



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3158938 - CE (2026/0025362-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JANETE AMORIM VASCONCELOS
AGRAVANTE : FRANCISCO RODRIGUES VASCONCELOS
ADVOGADOS : FREDERICO BANDEIRA FERNANDES - CE015888
SAID GADELHA GUERRA JUNIOR - CE017631
AGRAVADO : EDIFÍCIO IZABELLE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE COBRANÇA CONDOMINIAL. INADIMPLÊNCIA DAS COTAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO SOBRE A SESSÃO DE JULGAMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 211/STJ. DEVER DE ADIMPLIR. AUSÊNCIA DE DISPENSA DO PAGAMENTO DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE OBSERVÂNCIA NA PROPORÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. COBRANÇA LEGÍTIMA. EXCEÇÃO DA PARTE FINAL DO INCISO I DO ART. 1.336 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO À DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que: (I) os recorrentes estão localizados no Condomínio Izabell; (II) não houve comprovação de dispensa das cotas condominiais; (III) a cota condominial, conforme consta da prova dos autos, é fixa em valor igualitário; (IV) não há provas suficientes da desvinculação dos recorrentes com o condomínio recorrido.

3. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre esses fatos, em especial a ausência de dispensa das cotas condominiais e a ausência de vinculação, bem como fixação da cota, demandariam o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Não houve violação à distribuição do ônus probatório, visto que se tratava de fatos constitutivos do direito do autor. A fixação de cotas condominiais igualitárias, e não por proporção das frações ideais, mostra-se devida, por encontrar-se na exceção fixação no inciso I do art. 1.336 do Código Civil.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3158938 - CE(2026/0025362-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : JANETE AMORIM VASCONCELOS
AGRAVANTE : FRANCISCO RODRIGUES VASCONCELOS
ADVOGADOS : FREDERICO BANDEIRA FERNANDES - CE015888
SAID GADELHA GUERRA JUNIOR - CE017631
AGRAVADO : EDIFICIO IZABELLE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE COBRANÇA CONDOMINIAL. INADIMPLÊNCIA DAS COTAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO SOBRE A SESSÃO DE JULGAMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 211/STJ. DEVER DE ADIMPLIR. AUSÊNCIA DE DISPENSA DO PAGAMENTO DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE OBSERVÂNCIA NA PROPORÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. COBRANÇA LEGÍTIMA. EXCEÇÃO DA PARTE FINAL DO INCISO I DO ART. 1.336 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO À DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que: (I) os recorrentes estão localizados no Condomínio Izabell; (II) não houve comprovação de dispensa das cotas condominiais; (III) a cota condominial, conforme consta da prova dos autos, é fixa em valor igualitário; (IV) não há provas suficientes da desvinculação dos recorrentes com o condomínio recorrido.

3. A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre esses fatos, em especial a ausência de dispensa das cotas condominiais e a ausência de vinculação, bem como fixação da cota, demandariam o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, além da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Não houve violação à distribuição do ônus probatório, visto que se tratava de fatos constitutivos do direito do autor. A fixação de cotas condominiais igualitárias, e não por proporção das frações ideais, mostra-se devida, por encontrar-se na exceção fixação no inciso I do art. 1.336 do Código Civil.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **JANETE AMORIM VASCONCELOS** e **FRANCISCO RODRIGUES VASCONCELOS** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CONDOMINIAL C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA E CONDENAÇÃO EM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO CONSTITUÍDO DE UNIDADES RESIDENCIAIS E COMERCIAIS. OCORRÊNCIA DE DESMEMBRAMENTO DAS TAXAS DE ENERGIA E ÁGUA, TODAVIA, NÃO RESTOU COMPROVADO A DESINCUMBÊNCIA NA RESPONSABILIDADE DO RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. AUTORES NÃO SE DESINCUMBIRAM DO ÔNUS QUE LHES COMPETIA. PROMOVENTES SEQUER APRESENTARAM CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DISPONDO DE MODO DIVERSO DO ESTABELECIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Trata-se de Apelação Cível interposta por Francisco Rodrigues Vasconcelos e Janete Amorim Vasconcelos, objurgando sentença proferida pelo MM. Julgador da 37ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza, nos autos da Ação Declaratória de Inexistência de Débito Condominial c/c Pedido de Antecipação de Tutela e Condenação em Indenização por Danos Morais, ajuizada pelos apelantes em desfavor de Edifício Izabelle.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia recursal consiste em verificar o acerto ou desacerto da sentença a quo, que julgou improcedente a demanda autoral que visava se desobrigar de suas taxas condominiais.

