SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124156 - SP (2025/0474016-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	EVA IZABEL ZEULI
ADVOGADOS	:	RENATA ZEULI DE SOUZA - SP304521
		GUILHERME MARTINS DE AZEVEDO SANTOS - SP468893
AGRAVADO	:	REINALDO SERGIO ALVES DE SOUZA
ADVOGADOS	:	WELSON OLEGARIO - SP097362
		MILENA VIRIATO MENDES - SP252154
		THIAGO MATEUS GALDINO DA SILVA - SP292867

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL COMUM INDIVISÍVEL. AUSÊNCIA DE ACORDO ENTRE CONDÔMINOS. INTERESSE DE AGIR E DISCORDÂNCIA ENTRE OS INTERESSADOS. LEILÃO JUDICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7/STJ, 83/STJ E 284/STF.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial oriundo de ação de extinção de condomínio e alienação judicial de imóvel comum mantido por ex-cônjuges, em que o Tribunal estadual manteve a sentença de procedência para extinguir o condomínio e determinar a alienação judicial pelo valor de avaliação, bem como a improcedência da reconvenção.

2. A ausência de impugnação específica, no agravo interno, do fundamento relativo à inexistência de omissão, contradição ou falta de fundamentação (art. 1.022, I e II, do CPC), bem como da tese recursal referente ao art. 373 do CPC, acarreta a preclusão da matéria não impugnada.

3. A revisão do entendimento do Tribunal local quanto ao interesse de agir, reconhecido em razão da litigiosidade, demanda reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

4. Em ação de extinção de condomínio com alienação judicial, inexistindo acordo entre todos os condôminos, o prosseguimento deve ocorrer nos próprios autos, com designação de leilão nos termos do procedimento de jurisdição voluntária conforme jurisprudência desta Corte, atraindo a Súmula n. 83/STJ.

5. Os arts. 730 e 879, I e II, do CPC não autorizam afastar a alienação judicial por alegada desvantagem econômica, de modo que a indicação de dispositivos

Documento eletrônico VDA61275703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 27/10/2026 15:44:37
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2026. Código de Controle do Documento: 3e3c2d67-3d38-4676-9d90-a3ae1814c052

sem comando normativo apto a sustentar a tese recursal atrai a incidência da Súmula n. 284/STF.
6. A incidência dos óbices das Súmulas n. 7/STJ, 83/STJ e 284/STF, na interposição pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, impede o conhecimento do recurso especial por divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.
Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 27 de outubro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA61275703 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 27/10/2026 15:44:37
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2026. Código de Controle do Documento: 3e3c2d67-3d38-4676-9d90-a3ae1814c052

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124156 - SP (2025/0474016-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	EVA IZABEL ZEULI
ADVOGADOS	:	RENATA ZEULI DE SOUZA - SP304521
		GUILHERME MARTINS DE AZEVEDO SANTOS - SP468893
AGRAVADO	:	REINALDO SERGIO ALVES DE SOUZA
ADVOGADOS	:	WELSON OLEGARIO - SP097362
		MILENA VIRIATO MENDES - SP252154
		THIAGO MATEUS GALDINO DA SILVA - SP292867

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL COMUM INDIVISÍVEL. AUSÊNCIA DE ACORDO ENTRE CONDÔMINOS. INTERESSE DE AGIR E DISCORDÂNCIA ENTRE OS INTERESSADOS. LEILÃO JUDICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7/STJ, 83/STJ E 284/STF.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial oriundo de ação de extinção de condomínio e alienação judicial de imóvel comum mantido por ex-cônjuges, em que o Tribunal estadual manteve a sentença de procedência para extinguir o condomínio e determinar a alienação judicial pelo valor de avaliação, bem como a improcedência da reconvenção.

