SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2258516 - SP (2026/0047490-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	RESIDENCIAL COSTA AZURRA
ADVOGADA	:	MEGUMI ASAMURA - SP097754
RECORRIDO	:	MICHELLE MOHAMAD SMIDI
ADVOGADOS	:	JOSEMIRO ALVES DE OLIVEIRA - SP085725
		MARISOL MARIM ALVES DE OLIVEIRA - SP335598
INTERES.	:	ANA DEBORA DOS SANTOS ARAUJO
ADVOGADO	:	PAULO ROBERTO ROSENO JUNIOR - SP261129
INTERES.	:	DERCELINO ANTONIO DE ARAUJO
ADVOGADO	:	EDERSON DA COSTA SERNA - SP295574
INTERES.	:	EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO	:	PIERO HERVATIN DA SILVA - SP248291
INTERES.	:	JOELMA FELIX DOS SANTOS
ADVOGADA	:	CASSIA FERNANDA BATTANI DOURADOR RIBEIRO - SP168536
INTERES.	:	JOSETE LIMA DOS SANTOS
ADVOGADA	:	CASSIA FERNANDA BATTANI DOURADOR RIBEIRO - SP168536
INTERES.	:	MARIA DOS SANTOS BARROS
ADVOGADA	:	CASSIA FERNANDA BATTANI DOURADOR RIBEIRO - SP168536
INTERES.	:	MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ADVOGADOS	:	FERNANDO DIAS FLEURY CURADO - SP227858
		RENE FRANCISCO LOPES - SP217530

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRECLUSÃO. REEXAME DE DOCUMENTOS E PEÇAS PROCESSUAIS. INVIABILIDADE. CRÉDITO TRABALHISTA. PREFERÊNCIA.
1. É inviável, em recurso especial, a inversão das conclusões do acórdão quando não envolver análise de ofensa à legislação infraconstitucional, mas mera pretensão de reexame da documentação e de peças processuais carreadas aos autos.
2. O crédito trabalhista prevalece sobre o condominial, mesmo diante da natureza *propter rem* das cotas condominiais. Precedentes.
3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conhecer

Documento eletrônico VDA60044537 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/09/2026 13:31:44
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 7cc42266-68f5-41c3-93ac-e284d0e952be

parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA60044537 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/09/2026 13:31:44
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 7cc42266-68f5-41c3-93ac-e284d0e952be

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2258516 - SP (2026/0047490-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	RESIDENCIAL COSTA AZURRA
ADVOGADA	:	MEGUMI ASAMURA - SP097754
RECORRIDO	:	MICHELLE MOHAMAD SMIDI
ADVOGADOS	:	JOSEMIRO ALVES DE OLIVEIRA - SP085725
		MARISOL MARIM ALVES DE OLIVEIRA - SP335598
INTERES.	:	ANA DEBORA DOS SANTOS ARAUJO
ADVOGADO	:	PAULO ROBERTO ROSENO JUNIOR - SP261129
INTERES.	:	DERCELINO ANTONIO DE ARAUJO
ADVOGADO	:	EDERSON DA COSTA SERNA - SP295574
INTERES.	:	EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO	:	PIERO HERVATIN DA SILVA - SP248291
INTERES.	:	JOELMA FELIX DOS SANTOS
ADVOGADA	:	CASSIA FERNANDA BATTANI DOURADOR RIBEIRO - SP168536
INTERES.	:	JOSETE LIMA DOS SANTOS
ADVOGADA	:	CASSIA FERNANDA BATTANI DOURADOR RIBEIRO - SP168536
INTERES.	:	MARIA DOS SANTOS BARROS
ADVOGADA	:	CASSIA FERNANDA BATTANI DOURADOR RIBEIRO - SP168536
INTERES.	:	MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ADVOGADOS	:	FERNANDO DIAS FLEURY CURADO - SP227858
		RENE FRANCISCO LOPES - SP217530

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRECLUSÃO. REEXAME DE DOCUMENTOS E PEÇAS PROCESSUAIS. INVIABILIDADE. CRÉDITO TRABALHISTA. PREFERÊNCIA.
1. É inviável, em recurso especial, a inversão das conclusões do acórdão quando não envolver análise de ofensa à legislação infraconstitucional, mas mera pretensão de reexame da documentação e de peças processuais carreadas aos autos.
2. O crédito trabalhista prevalece sobre o condominial, mesmo diante da natureza *propter rem* das cotas condominiais. Precedentes.
3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZZURRA, com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição

Documento eletrônico VDA59182894 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/08/2026 12:22:09
Código de Controle do Documento: c845140c-3448-4fd3-aea6-e89e6bce7ab0

Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que reconheceu a prevalência do crédito condominial em relação ao crédito trabalhista. Inadmissibilidade. Crédito trabalhista que prefere a todas as demais dívidas, inclusive de natureza condominial. Dicção do art. 186 do Código Tributário Nacional. Precedentes desta E. 28ª Câmara de Direito Privado. Pleito da agravante para concessão do benefício da justiça gratuita. Tema não suscitado em primeiro grau que não admite conhecimento em sede recursal, sob pena de supressão de instância. Recurso conhecido em parte e, nesta, provido."* (e-STJ fl. 85)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 104/108).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 112/123), a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos, com as respectivas teses:

(i) arts. 223, 502, 505 e 507 do Código de Processo Civil - porque o acórdão teria desconsiderado a preclusão temporal e consumativa decorrente da ausência de impugnação, pela terceira interessada, à decisão que fixou a destinação dos depósitos ao exequente até o limite do seu crédito; e

(ii) art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil - sustentando que os créditos *propter rem* do condomínio têm preferência sobre os créditos trabalhistas.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 128/133).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

No que diz respeito aos arts. 223, 502, 505 e 507 do Código de Processo Civil, nota-se que a insurgência da parte recorrente envolve, em verdade, não a análise de ofensa à legislação infraconstitucional, mas mera pretensão de reexame de toda a documentação carreada aos autos, bem como o cotejo de peças processuais (e-STJ fls. 106/107), o que não se coaduna com a via estreita do recurso especial, cuja competência constitucional se restringe ao exame de ofensa à legislação federal.

A propósito:

> *"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CRIMINAL. FALTA DE INTERESSE E APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA INTERVENÇÃO MÍNIMA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. ART. 10 E 46 DO CPP. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DE MEDIDA PROTETIVA. NULIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. SUMULA 7/STJ. AGRAVO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR-LHE PROVIMENTO.*
> *1. Reconsiderada a decisão que não conheceu do agravo com fundamento na incidência da Súmula 182/STJ.*
> *2. Não tendo o recorrente especificado quais artigos teriam sido malferidos, incide, no ponto, o óbice da Súmula 284 do STF.*
> *3. Não analisada pelo Tribunal a quo a matéria dos arts. 10 e 46 do CPP, carece o recurso, no ponto, do indispensável requisito do prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356/STF.*
> *4. Não se conhece do recurso especial quando o acórdão impugnado apresenta fundamento constitucional inatacado pelo recorrente, que não se valeu da via própria do recurso extraordinário.*

Documento eletrônico VDA59182894 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/08/2026 12:22:09
Código de Controle do Documento: c845140c-3448-4fd3-aea6-e89e6bce7ab0

> *5.* ***O cotejo de peças processuais não envolve qualquer análise jurídica, mas sim puramente fática, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.***
> *6. Agravo regimental provido para conhecer do agravo em recurso especial e negar-lhe provimento."*
> (AgRg no AREsp n. 682.099/AM, relator Ministro Nefi Cordeiro, Sexta Turma, julgado em 6/10/2016, DJe de 25/10/2016 - grifou-se)

> *"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL COMBINADA COM DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. COISA JULGADA. PRETENSÃO DE SE DISCUTIR A IDENTIDADE DE ELEMENTOS DA DEMANDA. INVIABILIDADE. INTERPRETAÇÃO E COTEJO DE PEÇAS PROCESSUAIS. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. Não viola os arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.*
> *2. Ausente o prequestionamento do art. 1.013, § 3º, do CPC, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF.*
> *3.* ***O acolhimento da pretensão recursal, para discutir a existência ou não de coisa julgada no caso concreto, demandaria unicamente a interpretação e o cotejo de peças processuais, o que não envolve análise jurídica, mas sim puramente fática, o que é vedado em recurso especial pela orientação contida na Súmula nº 7/STJ. Precedentes.***
> *4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido."*
> (REsp n. 2.168.273/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 28/4/2025 - grifou-se)

Quanto ao mais (art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil), o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de que o crédito trabalhista prevalece sobre o condominial, mesmo diante da natureza *propter rem* das cotas condominiais, consoante se observa dos seguintes precedentes:

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRABALHISTA SOBRE O CONDOMINIAL. PRECLUSÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar provimento, por inexistência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, ausência de prequestionamento do art. 1.026 do CPC (Súmula n. 282 do STF), prevalência do crédito trabalhista e preclusão, e deficiência na demonstração do dissídio (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ).*
> *2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão em cumprimento de sentença que reconheceu a preferência do crédito trabalhista sobre o condominial e determinou a transferência de valores para processos trabalhistas.*
> *3. A Corte de origem manteve a prevalência do crédito trabalhista, reconheceu a preclusão da discussão da preferência e rejeitou embargos declaratórios por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *4. Há quatro questões em discussão: (i) verificar se houve omissão quanto à natureza alimentar dos honorários advocatícios (arts. 489 e 1.022 do CPC); (ii) analisar se os embargos de declaração interromperam o prazo recursal, afastando a preclusão (art. 1.026 do CPC); (iii)* ***definir se as cotas condominiais, por sua natureza propter rem, devem prevalecer sobre créditos trabalhistas*** *(arts. 957, 958 e 961 do CPC); e (iv) apurar se foi devidamente demonstrada a divergência jurisprudencial, com cotejo analítico e similitude fática (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ).*