III. Razões de decidir

3. Em suas razões recursais, os autores aduzem que após o mês de janeiro de 2018, quando finalizado as obras de desmembramento da CAGECE e ENEL, não mais teriam utilizado ou compartilhado nenhum custo das áreas comuns do Condomínio Réu. Alegam que o único benefício das lojas de propriedade dos autores eram a utilização da energia e da água do condomínio, e, estas, após reformas realizadas foram desmembradas, passando as lojas a arcarem com seus custos individualmente.

4. Registre-se que as cotas condominiais visam cobrir as despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum, bem como o pagamento dos funcionários encarregados da segurança e limpeza. Assim, salvo disposição em convenção ao contrário, o condômino estará sempre obrigado a cobrir as despesas condominiais, na proporção de sua quota parte, como emerge claro do artigo 1.336 do Código Civil, e arts. 2º parágrafo 8º e 36-A da Lei nº 6.766/79 quer quanto as despesas ordinárias, quer quanto as extraordinárias. Corrobora-se esse entendimento pelo Código Civil, que trouxe como princípio elementar e essencial em matéria cível a vedação ao enriquecimento sem causa.

5. Ao compulsar os autos, verifica-se que, de fato, fora realizada assembleia em 31.10.2017, em que houve deliberação, dentre outros assuntos, acerca da viabilidade de desmembramento de Cagece, caixa de gordura, Enel, cabos telefônicos, internet e/ou outros serviços para os condôminos das lojas 2133, 2137, 2141 e 2145. Na oportunidade, consignou-se que “Os presentes aprovaram e autorizaram o desmembramento desde que todos os custos fiquem sob a responsabilidade do proprietário das mesmas. (lojas).” (fl. 31). Também ficou acordado que “a taxa condominial das lojas será de R\$800,00 (oitocentos reais) até enquanto não for feito o desmembramento dos serviços acima citados” (fl. 32). Todavia, nada mais fora declarado acerca das cotas condominiais das referidas lojas, não podendo ser presumido de que estas

foram extintas.

6. Em que pese as alegações dos recorrentes de que não fazem mais uso da energia e água, que antes era compartilhado do condomínio, entendendo, no entanto, que estes não se desincumbiram do ônus que lhes competia, pois deixaram de apresentar a convenção do condomínio na qual fazem parte as lojas, bem como não demonstraram que suas unidades imobiliárias teriam acesso exclusivo e independente para a via pública, sem qualquer ligação com as partes comuns do condomínio. Nesse teor, os promoventes não comprovaram de forma contundente os fatos constitutivos de seu direito nos moldes do que determina o artigo 373, I do CPC.

7. De acordo com a regra do Código Civil, se o condomínio edilício é constituído por unidades residenciais e comerciais, os proprietários das lojas que fazem parte do empreendimento são responsáveis pelo pagamento do rateio das despesas condominiais, nos termos dispostos na Convenção Condominial, nas Atas de Assembleias e no art. 1.336, inciso I, do Código Civil.

8. Assim, inexistindo qualquer isenção dos proprietários das lojas quanto à obrigação de participar do rateio das despesas do condomínio, é de rigor que arquem com o pagamento das despesas condominiais, nada havendo que se reformar na r. sentença de origem.