2. A ausência de impugnação específica, no agravo interno, do fundamento relativo à inexistência de omissão, contradição ou falta de fundamentação (art. 1.022, I e II, do CPC), bem como da tese recursal referente ao art. 373 do CPC, acarreta a preclusão da matéria não impugnada.

3. A revisão do entendimento do Tribunal local quanto ao interesse de agir, reconhecido em razão da litigiosidade, demanda reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

4. Em ação de extinção de condomínio com alienação judicial, inexistindo acordo entre todos os condôminos, o prosseguimento deve ocorrer nos próprios autos, com designação de leilão nos termos do procedimento de jurisdição voluntária conforme jurisprudência desta Corte, atraindo a Súmula n. 83/STJ.

5. Os arts. 730 e 879, I e II, do CPC não autorizam afastar a alienação judicial por alegada desvantagem econômica, de modo que a indicação de dispositivos sem comando normativo apto a sustentar a tese recursal atrai a incidência da Súmula n. 284/STF.

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

6. A incidência dos óbices das Súmulas n. 7/STJ, 83/STJ e 284/STF, na interposição pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, impede o conhecimento do recurso especial por divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.
Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por EVA IZABEL ZEULI contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 1.060-1.073).

O recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 520):

> APELAÇÃO Ação de Extinção de Condomínio e Alienação Judicial Pretensão de alienação judicial do bem havido em condômino com ex-cônjuge Sentença de procedência do pedido principal e de improcedência da reconvenção Inconformismo das partes Do autor, postulando pelo reconhecimento da sucumbência em desfavor da ré Da ré, arguindo preliminar de cerceamento de defesa e falta de interesse de agir e, no mérito, a impossibilidade de venda judicial do bem e a procedência do pedido reconvencional, com a condenação ao pagamento dos aluguéis Descabimento Conjunto fático-probatório que comprova a disponibilidade do imóvel e sua colocação à venda, sem a utilização exclusiva de qualquer das partes Venda judicial do bem que se justifica em razão da litiogisidade entre as partes Sentença mantida Recursos desprovidos.

Os embargos de declaração opostos (fls. 687-728) foram rejeitados (fls. 737-739).

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno, que a aplicação cumulativa dos óbices das Súmulas n. 7/STJ, 83/STJ e 284/STF na decisão monocrática é indevida e deve ser afastada.

Em relação à Súmula n. 7/STJ aplicada à controvérsia quanto ao interesse de agir, sustenta que a tese recursal versa sobre revaloração jurídica de fatos incontroversos, e não sobre reexame de provas, pois o acórdão estadual fixou premissas fáticas claras (inexistência de oposição à venda e colocação do imóvel à venda desde 03/2022) sendo a controvérsia estritamente jurídica sobre o cabimento do leilão judicial à luz do art. 730 do

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

CPC. Além disso, afirma que os precedentes citados não tratam especificamente de situações de condomínio de imóvel.

Defende que a aplicação da Súmula n. 83/STJ em relação a violação do art. 730 do CPC não procede, pois os precedentes invocados (REsp n. 2.175.109/RS, REsp n. 1.989.409/RS e AgInt no AREsp n. 3.054.169/SP), na verdade confirma a tese recursal do agravante, pois reforçam a natureza subsidiária do leilão, cabendo apenas quando não há acordo entre os condôminos.

Assevera que os arts. 730 e 879, I, do CPC teriam comando normativo suficiente e específico para amparar integralmente a tese recursal, inviabilizando a incidência da Súmula n. 284/STF.

Afirma, no tocante ao dissídio jurisprudencial, que houve cotejo analítico com julgados do TJDFT e do TJRJ, em hipóteses de extinção de condomínio sem oposição à venda, que privilegiaram a alienação por iniciativa particular, não incidindo a Súmula n. 13/STJ.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

O agravado apresentou contraminuta (fls. 1.116-1.124).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

O recurso especial tem origem em ação de extinção de condomínio e alienação judicial de imóvel comum mantido por ex-cônjuges. O acórdão estadual manteve a sentença que extinguiu o condomínio e determinou a alienação judicial pelo valor de avaliação, bem como a improcedência da reconvenção.

