SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129986 - SP (2025/0483094-6)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	D.D.V.III - EMPRESA ALIMENTICIA LTDA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE LEARDINI - SP116937
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO TÍVOLI SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	:	CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
		JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
		ANA RAQUEL RIBEIRO ARAÚJO - SP439003
		ANA THAROELL FARIAS MEDEIROS - SP437521
		BRUNA BIZZARRO DUARTE - SP469200
		MARIANA PIMENTEL ANFRA GONÇALVES - SP527822

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. A análise de violação a dispositivos constitucionais é vedada em sede especial, sob pena de usurpação da competência atribuída pelo constituinte ao Supremo Tribunal Federal.

2. Inexiste afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). O mesmo óbice se estende ao conhecimento do especial pelo dissídio jurisprudencial.

II. Dispositivo

Documento eletrônico VDA60459247 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 30/09/2026 12:37:23
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: d4c279d6-22bc-4c2a-a131-0a1b6b0532ef

4. Agravo interno desprovido.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA60459247 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 30/09/2026 12:37:23
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: d4c279d6-22bc-4c2a-a131-0a1b6b0532ef

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3129986 - SP (2025/0483094-6)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	D.D.V.III - EMPRESA ALIMENTICIA LTDA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE LEARDINI - SP116937
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO TÍVOLI SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	:	CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
		JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
		ANA RAQUEL RIBEIRO ARAUJO - SP439003
		ANA THAROELL FARIAS MEDEIROS - SP437521
		BRUNA BIZZARRO DUARTE - SP469200
		MARIANA PIMENTEL ANFRA GONÇALVES - SP527822

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO STF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. A análise de violação a dispositivos constitucionais é vedada em sede especial, sob pena de usurpação da competência atribuída pelo constituinte ao Supremo Tribunal Federal.

2. Inexiste afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). O mesmo óbice se estende ao conhecimento do especial pelo dissídio jurisprudencial.

II. Dispositivo

Documento eletrônico VDA59604811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 31/08/2026 18:47:49
Código de Controle do Documento: 9c917542-e91d-405b-ab61-524ff134ae3b

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 556-563) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (fls. 547-552).

Em suas razões, a parte agravante alega que a decisão proferida pela Corte estadual apresenta vício de de fundamentação, pois não analisa "*a flagrante ausência de liquidez e exigibilidade de crédito decorrente de encargos condominiais e Fundo de Promoção e Propaganda em Shopping Center desacompanhados de qualquer documentação comprobatória das despesas rateadas*" (fl. 558). Rechaça a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ como óbices ao conhecimento do recurso especial, ao se referir à "*iliquidez dos encargos cobrados sem comprovação documental*" (fl. 562) e à "*ilegitimidade ativa quanto ao Fundo de Promoção*" (fl. 562). Sustenta o descabimento da fixação da verba honorária em sede de agravo em recurso especial.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 567-578).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 549-551):

> Decido.
>
> O agravo não comporta provimento.
>
> A parte recorrente alega violação dos arts. 5º, LIV e LV, e 93, IX, da CF. Cumpre esclarecer que não cabe ao Superior Tribunal de Justiça manifestar-se acerca de violação de dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.
>
> No que se refere aos vícios que a parte recorrente alega existirem na decisão recorrida, razão não lhe assiste. A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC.
>
> Quanto à alegação de omissão sobre a tese de cerceamento de defesa, a Corte local assim se pronunciou (fl. 364):
>
> > Descabida, igualmente, a arguição de cerceamento do direito de produzir provas, haja vista que as questões postas em juízo estavam

Documento eletrônico VDA59604811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 31/08/2026 18:47:49
Código de Controle do Documento: 9c917542-e91d-405b-ab61-524ff134ae3b

> suficientemente comprovadas através da prova documental juntada pelas partes. Qualquer outra prova, inclusive a perícia contábil requerida, era desnecessária, pois todos os elementos para possibilitar a análise das especificidades da causa estavam nos autos. Assim, os aspectos fáticos da demanda estavam suficientemente elucidados, prescindindo, assim, da reclamada dilação probatória.

No que se refere à suposta omissão sobre a tese de ilegitimidade ativa do shopping para cobrar os aluguéis, colhe-se da decisão combatida (fls. 363-364):

> Preliminarmente, não há que se falar em ilegitimidade ativa do embargado, haja vista que o pagamento do fundo de promoção estava previsto em contrato, conforme se depreende das cláusulas 6.1 e 6.2 do pacto:
>
> > "6.1. Além do aluguel, e juntamente com este, a LOCATÁRIA pagará mensalmente, todas as despesas referentes aos Encargos da Locação e do Fundo de Promoção, previstos nas NORMAS GERAIS do Shopping, na proporção que for comunicada pela Administração do [...], que será o coeficiente que cabe ao EUC, tais como, exemplificativamente, IPTU, Seguros, Energia Elétrica, Água e outros.
> >
> > 6.2 A LOCATÁRIA declara, para todos os fins e efeitos legais, que tem pleno conhecimento do critério exposto nas NORMAS GERAIS para cálculo de rateio dos encargos da locação, bem como do Fundo de Promoção, manifestando em relação ao mesmo s sua absoluta e integral concordância, declaração que obriga não só a si como a seus bens e eventuais sucessores". (fls. 87/88).