9. Sem majoração de ônus sucumbenciais por ausência de arbitramento na origem.

IV. Dispositivo

Recurso conhecido e desprovido.” (fls. 214-216)

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 265-275).

Em seu recurso especial, os recorrentes alegam violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 937 do Código de Processo Civil. Sustentam que não foram intimados da data da sessão de julgamento, o que cerceou o direito de apresentar memoriais.

(ii) arts. 373, I e §1º, do Código de Processo Civil. Sustentam que se desincumbiram do seu ônus probatório, visto que apresentaram ata de assembleia que claramente demonstra determinação de que as cobranças se manteriam até o momento do desmembramento.

(iii) art. 1.336, I, do Código Civil. Asseveram que a fixação de cota condominial uniforme de R\$ 800,00 não observaria o critério legal de proporcionalidade da fração ideal, resultando em interpretação que contrariaria a regra de rateio proporcional das despesas.

(iv) Sustentam a impossibilidade de produção de prova negativa, pois a exigência de comprovação de fato negativo pela parte recorrente seria inviável e a adequada distribuição/inversão do ônus dependeria de verossimilhança, o que não teria sido observado.

(v) art. 5º, LV, da Constituição Federal; arts. 7º, 9º, 10 e 1.006 do CPC. Asseveram violação ao contraditório e à ampla defesa, uma vez que não foram intimados acerca da publicidade da sessão de julgamento, o que lhes impediu de realizar defesa técnica e acompanhamento do julgamento.

Sem contrarrazões.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação declaratória de inexistência de débito condominial com danos morais. Os autores FRANCISCO RODRIGUES VASCONCELOS e JANETE AMORIM VASCONCELOS alegaram que são proprietários de quatro lojas no Condomínio Isabelle, sobre as quais houve desmembramento das contas de energia (ENEL) e água/esgoto (CAGECE) desde janeiro de 2018, encerrando-se a obrigação de pagamento das cotas condominiais. Assentam que, ainda assim, sofreram cobranças de cotas condominiais fixadas em assembleia de 31/10/2017 no valor de R\$ 800,00, supostamente devidas apenas até a conclusão das obras. Propuseram ação declaratória de inexistência de débito condominial cumulada com pedido de tutela para sustação das execuções e indenização por danos morais, sustentando perda do fato gerador das cotas e enriquecimento sem causa, e que a cobrança deveria observar a proporcionalidade da fração ideal.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, apesar da revelia do réu, por entender que a ata assemblear apenas fixou a cobrança de R\$ 800,00 até o desmembramento, sem isentar os autores de contribuir após a conclusão das obras; afirmou a manutenção do dever legal de contribuir para as despesas condominiais na forma do art. 1.336, I, do CC, e condenou os autores ao pagamento de custas, sem honorários, por ausência de patrono no polo passivo (fls. 145-147).

O acórdão confirmou a improcedência, assentando que os apelantes não se desincumbiram do ônus da prova (art. 373, I, do CPC), pois não apresentaram a convenção condominial nem demonstraram acesso exclusivo e independente das unidades à via pública; registrou que a deliberação assemblear que fixou a taxa de R\$ 800,00 “até” o desmembramento não extinguiu as cotas e reafirmou a responsabilidade pelo rateio das despesas conforme a convenção e o art. 1.336, I, do CC, mantendo a sentença e negando provimento ao recurso (fls. 214-216).

Nos termos do acórdão:

"A controvérsia recursal consiste em verificar o acerto ou desacerto da sentença a quo, que julgou improcedente a demanda autoral que visava se desobrigar de suas taxas condominiais.

A lide visa obter guarida judicial para que seja declarado a inexistência de débitos de taxas condominiais a partir do mês de janeiro/2018, sob o argumento da conclusão de obras de desmembramento da Cagece; bem como requerer a sustação de ações executivas e condenação do demandado à reparação de danos morais.