Em síntese, a decisão monocrática não conheceu do recurso especial ante a incidência dos óbices das Súmulas n. 7/STJ, 83/STJ e 284/STF, ausência de omissão ou fundamentação do acórdão estadual, bem como a inviabilidade de conhecimento do dissídio jurisprudencial quando obstado o recurso pela alínea "a" do inciso III, art. 105, da Constituição Federal.

Cinge-se a controvérsia, conforme delimitado no recurso especial, em averiguar se é cabível a alienação judicial do imóvel comum quando não há oposição da coproprietária e o bem já estava à venda por iniciativa particular, bem como se há omissões relevantes no acórdão e se a recorrente tem direito a aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel por parte do recorrido.

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

Inicialmente, cumpre destacar que, no âmbito do agravo interno, a ausência de impugnação específica de capítulo autônomo impõe o reconhecimento da preclusão da matéria não impugnada (EREsp n. 1.738.541/RJ, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Corte Especial, DJe de 8/2/2022 e EREsp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, DJe de 17/11/2021).

Com efeito, da leitura do agravo interno, constata-se que o fundamento quanto a ausência de omissão, contradição ou falta de fundamentação, relativos à suposta violação do art. 1.022, I e II, do CPC, não foi combatido no presente recurso, o que torna a matéria preclusa no referido ponto.

Da mesma forma, ocorre a preclusão em relação à indicação de ofensa, no recurso especial, do art. 373 do CPC em que foi aplicada a Súmula n. 7/STJ na decisão monocrática.

Em relação às demais questões, consoante aludido na decisão agravada, quanto à alegada violação dos arts. 330, III, 485, IV e 489 do CPC e a tese recursal de falta de interesse de agir, verifica-se que o Tribunal local entendeu que "a litigiosidade entre as partes garante o interesse de agir do autor ao optar pela resolução judicial da questão." (fl. 521).

Para melhor elucidação, transcrevo as razões de decidir do Tribunal de origem (fls. 522-523):

> Merece ser mantida, por seus próprios fundamentos, a r. sentença apelada de lavra do MM. Juiz RODRIGO FERREIRA ROCHA, que bem analisou a questão submetida à sua apreciação, permanecendo consistente ante o cotejo das razões ofertadas pela apelante em seu recurso.
>
> Portanto, considerando que o artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, nos recursos faculta ao relator "limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la", norma que tem sido prestigiada não só por julgados deste Tribunal (Apelação Cível nº 0102667.26-2007.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Relator VIVIANI NICOLAU, j. 07.06.2011; Agravo de Instrumento nº 0003886.27.2011.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Relator CAETANO LAGRASTA, J. 23.03.2011), como também do Colendo Superior Tribunal de Justiça (R Esp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Relator JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; R Esp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Relator CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005), assim passo a proceder, ratificando os seguintes fundamentos da decisão monocrática:
>
> "Prescreve o artigo 632 do Código Civil que: "Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

