SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2248702 - SP (2025/0473953-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	FRANCISCO AQUILINO LOPES
AGRAVANTE	:	INES YOSHIKO AQUILINO LOPES
ADVOGADOS	:	MAYRA FERNANDA IANETA PALÓPOLI ALBRECHT - SP217515
		OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872
		NICÓLE ARIEL DE OLIVEIRA - SP460645
AGRAVADO	:	ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SANTA MARTA
ADVOGADO	:	BRENO AUGUSTO AMORIM CORRÊA - SP291308

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ÓBICES SUMULARES 7/STJ, 83/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

2. Controvérsia paralela sobre rescisão do contrato de compra e venda com alienação fiduciária, discutida em autos próprios, sem participação da associação de moradores, com sentença sem trânsito em julgado e com comando suspenso, e tutela de urgência posteriormente retratada; conclusão do Tribunal de origem pela vigência do contrato e posse direta pelos compradores/devedores fiduciantes.

3. Acórdão do Tribunal de origem reformou a sentença para reconhecer a responsabilidade dos compradores pelo pagamento das contribuições no período indicado; decisão monocrática no recurso especial aplicou os óbices das Súmulas 284/STF, 7/STJ e 83/STJ.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA60313917 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:49
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: 1600e184-004f-43c7-a3df-958fc98d932f

4. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve violação ao art. 1.022 do CPC/2015; (ii) saber se incide o óbice da Súmula 7/STJ diante da necessidade de reexame das premissas fáticas fixadas quanto à vigência do contrato e à posse dos imóveis; (iii) saber se os agravantes permanecem responsáveis pelas contribuições associativas enquanto compradores/ devedores fiduciantes; (iv) saber se a discussão sobre o Tema 1.095/STJ é determinante para a solução da ação de cobrança; e (v) saber se está caracterizado o dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

III. Razões de decidir

5. A tese de violação ao art. 1.022 do CPC/2015 foi fundamentada de forma genérica e não indicou objetivamente vício concreto; a decisão enfrentou adequadamente as questões e apresentou fundamentação suficiente.

6. A reversão das conclusões do Tribunal de origem sobre a vigência do contrato, a suspensão da sentença de rescisão, a retratação da tutela de urgência, os efeitos do acórdão em agravo de instrumento e a posse efetiva dos imóveis demanda reexame de fatos e provas, incidindo a Súmula 7/STJ.

7. As demandas são distintas e autônomas quanto às partes e às causas de pedir: a ação de cobrança perante a associação de moradores não depende do desfecho da ação de rescisão contratual entre comprador e vendedor.

8. À luz das premissas fáticas fixadas, subsiste a responsabilidade dos compradores/devedores fiduciantes pelas contribuições associativas enquanto detentores da posse direta.

9. A discussão sobre o Tema 1.095/STJ, bem como sobre constituição em mora, incidência do CDC e registro da alienação fiduciária, é própria da ação de rescisão contratual e não é determinante para a presente ação de cobrança, cujo núcleo decisório é fático (vigência contratual e posse).

10. Não se caracteriza o dissídio jurisprudencial por ausência de identidade fática e de cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ; além disso, a incidência da Súmula 7/STJ também impede o conhecimento pela alínea “c”.

11. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.

IV. Dispositivo

12. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA60313917 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:49
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: 1600e184-004f-43c7-a3df-958fc98d932f

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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60313917 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 14:28:49
Publicação no DJEN/CNJ de 28/09/2026. Código de Controle do Documento: 1600e184-004f-43c7-a3df-958fc98d932f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2248702 - SP (2025/0473953-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	FRANCISCO AQUILINO LOPES
AGRAVANTE	:	INES YOSHIKO AQUILINO LOPES
ADVOGADOS	:	MAYRA FERNANDA IANETA PALÓPOLI ALBRECHT - SP217515
		OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872
		NICÓLE ARIEL DE OLIVEIRA - SP460645
AGRAVADO	:	ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SANTA MARTA
ADVOGADO	:	BRENO AUGUSTO AMORIM CORRÊA - SP291308

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ÓBICES SUMULARES 7/STJ, 83/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

2. Controvérsia paralela sobre rescisão do contrato de compra e venda com alienação fiduciária, discutida em autos próprios, sem participação da associação de moradores, com sentença sem trânsito em julgado e com comando suspenso, e tutela de urgência posteriormente retratada; conclusão do Tribunal de origem pela vigência do contrato e posse direta pelos compradores/devedores fiduciantes.