Em suas razões recursais, os autores aduzem que após o mês de janeiro de 2018, quando finalizado as obras de desmembramento da CAGECE e ENEL, não mais teriam utilizado ou compartilhado nenhum custo das áreas comuns do Condomínio Réu.

Alegam que o único benefício das lojas de propriedade dos autores eram a utilização da energia e da água do condomínio, e, estas, após reformas realizadas foram desmembradas, passando as lojas a arcarem com seus custos individualmente.

Registre-se que as cotas condominiais visam cobrir as despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum, bem como o pagamento dos funcionários encarregados da segurança e limpeza.

Assim, salvo disposição em convenção ao contrário, o condômino estará sempre obrigado a cobrir as despesas condominiais, na proporção de sua quota parte, como emerge claro do artigo 1.336 do Código Civil, e arts. 2º parágrafo 8º e 36-A da Lei nº 6.766/79 quer quanto as despesas ordinárias, quer quanto as extraordinárias.

Corroborar-se esse entendimento pelo Código Civil, que trouxe como princípio elementar e essencial em matéria cível a vedação ao enriquecimento sem causa.

Na vertente, observa-se que as lojas dos autores, localizadas na rua Amadeu Furtado, nº 41, fazem parte do Condomínio Izabelli, composto por lojas e apartamentos.

Ao compulsar os autos, verifica-se que, de fato, fora realizada assembleia em 31.10.2017, em que houve deliberação, dentre outros assuntos, acerca da viabilidade de desmembramento de Cagece, caixa de gordura, Enel, cabos telefônicos, internet e/ou outros serviços para os condôminos das lojas 2133, 2137, 2141 e 2145.

Na oportunidade, consignou-se que “Os presentes aprovaram e autorizaram o desmembramento desde que todos os custos fiquem sob a responsabilidade do proprietário das mesmas. (lojas).” (fl. 31). Também ficou acordado que “a taxa condominial das lojas será de R\$800,00 (oitocentos reais) até enquanto não for feito o desmembramento dos serviços acima citados” (fl. 32).

Todavia, nada mais fora declarado acerca das cotas condominiais das referidas lojas, não podendo ser presumido de que estas foram extintas.

O art. 1.336 do CPC/2015 disciplina os deveres dos condôminos, dentre os quais se encontram as despesas condominiais. O artigo 9º, § 3º, alínea “c”, da Lei nº 4.592/64, é claro ao dispor que a convenção do condomínio deve conter o modo de usar as coisas e serviços comuns.

Em que pese as alegações dos recorrentes de que não fazem mais uso da energia e água que antes era compartilhado do condomínio, vez que fora realizado o desmembramento dos referidos custos, entendo que os apelantes não se desincumbiram do ônus que lhes competia, pois deixaram de apresentar a convenção do condomínio na qual fazem parte as lojas dos autores, bem como não demonstraram que suas unidades imobiliárias teriam acesso exclusivo e independente para a via pública, sem qualquer ligação com as partes comuns do condomínio.

De acordo com a regra do Código Civil, se o condomínio edilício é constituído por unidades residenciais e comerciais, os proprietários das lojas que fazem parte do empreendimento são responsáveis pelo pagamento do rateio das despesas condominiais, nos termos dispostos na Convenção Condominial, nas Atas de Assembleias e no art. 1.336, inciso I, do Código Civil.

[...]

Desse modo, em análise dos documentos colacionados aos autos, vê-se que a parte autora não reuniu provas suficientes de que as lojas comerciais estariam desvinculadas do condomínio edilício, deixando de demonstrar, à exaustão, que a incoerência das execuções perpetradas pelo requerido.

Observa-se que quem alega detém o ônus da prova. Nesse teor, os promoventes não comprovaram de forma contundente os fatos constitutivos de seu direito nos moldes do que determina o artigo 373, I do CPC.

[...]” (fls. 214-224)

O apelo nobre não merece prosperar.

