SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3142129 - DF (2025/0483620-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	DAVID DE GOUVEA MARINHO- ESPÓLIO
AGRAVANTE	:	ALEXANDRE FECURY MARINHO- INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	LUCIANO MARTINS DE SOUZA- DF033237
		ELLEN MARIA DE SENA ALVES- DF051098
AGRAVADO	:	CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADOS	:	DIVINO BARBOSA- DF026913
		CLEMON LOPES CAMPOS JUNIOR- DF051731

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. Ação de cobrança de taxa condominial.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
5. Agravo interno não provido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Documento eletrônico VDA58170146 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/07/2026 17:18:00
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 9de8231c-3595-43a0-90ab-c873b0733975

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA58170146 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/07/2026 17:18:00
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 9de8231c-3595-43a0-90ab-c873b0733975

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3142129 - DF(2025/0483620-1)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	:	DAVID DE GOUVEA MARINHO - ESPÓLIO
AGRAVANTE	:	ALEXANDRE FECURY MARINHO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	LUCIANO MARTINS DE SOUZA - DF033237
		ELLEN MARIA DE SENA ALVES - DF051098
AGRAVADO	:	CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADOS	:	DIVINO BARBOSA - DF026913
		CLEMON LOPES CAMPOS JUNIOR - DF051731

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO PREJUDICADO.
1. Ação de cobrança de taxa condominial.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
4. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por ESPÓLIO DE DAVID DE GOUVEA MARINHO contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial..

Ação: de cobrança de taxa condominial ajuizada por Condomínio Mansões Entre Lagos em face do agravante, na qual requer o pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas.

Documento eletrônico VDA57069924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:00:56
Código de Controle do Documento: 7b8afa12-fe3f-473f-af72-9b41dc9a46f0

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para: i) condenar o requerido ao pagamento das taxas de condomínio inadimplidas e vencidas, conforme discriminado na inicial; ii) condenar o requerido ao pagamento das taxas condominiais que vencerem durante o curso do processo.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo agravante, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 802-803):

> APELAÇÃO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. CIÊNCIA QUANTO AOS ENCARGOS. ADESÃO TÁCITA ÀS REGRAS CONDOMINIAIS. ÔNUS DA PROVA. QUITAÇÃO REGULAR. DEVEDOR. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Evidenciado que o exame acerca da legitimidade passiva do apelante, para suportar a responsabilização pelo pagamento do débito condominial, exige o revolvimento das provas produzidas, conduzindo a julgamento de procedência ou improcedência dos pedidos e não à extinção do processo sem resolução do mérito, a preliminar de ilegitimidade passiva deve ser rejeitada. 2. Não existe dúvida quanto à possibilidade de cobrança das taxas condominiais caso exista a situação de fato comprovada por assembleias e convenções, nos termos do art. 1.336, I, do Código Civil e de precedentes desta Corte de Justiça. 3. A aquisição do bem após a constituição da associação – quer faticamente, quer juridicamente – é situação suficiente para caracterizar anuência tácita da parte apelante às regras impostas e, por consequência, ao pagamento das contribuições. Precedentes. 4. No tocante ao ônus da prova, não há se falar em responsabilidade do condomínio autor em produzir prova de não pagamento das taxas condominiais, pois compete àquele que paga comprovar a regular quitação do débito. 5. Não demonstrado qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do condomínio autor, ora apelado (art. 373, inc. II, do CPC), é devido o pagamento das taxas condominiais na forma pretendida.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial devido à (i) ausência de prequestionamento quanto ao art. 1.332 do CC, com aplicação da Súmula 282/STF; (ii) inadmissibilidade de reexame de fatos e provas, nos termos da Súmula 7/STJ; (iii) prejudicialidade do dissídio jurisprudencial em razão da incidência da Súmula 7/STJ.

Agravo interno: alega que o prequestionamento está configurado, que a Súmula 7/STJ não se aplica, que o dissídio foi demonstrado de forma analítica e que há fato superveniente relevante (desistência da Reurb-E e reconhecimento administrativo de inexistência de legitimação do condomínio). Traz questões relativas ao mérito do recurso especial.

Requer, assim, o provimento do agravo para que seja determinado o processamento do recurso especial e apreciado o mérito.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA57069924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:00:56
Código de Controle do Documento: 7b8afa12-fe3f-473f-af72-9b41dc9a46f0

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da ausência de prequestionamento

1. A falta de prequestionamento é condição suficiente para obstar o processamento do recurso especial e exigência indispensável para o seu cabimento. Insatisfeito, este não supera o âmbito de sua admissibilidade, atraindo a incidência das Súmulas 282 do STF ou 211 do STJ.

2. Dito isso, da reanálise minuciosa dos autos, realmente, observa-se que a aplicação do óbice da Súmula 282 do STF decorre da não deliberação pelo acórdão recorrido acerca do art. 1.332 do CC, não tendo a parte agravante interposto o recurso de embargos de declaração.