3. Acórdão do Tribunal de origem reformou a sentença para reconhecer a responsabilidade dos compradores pelo pagamento das contribuições no período indicado; decisão monocrática no recurso especial aplicou os óbices das Súmulas 284/STF, 7/STJ e 83/STJ.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA59737837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:32
Código de Controle do Documento: 784b17ac-eb25-4201-9ba2-4517381b1891

4. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve violação ao art. 1.022 do CPC/2015; (ii) saber se incide o óbice da Súmula 7/STJ diante da necessidade de reexame das premissas fáticas fixadas quanto à vigência do contrato e à posse dos imóveis; (iii) saber se os agravantes permanecem responsáveis pelas contribuições associativas enquanto compradores/ devedores fiduciantes; (iv) saber se a discussão sobre o Tema 1.095/STJ é determinante para a solução da ação de cobrança; e (v) saber se está caracterizado o dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

III. Razões de decidir

5. A tese de violação ao art. 1.022 do CPC/2015 foi fundamentada de forma genérica e não indicou objetivamente vício concreto; a decisão enfrentou adequadamente as questões e apresentou fundamentação suficiente.

6. A reversão das conclusões do Tribunal de origem sobre a vigência do contrato, a suspensão da sentença de rescisão, a retratação da tutela de urgência, os efeitos do acórdão em agravo de instrumento e a posse efetiva dos imóveis demanda reexame de fatos e provas, incidindo a Súmula 7/STJ.

7. As demandas são distintas e autônomas quanto às partes e às causas de pedir: a ação de cobrança perante a associação de moradores não depende do desfecho da ação de rescisão contratual entre comprador e vendedor.

8. À luz das premissas fáticas fixadas, subsiste a responsabilidade dos compradores/devedores fiduciantes pelas contribuições associativas enquanto detentores da posse direta.

9. A discussão sobre o Tema 1.095/STJ, bem como sobre constituição em mora, incidência do CDC e registro da alienação fiduciária, é própria da ação de rescisão contratual e não é determinante para a presente ação de cobrança, cujo núcleo decisório é fático (vigência contratual e posse).

10. Não se caracteriza o dissídio jurisprudencial por ausência de identidade fática e de cotejo analítico, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ; além disso, a incidência da Súmula 7/STJ também impede o conhecimento pela alínea “c”.

11. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, atraindo o óbice da Súmula 83/STJ.

IV. Dispositivo

12. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59737837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:32
Código de Controle do Documento: 784b17ac-eb25-4201-9ba2-4517381b1891

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) (Relator): Cuida-se de agravo interno interposto por FRANCISCO AQUILINO LOPES e INÊS YOSHIKO AQUILINO LOPES em face de decisão monocrática (fls. 574-582, e-STJ) que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

O aludido apelo extremo, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pela 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (fl. 453, e-STJ), assim ementado:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL. 1. Apelo da associação de moradores contra sentença que julgou improcedente a cobrança de contribuições condominiais e taxas incidentes sobre imóvel objeto de contrato de compra e venda com alienação fiduciária, sob o fundamento de que decisão judicial anterior, em outros autos, teria suspendido a exigibilidade das obrigações até a definição da posse do bem. 2. Discute-se se a suspensão da exigibilidade das contribuições de imóvel objeto de alienação fiduciária persiste após consolidação de posicionamento pelo STJ (Tema Repetitivo 1.095), que reconheceu a responsabilidade do adquirente até a formalização da consolidação da propriedade pela credora fiduciária. 3. O acórdão proferido em agravo de instrumento pela 5ª Câmara de Direito Privado, nos mesmos autos em que sobreveio a referida decisão que teria suspendido a exigibilidade obrigacional, reafirmou a obrigatoriedade de cumprimento das obrigações associadas ao imóvel pelos ora apelados até a regularização da situação registral, assim como o próprio Juízo de 1º grau se retratou da respectiva tutela de urgência suspensiva antes mesmo do agravo. 4. O Superior Tribunal de Justiça possui o entendimento de que, mesmo sem registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel, as obrigações condominiais e fiscais permanecem sob a responsabilidade do comprador até a extinção formal do contrato no registro imobiliário, na forma extrajudicial prevista pela Lei nº 9.514/97. 5. Sentença reformada para reconhecer a responsabilidade dos apelados pelo pagamento das contribuições condominiais no período de 21/11/2020 a 21/12/2023. 6. Prescrição não verificada (art. 206, § 5º, I, do CC/02). 7. Sucumbência invertida e incidente sobre a condenação. 8. Recurso provido.

