SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164157 - GO (2026/0025801-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ASSOCIACAO TERRAS ALPHA RESIDENCIAL 1
ADVOGADOS	:	MICHELE DE PAULA ZAGO PRADO - GO019913
		FERNANDA SOUSA MOREIRA - GO017835
		ANA BEATRIZ DE REZENDE - GO028221
		CAROLINA VIEIRA DE CARVALHO STACCIARINI - GO073453
AGRAVADO	:	JOWA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	EDUARDO CHALFIN - GO045157

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. OBSERVÂNCIA DO ESTATUTO ASSOCIATIVO DETERMINADA NO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO DE MÉRITO EM IMPUGNAÇÃO. COISA JULGADA. ART. 31 DA LEI 9.307/1996. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.336, I, DO CC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que, em cumprimento de sentença arbitral, manteve a observância do Estatuto da associação na apuração das taxas, como determinado no próprio título arbitral.

2. Inviável reconhecer violação do art. 1.336, I, do CC quando o próprio título determinou a observância do Estatuto e não houve impugnação oportuna da cláusula no momento adequado.

3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59760428 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:01
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 82c02824-6cf6-4d67-aad9-e2aa63d0ccb8

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59760428 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:01
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 82c02824-6cf6-4d67-aad9-e2aa63d0ccb8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164157 - GO (2026/0025801-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ASSOCIACAO TERRAS ALPHA RESIDENCIAL 1
ADVOGADOS	:	MICHELE DE PAULA ZAGO PRADO - GO019913
		FERNANDA SOUSA MOREIRA - GO017835
		ANA BEATRIZ DE REZENDE - GO028221
		CAROLINA VIEIRA DE CARVALHO STACCIARINI - GO073453
AGRAVADO	:	JOWA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	EDUARDO CHALFIN - GO045157

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. OBSERVÂNCIA DO ESTATUTO ASSOCIATIVO DETERMINADA NO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO DE MÉRITO EM IMPUGNAÇÃO. COISA JULGADA. ART. 31 DA LEI 9.307/1996. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.336, I, DO CC. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que, em cumprimento de sentença arbitral, manteve a observância do Estatuto da associação na apuração das taxas, como determinado no próprio título arbitral.

2. Inviável reconhecer violação do art. 1.336, I, do CC quando o próprio título determinou a observância do Estatuto e não houve impugnação oportuna da cláusula no momento adequado.

3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHA RESIDENCIAL 1 (ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*,

Documento eletrônico VDA59363945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:09
Código de Controle do Documento: 66f9f334-5761-404b-a0cc-a9fe2a7d8416

da Constituição Federal, em desfavor de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. HOMOLOGAÇÃO DE CÁLCULOS. COISA JULGADA. PRECLUSÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO*
> *I - CASO EM EXAME*
> *1. Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que homologou cálculos em cumprimento de sentença arbitral. A agravante discorda da homologação, alegando violação da coisa julgada devido à concessão de desconto não prevista na sentença arbitral. A decisão de primeiro grau homologou os cálculos da Contadoria Judicial, que considerou desconto previsto em estatuto da associação. Embargos de declaração foram opostos e rejeitados.*
> *II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em verificar se a homologação dos cálculos, que incluíram desconto em taxas associativas não previsto na sentença arbitral, viola a coisa julgada e se houve preclusão.*
> *III - RAZÕES DE DECIDIR 3. A sentença arbitral, título executivo judicial, transitou em julgado, definindo a obrigação. Discussões sobre seu mérito são vedadas pela coisa julgada.*
> *4. A impugnação ao desconto deveria ter sido feita oportunamente, no momento em que os cálculos foram apresentados pela Contadoria Judicial. A falta de impugnação configura preclusão. O desconto previsto em estatuto da associação está em consonância com o título executivo.*
> *IV - DISPOSITIVO E TESE 5. Recurso conhecido e desprovido.*
> *Tese de julgamento: "1. A homologação de cálculos em cumprimento de sentença arbitral não viola a coisa julgada quando o desconto aplicado está previsto em estatuto e não contradiz o título executivo. 2. A falta de impugnação oportuna aos cálculos homologados acarreta preclusão, inviabilizando a rediscussão do mérito em sede de agravo de instrumento.*

Os embargos de declaração da ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHA foram rejeitados.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHA apontou violação do art. 1.336, I, do CC, em razão de validação de cláusula estatutária que reduz indevidamente as taxas associativas em benefício da incorporadora.