Inicialmente, cumpre ressaltar que o recurso especial não constitui via adequada para o exame de temas constitucionais, sob pena de usurpação da competência do STF. Dessa forma, não se conhece da alegada violação ao art. 5º, LV, da Constituição Federal.

Quanto à alegada violação aos arts. 937, 7º, 9º, 10 e 1.006, todos do Código de Processo Civil, sob o argumento de cerceamento de defesa por ausência de intimação acerca da sessão de julgamento, verifica-se que o conteúdo normativo dos dispositivos invocados no apelo nobre não foi apreciado, efetivamente, pelo Tribunal *a quo*, ainda que a parte ora recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade.

Ressalte-se que esta eg. Corte de Justiça consagra orientação no sentido da necessidade de prequestionamento dos temas ventilados no recurso especial, não sendo suficiente a simples invocação da matéria na petição de embargos de declaração. Caberia à parte recorrente, na hipótese, alegar violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, providência, todavia, da qual não se desincumbiu. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, na espécie, a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. PLANO DE SAÚDE. ROL TAXATIVO. COBERTURA EXCEPCIONAL. POSSIBILIDADE. ANÁLISE DOS CRITÉRIOS. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ. (...)

6. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 2.160.762/SP, Relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, j. 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...)

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido na ausência de prequestionamento das matérias alegadas, mesmo após a oposição de embargos de declaração.

III. Razões de decidir

3. A falta de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, conforme a Súmula 211 do STJ, sendo necessário que as matérias tenham sido discutidas nas instâncias ordinárias.

4. A mera oposição de embargos de declaração não satisfaz o requisito do prequestionamento, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

IV. Dispositivo 5. Agravo interno improvido."

(AgInt no AREsp n. 2.767.394/MG, Relatora Ministra **DANIELA TEIXEIRA, TERCEIRA TURMA**, j. 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025)

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ABUSIVIDADE DOS REMUNERATÓRIOS E DA COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. NÃO CONHECIMENTO DA MATÉRIA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. DISCUSSÃO ACERCA DO EXCESSO DOS JUROS MORATÓRIOS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC). NECESSIDADE DE APONTAMENTO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC. MATÉRIA, ADEMAIS, QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO ANTE O ÓBICE SUMULAR. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Inexistente o prequestionamento sobre a matéria relativa ao excesso dos juros moratórios, obstaculizada está a via de acesso ao apelo excepcional. Incidente a Súmula n. 211 do STJ.

2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que seja indicada violação do art. 1.022 para que se

possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei, o que não foi observado na espécie. (...)

5. Recurso especial não conhecido."

(REsp n. 2.125.721/SP, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS POR ERRO MÉDICO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. LEGITIMIDADE PASSIVA. RECONHECIMENTO EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283/STF. OFENSA AOS ARTS. 480, CAPUT, E § 1º, DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 EM RELAÇÃO À MATÉRIA. INEXISTÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DEVIDAMENTE COMPROVADA NOS AUTOS. MODIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO ARBITRADO DENTRO DOS PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. AGRAVO DESPROVIDO. (...)

2. A falta de prequestionamento da matéria alegada nas razões do recurso especial impede seu conhecimento, não obstante a oposição de embargos declaratórios. Incidência da Súmula 211 do STJ. (...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.569.728/SP, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 17/3/2025, DJEN de 25/3/2025)

Quanto à alegada violação aos art. 373, I e § 1º, do Código de Processo Civil, e artigo 1.336, I, do Código Civil, do excerto transcrito, constata-se que o egrégio TJ-CE, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu que: **(i)** os recorrentes estão localizados no Condomínio Izabell; **(ii)** não houve comprovação de dispensa das cotas condominiais; **(iii)** a cota condominial, conforme consta da prova dos autos, é fixa em valor igualitário; **(iv)** não há provas suficientes da desvinculação dos recorrentes com o condomínio recorrido.