Opostos embargos de declaração por ambas as partes, foram rejeitados (fls. 463-466 e 474-480, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 483-508, e-STJ), os insurgentes apontaram, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, ao art. 53 do CDC e ao art. 1.022 do CPC, sustentando, em síntese: (a) omissão do acórdão dos embargos de declaração; (b) inaplicabilidade do Tema 1.095/STJ ao caso; (c) rescisão voluntária do contrato, sem inadimplemento; (d) sentença proferida em 2021 nos autos nº 1027089-20.2020.8.26.0506 declarando a rescisão contratual e consolidando a posse com a vendedora; (e) tutela de urgência deferida em 21/08/2020, que suspendeu a exigibilidade das contribuições, não impugnada pela associação recorrida; e (f) incidência do CDC ao caso, com aplicação da Súmula 543/STJ.

Admitido o recurso especial pela Presidência do Tribunal *a quo* (fls. 564-566, e-STJ), a decisão monocrática recorrida (fls. 574-582, e-STJ) conheceu em parte do reclamo e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

Opostos embargos de declaração pelos recorrentes (fls. 586-598, e-STJ), foram rejeitados (fls. 617-620, e-STJ).

No presente agravo interno (fls. 624-635, e-STJ), os ora agravantes sustentam, em síntese: (a) erro de premissa na aplicação da Súmula 284/STF; (b) incorreta aplicação da Súmula 7/STJ, ao argumento de que a controvérsia seria de qualificação jurídica de fatos incontroversos, não de reexame probatório; (c) inaplicabilidade do Tema 1.095/STJ ao caso; e (d) existência de divergência jurisprudencial com o precedente firmado no AgInt no AREsp nº 2.450.135/SP.

Documento eletrônico VDA59737837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:32
Código de Controle do Documento: 784b17ac-eb25-4201-9ba2-4517381b1891

Impugnação às fls. 639-651, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelos agravantes são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. Consoante asseverado na decisão singular, a apontada violação ao art. 1.022 do CPC/15 não se configura.

A causa de pedir recursal, no ponto, mostrou-se genérica, sem a indicação precisa dos pontos considerados omissos ou preteridos pelo julgado estadual. Os recorrentes se limitaram a indicar, em termos abrangentes, que o acórdão dos embargos de declaração não teria enfrentado adequadamente as questões relativas à consolidação da posse determinada por sentença em 2021 e à inaplicabilidade do Tema 1.095/STJ, sem delimitar objetivamente qual teria sido o vício concreto, a saber, se omissão, contradição ou obscuridade.

Embora o recurso especial indique violações a dispositivos de lei federal, as razões não expõem como o aresto impugnado teria violado cada um dos artigos elencados, nem qual foi a interpretação dada pela Corte estadual que contrariaria as normas federais ou a jurisprudência desta Corte Superior. Aplica-se, por simetria, o óbice enunciado na Súmula 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."