Houve apresentação de contrarrazões por JOWA PARTICIPAÇÕES LTDA (JOWA), pugnando pelo não conhecimento com base na Súmula 83 do STJ e o desprovimento do recurso especial.

O apelo foi inadmitido com base nas Súmulas 7 do STJ e 282 do STF.

Nas razões do agravo, ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHA apontou não incidência dos óbices sumulares (Súmulas 7/STJ e 282/STF); inexistência de preclusão, com afronta à coisa julgada pela inclusão do desconto de 50% nos cálculos; e existência de dissídio jurisprudencial.

Documento eletrônico VDA59363945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:09
Código de Controle do Documento: 66f9f334-5761-404b-a0cc-a9fe2a7d8416

Houve apresentação de contraminuta por JOWA, defendendo a manutenção da inadmissibilidade.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

ASSOCIAÇÃO TERRAS ALPHA alegou que o acórdão proferido pelo TJGO violou o art. 1.336, I, do CC, ao não afastar o desconto previsto em cláusula estatutária que reduz indevidamente as taxas associativas em benefício da incorporadora, desconto esse não previsto na sentença arbitral executada.

Todavia, consta no acórdão que a sentença arbitral determinou expressamente a observância do Estatuto da Associação no cálculo do montante devido. Transcrevo:

> *Na hipótese dos autos, em que pese a impugnação formulada pela agravante, da leitura do teor do título executivo judicial, qual seja, a sentença arbitral oriunda da 2ª Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia – 2ª CCA-GO,(movimento 1, arquivos 12 e 13 dos autos originários), consignou-se expressamente que a obrigação contempla:*
>
> *(...) das taxas associativas vencidas elencadas na peça exordial, bem como as vencidas no decurso do procedimento, nos termos do artigo 323 do CPC, e Estatuto da Associação, que deverão ser acrescidas de juros e multa e correção monetária, por meros cálculos aritméticos até o efetivo cumprimento da sentença (…) - grifou-se.*
>
> *Com efeito, incomportável que o executado, em sede de impugnação ao cumprimento de sentença arbitral, queira discutir o respectivo mérito. Afinal, é cediço que a sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário (artigo 31, da Lei de Arbitragem), inclusive quanto aos aspectos relacionados à coisa julgada, senão vejamos:*
>
> *Art. 31. A sentença arbitral produz, entre as partes e seus sucessores, os mesmos efeitos da sentença proferida pelos órgãos do Poder Judiciário e, sendo condenatória, constitui título executivo.*
>
> *Deveras, o desconto das taxas de manutenção associativa foi determinado na sentença proferida na Justiça Arbitral, transitada em julgado, a qual não pode ser mais discutida em seu mérito por ofensa à coisa julgada* (e-STJ, fl. 196).

Logo, uma vez que a sentença arbitral expressamente estabeleceu a necessidade de observância do Estatuto da Associação e não houve discussão no

Documento eletrônico VDA59363945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:09
Código de Controle do Documento: 66f9f334-5761-404b-a0cc-a9fe2a7d8416

momento oportuno acerca da alegada ilegalidade dos descontos, inviável o seu conhecimento em impugnação ao cumprimento de sentença.

Mudando o que deve ser mudado:

> *RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO À EXECUÇÃO DE TÍTULO ARBITRAL. VEICULAÇÃO DE PRETENSÃO DESTINADA A ANULAR A SENTENÇA ARBITRAL, COM BASE NAS MATÉRIAS VERTIDAS NO ART. 32 DA LEI DE ARBITRAGEM, APÓS O PRAZO NONAGESIMAL. IMPOSSIBILIDADE. DECADÊNCIA DO DIREITO. RECONHECIMENTO. PRETENSÃO DE AFASTAR A RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DAS EMPRESAS CONSORCIADAS, ESTABELECIDA NO TÍTULO ARBITRAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.*
>
> *1. A controvérsia posta no presente recurso especial centra-se em saber, em resumo: i) se o prazo decadencial de 90 (noventa) dias previsto no art. 33, § 1º, da Lei de Arbitragem aplica-se ou não à impugnação ao cumprimento de sentença arbitral, para o propósito de suscitar as matérias vertidas no art. 32 da referida lei (hipóteses de nulidade da sentença arbitral); ii) se seria possível, em impugnação à execução da sentença arbitral que condenou as empresas consorciadas a pagar, indistintamente, o valor ali reconhecido, buscar a individualização das obrigações contraídas, segundo a participação de cada uma das executadas, sob a tese de que a solidariedade deve estar expressamente prevista no contrato.*
>
> *2. Sob o signo da celeridade, da efetividade e da segurança jurídica especialmente perseguidas pelas partes signatárias de um compromisso arbitral, a pretensão de anular a sentença arbitral deve ser intentada de imediato, sob pena de a questão decidida tornar-se imutável, porquanto não mais passível de anulação pelo Poder Judiciário, a obstar, inclusive, que o Juízo arbitral profira nova decisão sobre a matéria.*
>
> *2.1 A Lei de Arbitragem, atenta a essa premência, estabelece, para tal desiderato, o manejo de ação anulatória (art. 33, caput) e, em havendo o ajuizamento de execução de sentença arbitral (art. 33, § 3º), de impugnação ao seu cumprimento, desde que observado, em ambos os casos, o prazo decadencial nonagesimal. Sem respaldo legal, e absolutamente em descompasso com a inerente celeridade do procedimento arbitral, supor que a parte sucumbente, única interessada em infirmar a validade da sentença arbitral, possa, apesar de não promover a ação anulatória no prazo de 90 (noventa) dias, manejar a mesma pretensão anulatória, agora em impugnação à execução ajuizada em momento posterior a esse lapso, sobretudo porque, a essa altura, o direito potestativo (de anular) já terá se esvaído pela decadência. Precedente específico desta Terceira Turma.*
>
> *3. A pretensão postulada em juízo de especificar a responsabilidade individual de cada consorciada refoge do mérito decidido pelo Tribunal arbitral, que acabou por firmar a responsabilidade solidária das consorciadas, requeridas no procedimento arbitral.*

Documento eletrônico VDA59363945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:09
Código de Controle do Documento: 66f9f334-5761-404b-a0cc-a9fe2a7d8416

> *3.1 A responsabilidade solidária das requeridas constou na sentença arbitral, seja em seu intróito, em que se reportou ao contrato de constituição do consórcio, no qual há expressa previsão de solidariedade entre as consorciadas; seja em sua parte dispositiva, sobre a qual recaem os efeitos da coisa julgada, em que há a condenação das requeridas, sem nenhuma especificação.*
>
> *3.2 A pretendida especificação das obrigações assumidas por cada consorciada, somente deduzida perante o juízo estatal, haveria de ser arguida no âmbito da própria arbitragem, o que, pelo que se pode depreender dos autos, não foi levada a efeito, nem sequer por ocasião do pedido de esclarecimentos subsequente à sentença arbitral. Tal pretensão redunda na própria modificação do mérito da sentença arbitral (especificamente no conteúdo da obrigação reconhecida no título arbitral, objeto de execução), providência, é certo, que o Poder Judiciário não está autorizado a proceder.*
>
> *3.3 Esta constatação - absolutamente autorizada pelo efeito devolutivo do recurso especial, na extensão e na profundidade da matéria trazida ao conhecimento desta Corte de Justiça - é suficiente para reconhecer a intangibilidade da sentença arbitral, o que esvazia o alegado malferimento do art. 278 da Lei n. 6.404/1976.*
>
> *4. Recurso especial improvido.*
>
> (REsp n. 1.862.147/MG, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 14/9/2021, DJe de 20/9/2021.)

Desse modo, inviável reconhecer a violação do art. 1.336, inciso I, do Código Civil, pois a nulidade da cláusula do Estatuto da Associação sequer chegou a ser debatida na fase de cumprimento de sentença.

Nessas condições, **CONHEÇO DO AGRAVO** para **CONHECER DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59363945 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:09
Código de Controle do Documento: 66f9f334-5761-404b-a0cc-a9fe2a7d8416

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.164.157 / GO

Número Registro: 2026/0025801-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
53346072720228090051 538115508 53811550820258090051

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ASSOCIACAO TERRAS ALPHA RESIDENCIAL 1
ADVOGADOS	: MICHELE DE PAULA ZAGO PRADO - GO019913
	FERNANDA SOUSA MOREIRA - GO017835
	ANA BEATRIZ DE REZENDE - GO028221
	CAROLINA VIEIRA DE CARVALHO STACCIARINI - GO073453
AGRAVADO	: JOWA PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	: EDUARDO CHALFIN - GO045157

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59610337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:52:21
Código de Controle do Documento: be834624-c35a-4729-83ee-8b856fee801e

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:52:21
Código de Controle do Documento: be834624-c35a-4729-83ee-8b856fee801e