A modificação da conclusão do Tribunal de origem sobre esses fatos, em especial a ausência de dispensa das cotas condominiais e a ausência de vinculação, bem como fixação fixa da cota, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial

interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por fundamentação deficiente (Súmula n. 284 do STF), ausência de impugnação de fundamento autônomo (Súmula n. 283 do STF), consonância com a jurisprudência (Súmula n. 83 do STJ) e necessidade de reexame de provas (Súmula n. 7 do STJ).

2. A controvérsia diz respeito a ação de cobrança de taxas condominiais, com condenação ao pagamento de parcelas vencidas e vincendas, correção monetária, juros de mora e multa.

3. A sentença julgou procedente o pedido e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

4. A Corte de origem manteve a sentença, reconheceu erro material na fundamentação quanto à menção de 20% de honorários, afastou a redução por equidade à luz do Tema 1076/STJ, majorou os honorários para 11% com base no art. 85, § 11, do CPC e afastou a litigância de má-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há sete questões em discussão:

(i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional pela omissão sobre quitação e purgação da mora, obscuridade quanto ao quantum debeatur e contradição sobre o "erro material" (arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I-III, do CPC); (ii) saber se a inclusão de 20% de honorários em cálculo configura pedido superior ao devido (art. 940 do CC); (iii) saber se a fixação e a majoração dos honorários observaram os critérios legais e o Tema 1076/STJ (arts. 85, §§ 2º e 11, do CPC); (iv) saber se a conduta do condomínio caracterizou má-fé processual (arts. 5º, 6º, 77 e 80, do CPC); (v) saber se houve purgação da mora pelo depósito tido como suficiente (art. 401 do CC); (vi) saber se a sentença e o acórdão formaram título executivo certo (arts. 203, § 1º, e 515, I, do CPC); e (vii) saber se houve má apreciação de fatos incontroversos e do ônus da prova (arts. 374 e 373, I, do CPC).

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão de origem enfrentou de modo suficiente as questões relevantes, afastando violação aos arts. 1.022 e 489 do CPC.

7. A Súmula n. 7 do STJ obsta o reconhecimento da purgação da mora e a revisão da distribuição do ônus da prova, por demandarem reexame do conjunto fático-probatório, assim como impede a aplicação do art. 940 do CC, por pressupor revolvimento das circunstâncias do cálculo e de eventual má-fé.

8. Quanto aos honorários, aplica-se o Tema 1076/STJ para afastar a fixação por equidade quando o percentual já está no mínimo legal, e a majoração recursal para 11% decorre do art. 85, § 11, do CPC, em harmonia com a jurisprudência desta Corte (Súmula n. 83 do STJ).

9. A litigância de má-fé foi afastada pelas instâncias ordinárias e sua revisão esbarra na Súmula n. 7 do STJ.

10. A sentença e o acórdão constituem título executivo judicial hábil porque impõem condenação ao pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas, acrescidas de consectários legais expressamente fixados; sua revisão esbarra na Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento."

(AREsp 2.747.097/PR, relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 27/3/2026)

Diante disso, não houve violação à distribuição do ônus probatório, visto que se tratava de fatos constitutivos do direito do autor.

No mesmo sentido, a fixação de cotas condominiais igualitárias, e não por proporção das frações ideais, mostra-se devida, por encontrar-se na exceção fixação no inciso I do art. 1.336 do Código Civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Desse modo, ante a ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos do *decisum* recorrido, subsiste inalterado o entendimento nele firmado, não merecendo prosperar, portanto, o presente recurso.

Diante do exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão, negar-lhe provimento.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual prévia concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.158.938 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0025362-2

Número de Origem:
02865518520228060001 2865518520228060001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JANETE AMORIM VASCONCELOS

AGRAVANTE : FRANCISCO RODRIGUES VASCONCELOS

ADVOGADOS : FREDERICO BANDEIRA FERNANDES - CE015888

SAID GADELHA GUERRA JUNIOR - CE017631

AGRAVADO : EDIFICIO IZABELLE

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 01 de junho de 2026