Nesse sentido, reiteram-se os precedentes citados na decisão monocrática:

> "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL PROCESSUAL CIVIL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE PROVAS. JULGAMENTO EXTRA PETITA. REFORMATIO IN PEJUS. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SUMULA N° 283/STF. DANOS MORAIS. VALOR. DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL VIOLAÇÃO. FALTA DE INDICAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF.
>
> [...]
>
> **4. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar qual dispositivo legal teria sido violado. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.**
>
> 5. Agravo interno não provido.
>
> (Agint no AREsp 1227837 / SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BOAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 13/08/2018) (Grifou-se)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PARTICULARIZAÇÃO DO DISPOSITIVO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> **1. A alegação genérica de violação à lei federal, sem indicar de forma precisa o artigo, parágrafo ou alínea, da legislação tida por violada, tampouco em que medida teria o acórdão recorrido vulnerado a lei federal, bem como em que consistiu a suposta negativa de vigência da lei e, ainda, qual seria sua correta interpretação, ensejam deficiência de fundamentação no recurso especial, inviabilizando a abertura da instância excepcional. Não se revela admissível o recurso excepcional, quando a deficiência na sua**

Documento eletrônico VDA59737837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:32
Código de Controle do Documento: 784b17ac-eb25-4201-9ba2-4517381b1891

fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia. Incidência da Súmula 284-STF.

[...]

(Agint no AREsp 1229292 / SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2018, DJe 04/09/2018) (Grifou-se)"

Não obstante, ainda que se ultrapassasse esse óbice, o acórdão dos embargos de declaração proferido pelo Tribunal de origem enfrentou adequadamente as questões postas em debate, consignando:

"O julgado embargado consignou expressamente que, embora exista sentença judicial declarando a resolução do contrato de compra e venda e consolidando a posse do imóvel à parte embargada, referida decisão não possui eficácia plena por se encontrar pendente de trânsito em julgado e, inclusive, expressamente suspensa por decisão superveniente do próprio Juízo de origem, o que impede sua utilização como marco jurídico de cessação das obrigações associativas imputadas aos embargantes."

A decisão contrária ao interesse da parte não se confunde com ausência de fundamentação. Dessa forma, não há que se falar em ofensa ao art. 1.022 do CPC/15, visto que as questões foram apreciadas pelo Tribunal de origem, cuja fundamentação foi clara e suficiente para o deslinde da controvérsia.

A propósito:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA ANTECIPADA EM CARÁTER ANTECEDENTE. ADITAMENTO DA INICIAL E ESTABILIZAÇÃO DA TUTELA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

[...]

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 1.022 e 489 do CPC, pois o tribunal de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e suficiente, as questões da controvérsia, não configurando negativa de prestação jurisdicional a mera decisão contrária ao interesse da parte.

[...]

(AREsp n. 2.925.924/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.) (Grigou-se)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OMISSÃO AFASTADA. TAXAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À FALÊNCIA. NATUREZA PROPTER REM. CARÁTER EXTRACONCURSAL. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS. NÃO CABIMENTO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a taxa de condomínio se enquadra no conceito de despesa necessária à administração do ativo, tratando-se, portanto, de crédito extraconcursal, não se sujeitando à habilitação de crédito, tampouco à suspensão determinada pela Lei de Falências (AgInt nos EDcl no REsp 1758897/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/10/2019, DJe 29/10/2019).

2**. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal de origem, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a**

Documento eletrônico VDA59737837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:32
Código de Controle do Documento: 784b17ac-eb25-4201-9ba2-4517381b1891

decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos. Precedentes.

3. Agravo interno provido. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.741.313/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026.) (Grifou-se)"

No presente agravo interno, os agravantes sustentam que o recurso especial teria sido específico ao identificar os pontos omissos, inclusive com quadro comparativo detalhado no cotejo com o acórdão paradigma. Entretanto, como constatado, a simples alegação de especificidade não supre a ausência de indicação objetiva de como cada artigo elencado teria sido concretamente violado pelo aresto impugnado. A mera reiteração dos argumentos recursais, sem infirmar a fundamentação da decisão agravada, é insuficiente para justificar a reforma pretendida.

2. Outrossim, não merece reparos a decisão agravada que aplicou o óbice da Súmula 7/STJ à pretensão recursal relativa às demais teses veiculadas no apelo extremo.

Na presente ação de cobrança, movida pela Associação Residencial Santa Marta contra os recorrentes, discute-se exclusivamente a responsabilidade pelo pagamento de contribuições associativas incidentes sobre os lotes 12 (quadra 8) e 16 (quadra 11) no período de 21/11/2020 a 21/12/2023.