> la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior".
>
> Com efeito, ninguém pode ser obrigado a permanecer em estado de comunhão.
>
> A parte ré foi regularmente citada e não discordou da venda do imóvel. Inclusive, fez prova de que, ao menos desde o mês 03/2022, o imóvel encontra-se à venda (fl. 123).
>
> Em si, a controvérsia dos autos reside no valor do imóvel. O autor valorou a causa em R$ 169.111,17, e disse, em resposta à reconvenção, que a ré lhe ocasionava empecilhos à venda do bem ao elevar seu valor. Não valorou, contudo, o bem.
>
> A ré, por sua vez, disse que o imóvel fora previamente avaliado por imobiliárias em R$ 485.00,00, tendo sido colocado à venda por este montante.
>
> **Realizada perícia, o imóvel foi avaliado em R$ 470.301,49. Valor este, portanto, próximo ao de avaliação informado pela ré na contestação.**
>
> **De todo modo, o requerente apenas pugnou, em sua petição inicial, pela avaliação do imóvel, o qual não valorou, com a posterior extinção do condomínio e alienação judicial do bem. Ao que a ré aquiesceu.**
>
> **Assim, em que pese a procedência da ação, pelo princípio da causalidade, as custas e sucumbência do processo serão arcadas pelo requerente, já que foi provado pela ré que o imóvel está à venda desde antes do ajuizamento desta ação, bem como pelo autor não ter provado que a ré tenha ou esteja ocasionando empecilho para a alienação, ou mesmo posto o imóvel à venda por valor superior ao de avaliação a ponto de trazer prejuízos para o negócio.**
>
> Ainda, o valor da causa deverá ser retificado para abranger valor do imóvel objeto do processo, devendo o autor recolher as custas faltantes. Assim, acolhe-se a impugnação da ré para retificar o valor da causa para R$ 470.301,49.

Desse modo, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere a ao interesse de agir e saber se há, ou não, litigiosidade, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

Cito os seguintes precedentes evidenciando que, em diversos temas, o interesse de agir é matéria de análise fático-probatória:

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL COMUM. EX-CÔNJUGE. USO EXCLUSIVO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURADA. INTERESSE DE AGIR. COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7 DO STJ.

1. A alegação de violação do art. 1.022 do CPC não procede quando o tribunal de origem examina adequadamente todas as matérias pertinentes à controvérsia, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade.

2. Não resta configurada violação dos artigos 17 e 508 do CPC quando o tribunal de origem reconhece a inexistência de coisa julgada e a presença de interesse processual.

3. A citação válida na ação de extinção do condomínio constitui em mora o ocupante exclusivo do imóvel, servindo como marco inicial para o arbitramento de aluguéis em conformidade com a jurisprudência do STJ.

4. A revisão das conclusões do acórdão estadual quanto à existência de interesse de agir, ausência de coisa julgada e termo inicial da cobrança exigiria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.933.396/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 14/11/2025.)

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CAUTELAR CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. PLANO DE SAÚDE. PACIENTE COM COVID-19. DEMORA NA INTERNAÇÃO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DANO MORAL CONFIGURADO. CONTEXTO PANDÊMICO QUE NÃO CONFIGURA EXCLUDENTE AUTOMÁTICA DE RESPONSABILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A revisão da conclusão do acórdão recorrido, que reconheceu a falha na prestação do serviço da operadora de plano de saúde e o consequente dano moral pela demora injustificada na internação de paciente com Covid-19, demandaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

2. A alegação de ausência de interesse de agir foi devidamente afastada pelas instâncias ordinárias, que consideraram a necessidade de intervenção judicial para garantir a internação da paciente como fato suficiente para

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

caracterizar a pretensão resistida, conclusão essa que também não pode ser revista sem o reexame de provas.
3. O contexto de pandemia da Covid-19, embora represente uma situação excepcional, não constitui, por si só, uma excludente de responsabilidade civil para a operadora de plano de saúde, cabendo a análise do caso concreto para verificar se foram adotadas todas as medidas possíveis para garantir o atendimento ao beneficiário, o que foi considerado insuficiente pelas instâncias de origem.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 3.125.444/PA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/6/2026, DJEN de 19/6/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OMISSÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.
I. CASO EM EXAME
1. Embargos de declaração opostos a acórdão que negou provimento ao agravo interno, em razão da inexistência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, da incidência da Súmula n. 7 do STJ e do não conhecimento do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico, à luz dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. Há quatro questões em discussão: (i) saber se há omissão quanto ao exame do dissídio jurisprudencial e dos paradigmas, diante do alegado cotejo analítico no recurso especial; (ii) saber se há omissão na análise da natureza da controvérsia, sustentando revaloração jurídica dos fatos, sem incidência da Súmula n. 7 do STJ; (iii) saber se há omissão quanto ao dever de fundamentação analítica previsto no art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC, inclusive negativa de prestação jurisdicional; e (iv) saber se há omissão quanto ao reconhecimento do prequestionamento, expresso ou implícito, nos termos do art. 1.025 do CPC.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. Os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material existentes no julgado.
4. Inexiste omissão sobre o dissídio jurisprudencial, pois o acórdão embargado o reputou inadmissível por ausência de cotejo analítico e inobservância dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.
5. Não há omissão sobre a incidência da Súmula n. 7 do STJ, porque se assentou que a revisão das conclusões sobre inépcia da rescisória, interesse de agir e proporcionalidade dos honorários demanda reexame de provas, vedado em recurso especial.
6. Não se verifica omissão quanto ao dever de fundamentação analítica e negativa de prestação

