SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186339 - RJ (2026/0064674-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO BELOVER PARK I,II E III
ADVOGADO	:	LEONARDO MUNIZ DOS SANTOS - RJ114316
AGRAVADO	:	MARCOS AURELIO TOLEDO PEREIRA
ADVOGADO	:	LUIZ FERNANDO FARIA DE MOURA - RJ108823

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo

4. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, negar provimento ao agravo em recurso especial.

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, dar 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.

Documento eletrônico VDA60459241 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 12:36:48
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: c75e68aa-6a78-45fa-bfb4-596dd27872bc

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA60459241 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 12:36:48
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: c75e68aa-6a78-45fa-bfb4-596dd27872bc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186339 - RJ (2026/0064674-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO BELOVER PARK I,II E III
ADVOGADO	:	LEONARDO MUNIZ DOS SANTOS - RJ114316
AGRAVADO	:	MARCOS AURELIO TOLEDO PEREIRA
ADVOGADO	:	LUIZ FERNANDO FARIA DE MOURA - RJ108823

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do recurso.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo

4. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, negar provimento ao agravo em recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da Presidência do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial (fls. 445-446).

Em suas razões (fls. 450-471), a parte agravante alega que "*o Agravo em Recurso Especial impugnou, de forma específica e individualizada, todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o Recurso Especial na origem*".

Documento eletrônico VDA59485315 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 28/08/2026 12:20:34
Código de Controle do Documento: 96acc3a0-030f-4220-a90f-46c5933c1be1

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

A parte agravada apresentou impugnação, requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC (fls. 476-494).

É o relatório.

VOTO

Assiste razão à parte recorrente, motivo pelo qual reconsidero a decisão da Presidência e passo a novo exame do agravo em recurso especial.

O acórdão recorrido está assim ementado (fl. 84):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE COTAS E DESPESAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE ATAS OU CONVENÇÃO COM APROVAÇÃO EXPRESSA E INDIVIDUALIZADA DAS DESPESAS COBRADAS. EXIGÊNCIA DO ART. 784, X DO CPC. INEXEQUIBILIDADE DO TÍTULO. NULIDADE DA EXECUÇÃO.
>
> 1. Trata-se de agravo de instrumento em face de decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução de cotas e despesas condominiais.
>
> 2. Prevê o art. 784, X do CPC que é título executivo extrajudicial "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas." Não logrando o exequente apresentar atas completas nas quais haja aprovação expressa e individualizada dos valores das cotas e contribuições condominiais, não há liquidez que habilite o título à via da execução, sem prejuízo do cabimento de ação de cobrança fundada nos boletos vencidos apresentados.
>
> 3. Hipótese em que o exequente foi intimado para emendar a petição inicial e complementar a documentação exigida, mas juntou apenas atas assembleares genéricas, nas quais não constam as aprovações dos créditos indicados no cálculo exequendo. Assim, deve ser reconhecida a nulidade da execução, determinando-se sua extinção nos termos do art. 485, IV do CPC, em razão da inexequibilidade do título.
>
> 4. RECURSO PROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 121-123).

Nas razões do recurso especial (fls. 126-137), fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente apontou dissídio jurisprudencial e ofensa ao art. 784, X, do CPC, porque (fls. 134-135):

> [...] os autos executivos estão carreados de documentos comprovatórios de liquidez do crédito referente às contribuições ordinárias inadimplidas pelo RECORRIDO HÁ ANOS, ou seja, os boletos vencidos nos quais denotam todos os valores devidos e aprovados em assembleia, que, de igual modo, estão juntados no mencionado processo principal (fls. 23 a 93).

Documento eletrônico VDA59485315 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 28/08/2026 12:20:34
Código de Controle do Documento: 96acc3a0-030f-4220-a90f-46c5933c1be1

> [...] para a execução da dívida condominial faz-se necessária a previsão em convenção ou assembleia geral da despesa condominial, dente as quais foram juntadas nos autos com a descrição da previsão orçamentária e aumentos (quando ocorreram) no teor das respectivas atas, e a prova documental da existência e cobrança da quota condominial, ou seja, os inúmeros boletos inadimplidos pelo AGRAVANTE que, de igual esteio, juntados os autos executivos.