Nos autos nº 1027089-20.2020.8.26.0506, de outro lado, discute-se a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre os ora recorrentes (compradores) e a vendedora, não integrando a Associação recorrida aquela relação processual.

O acórdão recorrido assentou:

"A autora, em réplica, aduziu, conforme trecho de página 310: 'Como visto no tópico antecedente, , sobrestado no processo de nº 1027089-20.2020.8.26.0506 em razão do Tema de Repercussão Geral/STF nº 1095, não obstante objetive a objeto da presente demanda, hárescisão do contrato de aquisição dos lotes decisão expressa no sentido de que os réus ainda se encontram na posse dos imóveis, razão pela qual são eles responsáveis pelo pagamento dos encargos incidentes, tais como as contribuições aqui vindicadas'."

Trata-se, portanto, de demandas distintas, com partes diversas e causas de pedir autônomas: na ação de rescisão contratual, discute-se a validade e eficácia do contrato de compra e venda entre comprador e vendedor; na presente ação de cobrança, discute-se a responsabilidade pelos encargos associativos perante terceiro (associação de moradores).

Ademais, o acórdão recorrido assentou que o contrato de compra e venda não foi validamente rescindido, permanecendo os recorrentes na condição de compradores responsáveis pelas obrigações associadas ao imóvel. Nesse sentido, o o Tribunal de origem pontuou:

"é forçoso reconhecer que o contrato de venda e compra firmado pelos apelados não poderia ser rescindido judicialmente e, então, não está rescindido, de tal sorte que continuaram responsáveis pelas contribuições incidentes sobre o imóvel no período cobrado pela apelante."

"Destarte, é forçoso reconhecer que o contrato de venda e compra firmado pelos apelados não poderia ser rescindido judicialmente e, então, não está rescindido, de tal sorte que continuaram responsáveis pelas contribuições incidentes sobre o imóvel no período cobrado pela apelante. (fls. 455-456, e-STJ):"

O Tribunal de origem, após detida análise das circunstâncias fáticas e processuais da causa, concluiu que o contrato permanece vigente pelos seguintes fundamentos: (a) a sentença que declarou a rescisão não transitou em julgado e seu comando foi expressamente suspenso por decisão do próprio Juízo (fls. 456-457, e-STJ); (b) o acórdão proferido pela 5ª Câmara de Direito Privado em agravo de

Documento eletrônico VDA59737837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:32
Código de Controle do Documento: 784b17ac-eb25-4201-9ba2-4517381b1891

instrumento reformou a tutela anteriormente concedida, restabelecendo a exigibilidade das contribuições (fls. 454-455, e-STJ); e (c) não se operou a extinção formal do contrato nos termos da Lei nº 9.514/97, permanecendo os compradores como possuidores diretos do imóvel.

De tal sorte, reverter tal conclusão demandaria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, notadamente quanto: (i) à eficácia atual da sentença de rescisão (se suspensa ou não); (ii) às circunstâncias que envolveram a retratação do Juízo quanto à tutela de urgência; (iii) à análise dos efeitos do acórdão proferido no agravo de instrumento; e (iv) à verificação da posse efetiva dos imóveis. Tal providência encontra óbice na Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Tal providência encontra óbice na Súmula 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Assim:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AÇÃO DE DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. CIRURGIA ESTÉTICA ERRO MÉDICO CONSTATADO. REEXAME DAS CONCLUSÕES ORIGINÁRIAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. REVALORAÇÃO DA PROVA. AFASTAMENTO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO, SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, não há como afastar as premissas fáticas e probatórias estabelecidas pelas instâncias ordinárias, soberanas em sua análise, pois, na via estreita do recurso especial, a incursão em tais elementos esbarraria no óbice do enunciado 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 2. A pretensão recursal é de alterar as conclusões sobre os fatos e provas do processo, para alcançar resultado favorável na demanda. Isso nada mais é do que o revolvimento do que já foi soberanamente julgado pelas instâncias ordinárias. O Superior Tribunal de Justiça, pela via extraordinária do recurso especial, não é terceira instância revisora e, portanto, não pode rejulgar a prova, como quer o agravante. As alegações de ofensa à lei federal, no caso, atreladas a essa descabida pretensão, encontram óbice intransponível na Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno improvido. (STJ Agint no AREsp: 2202903 DF 2022/0279336-4, Relator: MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 03/04/2023, T3 TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/04/2023)