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

> jurisdicional, uma vez que reconheceu-se o enfrentamento dos pontos relevantes e não há vícios aptos a nulificar o acórdão.
> 7. Fica prejudicada a alegação de prequestionamento, dada a incidência dos óbices no acórdão recorrido, além de não competir ao STJ o exame de matéria constitucional.
> 8. É incabível a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC, pois a simples oposição de embargos, sem intuito protelatório, não autoriza a penalidade.
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 9. Embargos de declaração rejeitados.
> (...)
> (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.960.144/MT, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 8/6/2026.)

Em relação à alegada violação do art. 730 do CPC e à tese de que a alienação judicial é medida subsidiária, cabível apenas na hipótese de desacordo entre condôminos, verifica-se, conforme transcrição acima, que o TJSP assinalou que houve conflito e divergência quanto ao valor do bem.

A parte recorrida também se manifestou afirmando que não houve acordo entre os condôminos (fl. 1.119):

> O julgamento do REsp n. 1.989.409/RS, da relatoria da Ministra Nancy Andrighi, é expresso ao afirmar que a venda em leilão "somente terá lugar se os condôminos não entrarem em acordo quanto à adjudicação da coisa comum a um deles", o que é exatamente a hipótese destes autos, na qual jamais houve consenso efetivo entre os condôminos quanto à forma, às condições e ao destinatário da alienação do bem.

Nesse sentido, o Tribunal *a quo* decidiu a matéria em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, pois "em ação de extinção de condomínio com alienação judicial, o prosseguimento deve ocorrer nos próprios autos, com designação de leilão quando não houver acordo entre todos os condôminos, nos termos do procedimento de jurisdição voluntária (art. 725, IV, do CPC)" (REsp n. 2.175.109/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.). Incide, ao caso, a Súmula n. 83/STJ. Cito, ainda:

> PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. BEM COMUM INDIVISÍVEL. CONDOMÍNIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PROLAÇÃO DE SENTENÇA CONDENATÓRIA. DESCABIMENTO. SENTENÇA DE EFICÁCIA

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

CONSTITUTIVA. AUTORIZAÇÃO DE ADJUDICAÇÃO OU DE LEILÃO. VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM. NÃO INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA.

1. Ação de alienação judicial ajuizada em 20/12/2012, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 25/11/2021 e concluso ao gabinete em 07/04/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) é cabível, na ação de alienação de bem comum indivisível, a prolação de sentença condenatória e c) incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem.

3. Na hipótese em julgamento, deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento da apelação e no rejulgamento dos embargos de declaração, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente.

4. Salvo exceções legais, qualquer dos condôminos tem o direito de, a qualquer momento, pôr fim ao condomínio. Trata-se, pois, de exercício de direito potestativo. Se a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os demais, será realizada a venda e repartido o valor obtido (art. 1.322, caput, do CC/02).

