais de uma única unidade imobiliária, indicando a respectiva fração ideal de 4,837%, e somente em sede de manifestação sobre a exceção de pré-executividade o credor revelou que o valor cobrado englobava as despesas de quatro vagas de garagem autônomas. Portanto, a solução da controvérsia exige apenas a aplicação do direito às premissas fáticas incontroversas, o que afasta a incidência do referido óbice sumular.

No mérito, a decisão singular deve ser mantida. Nos termos do art. 329, inciso II, do Código de Processo Civil, aplicável subsidiariamente ao processo de execução por força do art. 771, parágrafo único, do referido diploma legal, é vedado ao autor, após a citação, aditar ou alterar o pedido ou a causa de pedir sem o consentimento do réu. Esse dispositivo consagra o princípio da estabilização da lide, garantindo a segurança jurídica e a previsibilidade indispensáveis ao regular desenvolvimento da relação processual.

É certo que as vagas de garagem autônomas, providas de matrículas próprias no cartório de registro de imóveis, constituem unidades imobiliárias distintas e independentes da unidade residencial, conforme estabelece o art. 1.331, *caput* e § 1º, do Código Civil. Cada uma dessas unidades autônomas possui fração ideal própria e gera despesas condominiais específicas e individualizadas. Portanto, a cobrança das taxas de condomínio das vagas de garagem não se confunde com a cobrança da cota

Documento eletrônico VDA59286762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:03:14
Código de Controle do Documento: 7c2545a3-da11-43e1-95cd-59ac5d1de4b2

correspondente ao apartamento, tratando-se de obrigações decorrentes de fatos geradores distintos, vinculados a patrimônios imobiliários autônomos.

Não prospera a tese do condomínio agravante de que a manutenção do valor originariamente executado descaracterizaria a alteração objetiva da demanda. Embora a quantia líquida buscada tenha permanecido idêntica, a causa de pedir e o pedido mediato sofreram modificação substancial após a citação. Na petição inicial (fls. 139-156), o credor imputou ao devedor unicamente a inadimplência das despesas do apartamento, baseando a sua pretensão na fração ideal de 4,837%. Ao se deparar com a objeção do executado que demonstrou a incorreção do cálculo, o exequente promoveu a emenda por vias oblíquas, passando a sustentar que a cobrança também tinha por objeto os débitos de quatro vagas de garagem, cujas frações ideais somadas justificavam o valor cobrado.

Essa modificação superveniente introduziu novos imóveis na lide executiva, alterando os contornos da lide sem o consentimento do devedor, em manifesta ofensa ao art. 329, inciso II, do CPC. O devedor elaborou a sua defesa técnica por meio da exceção de pré-executividade confiando nos limites objetivos traçados pelo próprio credor na exordial, que apontavam unicamente o apartamento como unidade geradora do débito. A aceitação de emenda informal após a contestação do executado para suprir a omissão da petição inicial viola o princípio da estabilização da lide e compromete a previsibilidade do processo.

De igual modo, a decisão do Tribunal de origem violou os arts. 141 e 492 do CPC, que consagram o princípio da congruência e da adstrição. O julgador deve decidir a causa nos limites em que foi proposta, sendo-lhe defeso proferir decisão sobre objeto diverso do que lhe foi demandado. Ao chancelar a execução das taxas de condomínio das quatro vagas de garagem, cuja cobrança não constava da petição inicial, o acórdão recorrido estendeu os efeitos da execução a objetos estranhos aos limites propostos pelo credor, incorrendo em julgamento extra petita.

A alegação de que o executado detinha ciência de que a cobrança englobava as vagas de garagem em razão do contrato de locação não tem o condão de afastar as nulidades processuais verificadas. O processo de execução por quantia certa exige título dotado de liquidez, certeza e exigibilidade, nos termos do art. 783 do CPC. O crédito referente às contribuições ordinárias de condomínio edilício constitui título executivo extrajudicial desde que documentalmente comprovado, conforme o art. 784, inciso X, do CPC. A liquidez e a certeza do título devem ser demonstradas a partir da petição inicial, correlacionando de forma clara as planilhas de débito às unidades descritas na exordial. A junção genérica de valores referentes a múltiplos imóveis autônomos sob a indicação de uma única unidade habitacional retira a certeza do título executivo, não podendo a irregularidade ser sanada pela mera presunção de conhecimento do devedor decorrente de relações contratuais privadas.

Documento eletrônico VDA59286762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:03:14
Código de Controle do Documento: 7c2545a3-da11-43e1-95cd-59ac5d1de4b2

Ainda que se pudesse superar a questão da estabilização da demanda, a conduta do credor em unificar a cobrança de cinco imóveis distintos sob a indicação de apenas um, sem discriminar as respectivas frações ideais na exordial, comprometeu o exercício do direito de defesa do executado. O devedor viu-se compelido a responder por cobrança cujos elementos de cálculo eram incompreensíveis a partir da leitura da petição inicial, o que caracteriza cerceamento de defesa e violação ao devido processo legal. A pretensão executiva, portanto, deve permanecer adstrita aos limites objetivos traçados na petição inicial.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59286762 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/08/2026 16:03:14
Código de Controle do Documento: 7c2545a3-da11-43e1-95cd-59ac5d1de4b2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.087.359 / SP

Número Registro: 2025/0419599-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10959605720238260002 20351668820258260000

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ANTÔNIO CARLOS OSÓRIO FILHO
ADVOGADA	: ANA CAROLINA LEAO OSORIO - DF041800
AGRAVADO	: CONDOMINIO EDIFICIO FLORIDA TRIPLEX TOWER
ADVOGADOS	: ANA PAULA BARBUY CRUZ - SP157129
	MARIANA RIBEIRO SANTIAGO - SP227224

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO EDIFICIO FLORIDA TRIPLEX TOWER
ADVOGADOS	: ANA PAULA BARBUY CRUZ - SP157129
	MARIANA RIBEIRO SANTIAGO - SP227224
AGRAVADO	: ANTÔNIO CARLOS OSÓRIO FILHO
ADVOGADA	: ANA CAROLINA LEAO OSORIO - DF041800

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA59619291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:38:29
Código de Controle do Documento: 485fe641-56ac-4be4-b746-b0fa61397194

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59619291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:38:29
Código de Controle do Documento: 485fe641-56ac-4be4-b746-b0fa61397194