> PROCESSUAL CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO RECORRIDA EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 1.Na origem, trata-se de ação de indenização condenando a agravante ao pagamento de indenização por dano moral em valor compatível com o montante estabelecido para julgados análogos no mesmo âmbito. 2. O Tribunal de origem analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado da Súmula n. 7 do STJ, segundo o qual "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial". 3. O entendimento firmado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência do STJ. 4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a competência do Superior Tribunal de Justiça, na via do recurso especial, encontra-se vinculada à interpretação e à uniformização do direito infraconstitucional federal, e não à atuação como uma terceira instância na análise dos fatos e das provas. Agravo interno improvido. (STJ Agint no AREsp: 2197581 RJ 2022/0273401-7, Data de Julgamento: 13/02/2023, T2 SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/02/2023)

Documento eletrônico VDA59737837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:32
Código de Controle do Documento: 784b17ac-eb25-4201-9ba2-4517381b1891

Os agravantes sustentam, no presente recurso, que a controvérsia seria de qualificação jurídica de fatos incontroversos, não de reexame probatório. Entretanto, essa assertiva não resiste ao exame cuidadoso do caso. A mera qualificação jurídica de fatos pressupõe que o exame do mérito não dependa do reexame da moldura fática assentada nas instâncias ordinárias. No presente caso, não há fato incontroverso a qualificar juridicamente: a controvérsia reside na própria matéria fática, que foi soberanamente dirimida pelas instâncias ordinárias e que não pode ser rediscutida nesta via excepcional.

2.1. Diante das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem, a responsabilidade dos recorrentes pelo pagamento das contribuições associativas decorre da aplicação dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002.

Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel:

> "Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o (devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel" Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA,R Esp n. 1.696.038/SP, TERCEIRA TURMA, julgado em D Je de 28/8/2018, 3/9/2018)
>
> "A regra geral do caráter propter rem do débito condominial foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a Lei nº 9.514/1997 responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor (fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel" R Esp n. 2.036.289/RS, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/4/2023, D Je de 20/4/2023)"

Na espécie, o Tribunal de origem firmou que não se operou a resolução contratual, de modo que os recorrentes permanecem na condição de compradores/ devedores fiduciantes, subsistindo sua responsabilidade pelos encargos incidentes sobre os imóveis.

Por outro lado, os recorrentes reiteram, neste agravo interno, que o Tema 1.095/STJ seria inaplicável ao caso.

Entretanto, como consignado na decisão agravada, o acórdão recorrido não se fundamentou exclusiva ou preponderantemente na aplicação do Tema 1.095/STJ. O núcleo da decisão consistiu na conclusão fática de que o contrato permanece vigente e de que não se operou a rescisão, circunstâncias que, por si sós, justificam a manutenção da responsabilidade dos compradores pelos encargos.

A discussão sobre a aplicabilidade ou não do Tema 1.095, sobre a necessidade de constituição em mora, sobre a incidência do CDC ou sobre o registro da alienação fiduciária são questões que se inserem no contexto da ação de rescisão contratual nos autos nº 1027089-20.2020.8.26.0506, não sendo determinantes para o deslinde da presente ação de cobrança.

Com efeito, ainda que se admitisse a inaplicabilidade do Tema 1.095, tal circunstância não afastaria a responsabilidade dos recorrentes pelos encargos, uma vez que o Tribunal de origem concluiu que o contrato não foi rescindido e que permanecem os recorrentes como compradores.

O entendimento estabelecido pelo acórdão recorrido se encontra em sintonia com os julgados desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida."