5. A primeira possibilidade de extinção do condomínio consiste na adjudicação de todo o bem a apenas um dos consortes, sem prévia oferta a terceiros, depositando-se o valor correspondente aos quinhões dos demais. A venda em leilão eletrônico ou presencial, com a possibilidade de lance por terceiros, somente terá lugar se os condôminos não entrarem em acordo quanto à adjudicação da coisa comum a um deles (art. 1.322, caput, do CC/02 e art. 730 do CPC/2015). Nessa hipótese, porém, a lei assegura, em condições iguais de oferta, o direito de preferência do condômino em relação a estranho.

6. A alienação de coisa comum indivisível é procedimento de jurisdição voluntária (art. 725, IV, do CPC/2015) e o provimento jurisdicional proferido tem natureza constitutiva, já que o juiz constitui título autorizador da adjudicação do bem por um dos condôminos ou, então, da realização do leilão judicial. Vale dizer, a sentença judicial carece de eficácia condenatória.

7. Os juros de mora têm por finalidade ressarcir o credor pelo atraso no pagamento da dívida (art. 394 do CC/02). Não incidem juros de mora sobre o valor de avaliação do bem. Aquele que adquire um bem, no âmbito de procedimento judicial, apenas se torna devedor quando perfectibilizada a adjudicação ou a arrematação, pois é nessa ocasião que é contraída a obrigação de pagar. Antes disso, o adquirente nada deve ao alienante, de modo que não há mora.

8. Na espécie, os recorridos não anuíram com a adjudicação dos bens imóveis à recorrente pelo valor de avaliação. Ainda assim, o juiz proferiu sentença, na qual extinguiu o condomínio e condenou a recorrente ao pagamento do valor

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

correspondente aos quinhões de propriedade dos recorridos. O Tribunal de origem manteve a sentença, apenas acrescentando correção monetária e juros de mora de 1% ao mês sobre o valor da avaliação dos bens. Ocorre que, além de não ser cabível sentença condenatória nesse procedimento, não havendo acordo acerca da adjudicação do bem a um dos condôminos, impõe-se a realização de leilão, no qual deverá ser observada a ordem de preferência estabelecida no art. 1.322 do CC/02.
9. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.
(REsp n. 1.989.409/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/6/2023, DJe de 16/6/2023.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COMUNHÃO PATRIMONIAL DECORRENTE DE ACORDO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. DIREITO DE PROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM INDIVISÍVEL. INAPLICABILIDADE DA ORDEM DE PENHORA DO ART. 835 DO CPC. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
I. Caso em exame
1. O recurso. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu de agravo em recurso especial para negar provimento ao recurso especial em ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de aluguel, julgada parcialmente procedente em primeiro grau e com sentença mantida pelo Tribunal de origem.
2. Fato relevante. Na ação originária, discutiu-se a possibilidade de extinção de condomínio e alienação judicial de imóvel em que a agravante figura como proprietária registral exclusiva, à vista de acordo firmado entre as partes prevendo divisão patrimonial e repasse de valores ao recorrido por ocasião da alienação do bem, bem como a fixação de alugueis em razão do exercício exclusivo da posse pela agravante.
3. Fundamentos do recurso especial. No recurso especial, a recorrente alegou violação: (i) ao art. 476 do Código Civil, por afastamento indevido da exceção do contrato não cumprido; (ii) aos arts. 1.228, 1.322 e 1.323 do Código Civil, por inexistência de condomínio sobre o imóvel e ilegalidade da alienação judicial; e (iii) ao art. 835 do CPC, por suposta inobservância da ordem legal de preferência na alienação do bem.
4. As decisões anteriores. O Tribunal de origem manteve a sentença que reconheceu a comunhão patrimonial e a possibilidade de extinção de condomínio com alienação judicial, bem como fixou aluguel em favor do recorrido, rejeitou embargos de declaração e, em juízo de

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

admissibilidade, negou seguimento ao recurso especial, entre outros fundamentos, pela incidência da Súmula 7/STJ. A decisão monocrática do Superior Tribunal de Justiça manteve o acórdão estadual, reconhecendo a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e a inexistência de violação aos dispositivos legais invocados, o que motivou a interposição do presente agravo interno.