E sobre a indicada omissão acerca da iliquidez dos valores executados, extrai-se do acórdão impugnado (fl. 365):

> Como bem observou o d. Juiz sentenciante, as informações necessárias para apuração do débito da embargante estavam disponíveis a ela, de forma que à embargante cabia apontar o valor correto que entendia ser devido, já que não nega a inadimplência contratual e a falta de pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação.
>
> Enfim, os pedidos deduzidos na exordial, quais sejam, a execução de débitos previstos em contrato e inadimplidos pelo locatário, não são incompatíveis entre si, bem como estando a execução lastreada pelo instrumento contratual celebrado entre as partes, não se constata ausência de documentos essenciais, afastando-se, assim, a alegação de inépcia.
>
> Vê-se, portanto, que o título executivo extrajudicial não apresenta nenhuma nulidade, foi firmado entre partes capazes e apresenta os requisitos legais de certeza liquidez e exigibilidade, tal como reconhecido na r. sentença, que deve ser mantida por seus bem lançados fundamentos.

Assim, não se constatam os vícios alegados, pois os pontos alegados como omissos estão evidentemente bem delineados na decisão ora impugnada.

Em relação à alegada violação dos arts. 369 e 373, II do CPC, 476 do CC, e a tese de cerceamento de defesa, a Corte *a quo* se manifestou conforme excerto anteriormente transcrito. Trata-se de decisão tomada à vista da realidade dos autos, após análise do elenco probatório existente.

Documento eletrônico VDA59604811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 31/08/2026 18:47:49
Código de Controle do Documento: 9c917542-e91d-405b-ab61-524ff134ae3b

> Para afastar o entendimento das instâncias originárias a respeito da ocorrência ou não de cerceamento de defesa seria imprescindível a revisão do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.
>
> No que toca à alegação de violação dos arts. 17 e 18 do CPC, o Tribunal de origem consignou que "*[...] não há que se falar em ilegitimidade ativa do embargado, haja vista que o pagamento do fundo de promoção estava previsto em contrato, conforme se depreende das cláusulas 6.1 e 6.2 do pacto*" (fl. 363). Nota-se, portanto, que a conclusão chegada foi tomada com base na análise do contrato de locação existente.
>
> Rever a conclusão do acórdão, no que se refere à legitimidade ativa e ao direito de cobrar/executar os devidos, demandaria a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, haja vista o teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
>
> Quanto à alegação de violação dos arts. 784, VIII e X, do CPC e 23 e 54 da Lei n. 8.245/1991, a pretensão recursal, ao sustentar a ausência de comprovação documental das despesas condominiais e demais encargos da locação, bem como a impossibilidade de identificar os valores efetivamente atribuíveis ao locatário, demanda, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a reinterpretação das cláusulas do contrato de locação que disciplinam a responsabilidade pelas despesas e encargos, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 7 e 5 do STJ.
>
> Por fim, é de consignar que os mesmos óbices sumulares impedem o conhecimento do especial pela alínea "c" do permissivo constitucional.
>
> Ademais, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.
>
> Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.
>
> Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no Tema n. 1.306/STJ, estabeleceu tese jurídica vinculante no sentido de que *"o § 3º do artigo 1.021, do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado".*

Neste caso, a parte agravante insiste, por meio de fundamentos analisados, nas teses de violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC - aduzindo violação do dever de fundamentação - e dos arts. 784, VIII e X, do CPC e 23 e 54 da Lei n. 8.245/1991 - pois não seria possível deixar de aparelhar uma execução com a comprovação documental das despesas - assim como a não incidência, no caso concreto, das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, matérias essas que, conforme anteriormente

Documento eletrônico VDA59604811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 31/08/2026 18:47:49
Código de Controle do Documento: 9c917542-e91d-405b-ab61-524ff134ae3b

transcrito, foram enfrentadas de forma exauriente na decisão agravada, tanto pelo reconhecimento da inexistência de vícios de fundamentação no acórdão recorrido, quanto pelo não conhecimento da irresignação em razão da incidência dos citados enunciados sumulares.

Conforme excerto anteriormente transcrito, a decisão da Corte local analisou detidamente os pontos tidos pela parte como omissos, não havendo qualquer violação do dever de fundamentação.

Quanto à comprovação de despesas para instruir a execução, inarredável o revolvimento de provas e análise do contrato das partes, de modo que inafastável a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Os mesmos óbices impedem o conhecimento do especial pelo dissídio jurisprudencial.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Por fim, sem fundamento a insurgência da parte quanto ao arbitramento de honorários recursais em sede de agravo em recurso especial.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59604811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 31/08/2026 18:47:49
Código de Controle do Documento: 9c917542-e91d-405b-ab61-524ff134ae3b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.129.986 / SP

Número Registro: 2025/0483094-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10018855320218260533 10024256720228260533 10024256720228260533350000 20250000184292 20250000419507

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: D.D.V.III - EMPRESA ALIMENTICIA LTDA
ADVOGADO	: ALEXANDRE LEARDINI - SP116937
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO TÍVOLI SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	: CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
	JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
	ANA RAQUEL RIBEIRO ARAÚJO - SP439003
	ANA THAROELL FARIAS MEDEIROS - SP437521
	BRUNA BIZZARRO DUARTE - SP469200
	MARIANA PIMENTEL ANFRA GONÇALVES - SP527822

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: D.D.V.III - EMPRESA ALIMENTICIA LTDA
ADVOGADO	: ALEXANDRE LEARDINI - SP116937
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO TÍVOLI SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	: CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906

Documento eletrônico VDA60449176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:43:59
Código de Controle do Documento: fe1d9bb5-826f-4a8e-bb4a-9b62eb8cfe15

JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
ANA RAQUEL RIBEIRO ARAÚJO - SP439003
ANA THAROELL FARIAS MEDEIROS - SP437521
BRUNA BIZZARRO DUARTE - SP469200
MARIANA PIMENTEL ANFRA GONÇALVES - SP527822

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60449176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:43:59
Código de Controle do Documento: fe1d9bb5-826f-4a8e-bb4a-9b62eb8cfe15