Outrossim, consigne-se que eventual direito dos recorrentes à restituição dos valores pagos a título de contribuições associativas, caso efetivamente venha a ser declarada a rescisão do contrato de compra e venda nos autos conexos, não afasta a legitimidade da cobrança promovida pela associação de moradores na presente

Documento eletrônico VDA59737837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:32
Código de Controle do Documento: 784b17ac-eb25-4201-9ba2-4517381b1891

demanda, ao passo que pode gerar eventual direito regressivo dos ora demandados em face da vendedora do imóvel, caso reconhecida a rescisão nos moldes postulados.

2.2. Ainda, de se referir que as demandas possuem partes diversas e causas de pedir autônomas. A Associação Residencial Santa Marta não integra a relação jurídica discutida nos autos de rescisão contratual. Diante da vigência do contrato reconhecida pelo Tribunal de origem, a conclusão sobre a responsabilidade dos agravantes pelas contribuições associativas encontra fundamento suficiente e independente na posse exercida sobre os imóveis, prescindindo do desfecho da ação de rescisão para o deslinde desta cobrança.

3. Quanto ao dissídio jurisprudencial, a decisão agravada apontou que os paradigmas invocados pelos agravantes tratam de situações fáticas distintas da ora analisada. Com efeito, nos precedentes citados, discutia-se a rescisão de contratos de compra e venda entre compradores e vendedores, com análise da aplicabilidade do Tema 1.095/STJ e da incidência do CDC naquele contexto específico.

Na presente hipótese, diversamente, cuida-se de ação de cobrança movida por associação de moradores contra os adquirentes dos lotes, discutindo-se a responsabilidade pelos encargos associativos no período em que o contrato de compra e venda permanece vigente, segundo a conclusão do Tribunal de origem. A diversidade de situações fáticas impede o reconhecimento do dissídio, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

No presente agravo interno, os agravantes insistem que o paradigma do AgInt no AREsp nº 2.450.135/SP seria diretamente aplicável por versar sobre rescisão contratual por iniciativa do promitente comprador, sem constituição em mora, com reconhecimento da inaplicabilidade do Tema 1.095/STJ (e-STJ Fls. 631-632).

Contudo, o argumento não tem o condão de afastar a conclusão da decisão agravada. A presente demanda tem como fundamento central a conclusão fática de que o contrato não foi rescindido e de que os agravantes permanecem como compradores na posse dos imóveis, ao passo que, no paradigma, o julgamento versou sobre a própria rescisão contratual requerida pelo comprador, situação fática substancialmente diversa que inviabiliza a comparação. A mera alegação de semelhança em um aspecto pontual do debate não é suficiente para configurar o dissídio jurisprudencial, que exige identidade de situações fáticas entre o caso examinado e o precedente invocado.

Ademais, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

4. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59737837 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:32
Código de Controle do Documento: 784b17ac-eb25-4201-9ba2-4517381b1891

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.248.702 / SP

Número Registro: 2025/0473953-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10074134720248260506 10074134720248260506500000 10074134720248260506500001 20250000403432 20250000523955 20250000523957

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt nos EDcl

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

RECORRENTE	: FRANCISCO AQUILINO LOPES
RECORRENTE	: INES YOSHIKO AQUILINO LOPES
ADVOGADOS	: MAYRA FERNANDA IANETA PALÓPOLI ALBRECHT - SP217515
	OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872
	NICÓLE ARIEL DE OLIVEIRA - SP460645
RECORRIDO	: ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SANTA MARTA
ADVOGADO	: BRENO AUGUSTO AMORIM CORRÊA - SP291308

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: FRANCISCO AQUILINO LOPES
AGRAVANTE	: INES YOSHIKO AQUILINO LOPES
ADVOGADOS	: MAYRA FERNANDA IANETA PALÓPOLI ALBRECHT - SP217515
	OTAVIO ALFIERI ALBRECHT - SP302872
	NICÓLE ARIEL DE OLIVEIRA - SP460645
AGRAVADO	: ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL SANTA MARTA
ADVOGADO	: BRENO AUGUSTO AMORIM CORRÊA - SP291308

Documento eletrônico VDA60242361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:49:33
Código de Controle do Documento: cb936694-ba49-442b-a70f-be00229fd75e

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60242361 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:49:33
Código de Controle do Documento: cb936694-ba49-442b-a70f-be00229fd75e