II. Questão em discussão

5. Há quatro questões em discussão, consistentes em: (i) saber se o agravo interno é apto a afastar os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, permitindo o reexame do conteúdo do acordo firmado entre as partes e das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo Tribunal de origem, a fim de redefinir a natureza jurídica da relação patrimonial e das obrigações assumidas; (ii) saber se, à luz do art. 476 do Código Civil, seria possível acolher a exceção do contrato não cumprido para obstar a extinção de condomínio e a alienação judicial do imóvel, em razão de suposto inadimplemento do recorrido; (iii) saber se a determinação de extinção de condomínio e de alienação judicial do bem, fundada na comunhão patrimonial decorrente do acordo celebrado entre as partes, implica violação ao direito de propriedade da agravante, tal como previsto no art. 1.228 do Código Civil, e se houve indevida equiparação de obrigação pessoal a direito real; (iv) saber se o art. 835 do Código de Processo Civil, que estabelece a ordem de preferência de penhora na execução por quantia certa, é aplicável à alienação judicial do bem indivisível no âmbito de ação de extinção de condomínio regida pelos arts. 1.322 e 1.323 do Código Civil.

III. Razões de decidir

6. A Corte estadual reconheceu, com base na interpretação do acordo e no contexto fático delineado, que as partes pactuaram divisão patrimonial com repasse de valor ao recorrido por ocasião da alienação do imóvel, circunstância que embasou o reconhecimento da comunhão patrimonial e da possibilidade de extinção de condomínio com alienação judicial do bem; infirmar essa conclusão demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais (Súmula 5/STJ) e reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ), providência inviável em recurso especial.

7. A tese de que o ajuste não teria instituído nenhuma forma de comunhão, limitando-se a obrigação pessoal de repasse de quantia, visa, em essência, a nova valoração do conteúdo do acordo e da intenção das partes, bem como a revisão da qualificação jurídica conferida pelas instâncias ordinárias, o que igualmente pressupõe reexame de fatos e provas, reforçando a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e afastando a alegação de controvérsia estritamente jurídica.

8. O afastamento da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do Código Civil) decorreu da análise das peculiaridades do caso, em especial do fato de as obrigações supostamente inadimplidas pelo recorrido já serem objeto de ação própria e de reconvenção acolhida nos presentes autos, com

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

> indicação de que eventual compensação de valores será examinada na fase de cumprimento de sentença; a revisão desse entendimento exigiria reexame da simultaneidade, interdependência e exigibilidade das obrigações recíprocas, o que é obstado pela Súmula 7/STJ.
> 9. O art. 1.228 do Código Civil não confere caráter absoluto ao direito de propriedade, que deve ser exercido em conformidade com as limitações legais e com as obrigações livremente assumidas pelo titular; no caso, a extinção do condomínio e a alienação judicial do imóvel decorrem da relação obrigacional e patrimonial estabelecida no acordo, tal como interpretada pelo Tribunal de origem, inexistindo supressão arbitrária da propriedade, e eventual revisão dessa moldura fática encontra óbice na Súmula 7/STJ.
> 10. O art. 835 do Código de Processo Civil disciplina a ordem de penhora na execução por quantia certa, em contexto de constrição patrimonial para satisfação de crédito, não se aplicando à ação de extinção de condomínio, na qual a alienação judicial do bem indivisível constitui consequência legal da impossibilidade de manutenção da comunhão (arts. 1.322 e 1.323 do Código Civil) e segue regime próprio, precedida da possibilidade de adjudicação por condômino e somente direcionada a terceiro na ausência de consenso.
> 11. Inexistindo penhora, execução forçada ou escolha de bens para garantia de obrigação, mas tão somente providência inerente à dissolução de comunhão patrimonial reconhecida pelas instâncias ordinárias, mostra-se equivocada a premissa da agravante de equiparar a alienação decorrente da extinção de condomínio a medida executiva típica, o que afasta a pertinência do art. 835 do CPC e confirma a ausência de violação aos dispositivos legais invocados.
> IV. Dispositivo
> 12. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp n. 3.054.169/SP, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 12/6/2026.)