3. A propósito, convém salientar que a incumbência constitucional deste Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o recurso especial, é muito mais ampla do que o exame do direito alegado pelas partes, em revisão do decidido pelas Cortes locais. Cabe ao STJ, precipuamente, a uniformização da interpretação da Lei Federal, daí porque é indispensável que tenha havido o prévio debate acerca dos artigos legais pelos Tribunais de origem.

4. Portanto, a decisão deve ser mantida ante a aplicação do óbice da Súmula 282 do STF.

II. Do reexame de fatos e provas

5. Quanto à aplicação da Súmula 7/STJ, essa merece ser mantida, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar como alterar o decidido pelo Tribunal de origem não demandaria o reexame de fatos e provas.

6. Como exposto na decisão agravada, o TJDFT, ao analisar o recurso interposto pelo agravante, concluiu o seguinte (e-STJ fls. 805-809):

> Compulsando o feito, não vislumbro razões para modificar o entendimento exarado pela Sentença recorrida. Explico.
> Cinge-se a controvérsia recursal, em apertada síntese, em averiguar se o acervo fático-probatório é suficiente a amparar a cobrança de taxa condominial em face de proprietário de lote localizado no condomínio irregular requerente.
> Pois bem.
> Diante das provas apresentadas aos autos, mostram-se incontroversas a posse do apelante sobre imóvel localizado no condomínio.
> No tocante ao ônus da prova, não há se falar em responsabilidade do condomínio autor em produzir prova de não pagamento das taxas condominiais, pois compete àquele que paga comprovar a regular quitação do débito.

Documento eletrônico VDA57069924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:00:56
Código de Controle do Documento: 7b8afa12-fe3f-473f-af72-9b41dc9a46f0

> Necessário registrar ainda, o posicionamento firmado pelo egrégio Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 1.280.871/SP e o Recurso Especial nº 1.439.163/SP, sob o rito dos Recursos Repetitivos, originando o Tema nº 882, não se aplica ao caso dos autos, por não haver similitude fática, consoante já reconhecido pelo egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, in verbis:
> [...].
> Ao adquirir imóvel no condomínio irregular, a parte apelante aderiu automaticamente à associação de moradores, consentindo com o pagamento dos respectivos encargos condominiais.
> Além disso, como muito bem salientou o Ministério Público, cobrança das despesas condominiais decorre do fato de a administração local disponibilizar serviços de uso geral dos condôminos, e essenciais para manutenção das áreas comuns, razão pela qual a cobrança das taxas em questão configura forma de contraprestação pela utilização desses serviços de uso comum, sendo exigíveis, portanto, de todos os moradores que possuam fração do parcelamento irregular (associação de fato), sob pena de se configurar enriquecimento ilícito e prejuízo aos demais condôminos.
> Assim, não demonstrado qualquer fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, ora apelado (art. 373, II, do CPC), é devido o pagamento das taxas condominiais na forma pretendida.
> [...].
> Ressalte-se que as taxas condominiais foram devidamente instituídas mediante assembleias gerais do condomínio, conforme consta dos documentos anexos à petição inicial.

7. Desse modo, rever tal entendimento, de fato, implicaria em reexame do acervo fático-probatório, o que é obstado pelo enunciado sumular nº 7/STJ.

III. Da divergência jurisprudencial

8. Ademais, deve ser mantido o entendimento de que não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos e não na interpretação da lei.

9. Isso porque a Súmula 7/STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea "c", do permissivo constitucional.

10. Nesse sentido: AgInt nos EDcl no AREsp 1041244/RJ, 4ª Turma, DJe de 22/11/2019; AgInt no AREsp n. 821.337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017; e AgInt no AREsp n. 964.391/SP, 3ª Turma, DJe de 21/11/2016.

11. A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA57069924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:00:56
Código de Controle do Documento: 7b8afa12-fe3f-473f-af72-9b41dc9a46f0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.142.129 / DF

Número Registro: 2025/0483620-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07056209220198070008 202100870189 705620922019807000 8

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: DAVID DE GOUVEA MARINHO - ESPÓLIO
REPR. POR	: ALEXANDRE FECURY MARINHO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: LUCIANO MARTINS DE SOUZA - DF033237
	ELLEN MARIA DE SENA ALVES - DF051098
AGRAVADO	: CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADOS	: DIVINO BARBOSA - DF026913
	CLEMON LOPES CAMPOS JUNIOR - DF051731

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: DAVID DE GOUVEA MARINHO - ESPÓLIO
AGRAVANTE	: ALEXANDRE FECURY MARINHO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: LUCIANO MARTINS DE SOUZA - DF033237
	ELLEN MARIA DE SENA ALVES - DF051098
AGRAVADO	: CONDOMINIO MANSOES ENTRE LAGOS
ADVOGADOS	: DIVINO BARBOSA - DF026913
	CLEMON LOPES CAMPOS JUNIOR - DF051731

Documento eletrônico VDA58138322 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:45:09
Código de Controle do Documento: 81002e31-77eb-4f7f-85e0-023be7ffc723

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58138322 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:45:09
Código de Controle do Documento: 81002e31-77eb-4f7f-85e0-023be7ffc723