Documento eletrônico VDA59182894 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/08/2026 12:22:09
Código de Controle do Documento: c845140c-3448-4fd3-aea6-e89e6bce7ab0

III. RAZÕES DE DECIDIR
5. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC: o acórdão estadual enfrentou a preferência entre créditos trabalhistas e condominiais e afirmou o caráter acessório dos honorários, afastando omissão.
6. O art. 1.026 do CPC não foi prequestionado, atraindo a Súmula n. 282 do STF; a simples oposição de embargos não supre a falta de pronunciamento da Corte de origem.
7. A matéria relativa à preferência condominial está preclusa no caso concreto; por reforço, mantém-se a orientação de prevalência do crédito trabalhista e a natureza acessória dos honorários.
8. O dissídio não foi conhecido por ausência de similitude fática e de cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ), além do prejuízo decorrente da inadmissão pela alínea a.
IV. DISPOSITIVO E TESE
7. Agravo interno desprovido.
Tese de julgamento:
'1. A fundamentação adequada do acórdão sobre a natureza acessória dos honorários afasta a alegação de omissão nos termos dos arts. 489 e 1.022 do CPC.
2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial, ainda que tenham sido opostos embargos de declaração.
3. ***O crédito trabalhista prevalece sobre o condominial, mesmo diante da natureza propter rem das cotas condominiais****.*
4. A ausência de similitude fática e de cotejo analítico adequado impede o conhecimento da divergência jurisprudencial.'
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, 1.022, 1.026, 1.029; RISTJ, art. 255; STF, Súmula n. 282 Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 282; STJ, AgInt no AREsp n. 1612917/SP; STJ, AREsp n. 2.755.988/MS."
(AgInt no AREsp n. 2.280.898/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRABALHISTA AO CONDOMINIAL.
1. Ação de cobrança de despesas condominiais, já em fase de cumprimento de sentença.
2. Ação ajuizada em 08/08/2012. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.
3. ***O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da arrematação de bem imóvel - preferência de crédito trabalhista ao crédito condominial.***
4. ***Esta Corte entende não ser possível sobrepor uma preferência de direito processual a uma de direito material, preferindo o credor trabalhista aos demais, sobre o crédito obtido na alienação do bem penhorado.***
5. Recurso especial conhecido e não provido."
(REsp n. 1.539.255/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/11/2018, DJe de 6/12/2018 - grifou-se)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59182894 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/08/2026 12:22:09
Código de Controle do Documento: c845140c-3448-4fd3-aea6-e89e6bce7ab0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.258.516 / SP

Número Registro: 2026/0047490-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00540394520178260100 00905009520065240071 01289654620078260100 1289654620078260100
583002007128965 905009520065240071 54039452017826010001289654620078260100400200720919975920258260000 540394520178260100 54039452017826010001289654620078260100

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: RESIDENCIAL COSTA AZURRA
ADVOGADA	: MEGUMI ASAMURA - SP097754
RECORRIDO	: MICHELLE MOHAMAD SMIDI
ADVOGADOS	: JOSEMIRO ALVES DE OLIVEIRA - SP085725
	MARISOL MARIM ALVES DE OLIVEIRA - SP335598
INTERES.	: ANA DEBORA DOS SANTOS ARAUJO
ADVOGADO	: PAULO ROBERTO ROSENO JUNIOR - SP261129
INTERES.	: DERCELINO ANTONIO DE ARAUJO
ADVOGADO	: EDERSON DA COSTA SERNA - SP295574
INTERES.	: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADO	: PIERO HERVATIN DA SILVA - SP248291
INTERES.	: JOELMA FELIX DOS SANTOS
ADVOGADA	: CASSIA FERNANDA BATTANI DOURADOR RIBEIRO - SP168536
INTERES.	: JOSETE LIMA DOS SANTOS
ADVOGADA	: CASSIA FERNANDA BATTANI DOURADOR RIBEIRO - SP168536
INTERES.	: MARIA DOS SANTOS BARROS
ADVOGADA	: CASSIA FERNANDA BATTANI DOURADOR RIBEIRO - SP168536
INTERES.	: MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
ADVOGADOS	: FERNANDO DIAS FLEURY CURADO - SP227858

Documento eletrônico VDA60021190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:32:27
Código de Controle do Documento: dc6ad725-5ae6-438a-928b-965bfa7cdd3f

RENE FRANCISCO LOPES - SP217530

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60021190 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:32:27
Código de Controle do Documento: dc6ad725-5ae6-438a-928b-965bfa7cdd3f