Em atenção à alegada violação dos arts. 730 e 879, I, do CPC e à tese de que a alienação por iniciativa particular deve ser priorizada, pois a venda judicial é desvantajosa, observa-se que tais dispositivos não têm comando normativo apto a amparar a tese recursal o que atrai, por conseguinte, os preceitos da Súmula n. 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

Diferente do que defende a recorrente, o art. 730 do CPC não indica que desvantagem econômica é motivo para venda particular e o art. 879, I e II do CPC apenas informa que a alienação será realizada por iniciativa particular ou por leilão judicial.

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

Ressalta-se que o Tribunal *a quo* concluiu não haver acordo entre os interessados.

Cito os seguintes precedentes quanto a incidência da Súmula n. 284/STF:

> III - Na espécie, incide o óbice da Súmula n. 284/STF em razão da ausência de comando normativo dos dispositivos apontados como violados, o que atrai, por conseguinte, o referido enunciado: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."
> IV - Segundo a jurisprudência do STJ, o óbice de ausência de comando normativo do artigo de lei federal apontado como violado ou como objeto de divergência jurisprudencial incide nas seguintes situações: quando não tem correlação com a controvérsia recursal, por versar sobre tema diverso; e quando sua indicação não é apta, por si só, para sustentar a tese recursal, seja porque o dispositivo legal tem caráter genérico, seja porque, embora consigne em seu texto comando específico, exigiria a combinação com outros dispositivo legais. (AgInt no AREsp n. 2.035.985/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 31/8/2022.)

> 1. A alegada afronta à lei federal não foi demonstrada com clareza, pois o único dispositivo apontado como violado não tem comando normativo suficiente para amparar a tese recursal, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 284 do STF. (AgInt no REsp n. 1.981.159/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 22/6/2022.)

Em atenção à divergência jurisprudencial apresentada, informo que a incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea "a'" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Esclareço que a decisão monocrática não aplicou a Súmula n. 13/STJ, como mencionado no agravo interno.

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA60684135 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 07/10/2026 15:26:18
Código de Controle do Documento: b39e0856-ad85-48cc-875e-47040fd91b9b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.124.156 / SP

Número Registro: 2025/0474016-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10018618320228260664

Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: EVA IZABEL ZEULI
ADVOGADOS	: RENATA ZEULI DE SOUZA - SP304521
	GUILHERME MARTINS DE AZEVEDO SANTOS - SP468893
AGRAVADO	: REINALDO SERGIO ALVES DE SOUZA
ADVOGADOS	: WELSON OLEGARIO - SP097362
	MILENA VIRIATO MENDES - SP252154
	THIAGO MATEUS GALDINO DA SILVA - SP292867

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: EVA IZABEL ZEULI
ADVOGADOS	: RENATA ZEULI DE SOUZA - SP304521
	GUILHERME MARTINS DE AZEVEDO SANTOS - SP468893
AGRAVADO	: REINALDO SERGIO ALVES DE SOUZA
ADVOGADOS	: WELSON OLEGARIO - SP097362
	MILENA VIRIATO MENDES - SP252154
	THIAGO MATEUS GALDINO DA SILVA - SP292867

Documento eletrônico VDA61260470 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:35:32
Código de Controle do Documento: 64b18608-70c3-46c8-9310-bd49571a7c9a

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 27 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61260470 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:35:32
Código de Controle do Documento: 64b18608-70c3-46c8-9310-bd49571a7c9a