O recurso especial não foi admitido em virtude da ausência de omissão e da incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 186-196).

No agravo (fls. 200-219), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 223-232).

Examino as alegações.

No que diz respeito à exequibilidade do título, a Corte local assim se manifestou (fls. 88-89):

> Embora o exequente tenha apresentado atas de assembleia dos anos correspondentes ao período do débito, assiste razão ao agravante, porquanto as atas apresentadas não indicam expressamente o valor aprovado de cotas condominiais, de despesas ordinárias e extraordinárias, ao menos não de forma individualizada por condômino.
>
> Apenas no documento de fls. 415 (“atas 2013”) há indicação de valores de “despesas ordinais”, mas apenas a título global, constando que o cálculo será feito “na base de R$300,26”. Em seguida, há especificação de algumas despesas extraordinárias. Ocorre que esta ata sequer integra o período do débito exequendo, que compreende o período de 2015 a 2022.
>
> Por seu turno, as atas referentes a 2015 a 2022 não indicam expressa aprovação dos valores de cotas ou despesas ordinárias e extraordinárias. Trata-se de requisito que seria dispensável para propositura de ação de cobrança (já que, como alega o agravado em contrarrazões, dispõe dos boletos vencidos), mas imprescindível para a execução, conforme exigência expressa do art. 784, X do CPC, supracitado. [...]
>
> Assim, oportunizada por duas vezes ao exequente a nova juntada de documentos, sem que tenha atendido à determinação de juntar atas condominiais completas, com aprovação das contribuições ordinárias e extraordinárias, deve ser reconhecida a nulidade da execução.

Eventual conclusão desta Corte Superior em sentido contrário ao das instâncias ordinárias – quanto à inexequibilidade do título – exigiria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

Documento eletrônico VDA59485315 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 28/08/2026 12:20:34
Código de Controle do Documento: 96acc3a0-030f-4220-a90f-46c5933c1be1

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. EXECUÇÃO DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO LEGAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...]

3. A análise da alegada violação ao art. 784, X, do Código de Processo Civil demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

4. O acórdão recorrido foi expresso ao consignar que não se trata de valor líquido, certo e exigível, ante a ausência de título executivo extrajudicial hábil a embasar a execução, sendo insuficiente a mera aprovação de proposta orçamentária e não havendo comprovação documental do valor da taxa condominial.

5. É impossível conhecer da alegada divergência interpretativa, pois a incidência da Súmula 7 do STJ na questão controversa apresentada é, por consequência, óbice também para a análise do apontado dissídio, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.

6. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada, conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.940.080/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte (fls. 445-446) e, em novo exame, CONHEÇO do agravo em recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59485315 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 28/08/2026 12:20:34
Código de Controle do Documento: 96acc3a0-030f-4220-a90f-46c5933c1be1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.186.339 / RJ

Número Registro: 2026/0064674-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00029758620208190002 00196029820258190000 29758620208190002 202624500237
196029820258190000

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

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	: CONDOMINIO DO EDIFICIO BELOVER PARK I,II E III
ADVOGADO	: LEONARDO MUNIZ DOS SANTOS - RJ114316
AGRAVADO	: MARCOS AURELIO TOLEDO PEREIRA
ADVOGADO	: LUIZ FERNANDO FARIA DE MOURA - RJ108823
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO DO EDIFICIO BELOVER PARK I,II E III
ADVOGADO	: LEONARDO MUNIZ DOS SANTOS - RJ114316
AGRAVADO	: MARCOS AURELIO TOLEDO PEREIRA
ADVOGADO	: LUIZ FERNANDO FARIA DE MOURA - RJ108823

TERMO

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

Documento eletrônico VDA60449318 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 11:44:30
Código de Controle do Documento: 8eb5f0eb-0912-4b94-80b2-d0c2fbd72709

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 VDA60449318 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 11:44:30
Código de Controle do Documento: 8eb5f0eb-0912-4b94-80b2-d0c2fbd72709