SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3200695 - RJ (2026/0086762-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	DAVID CARVALHO TEIXEIRA
ADVOGADA	:	DANIELLE KETLYN TEIXEIRA REZENDE - RJ136184
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DO SOL
ADVOGADO	:	ALEKSANDER TELES MATIAS - RJ217562

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS EM EMPREENDIMENTO PRIVADO. NATUREZA *PROPTER REM*. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. *DISTINGUISHING* DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO DEFICIENTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de cotas associativas/condominiais relativas a empreendimento privado.

2. A pretensão fundada na liberdade de associação é de índole constitucional e não pode ser apreciada em recurso especial.

3. A cobrança de cotas destinadas ao custeio de áreas e serviços comuns é admitida quando existente convenção e deliberações assembleares válidas, com eficácia interna ainda que sem registro, em razão da natureza *propter rem* das despesas e para evitar enriquecimento sem causa. Aplica-se o *distinguishing* dos Temas 882/STJ e 492/STF, por se tratar de espaço privado com convenção e atos internos, diverso de associações em bairros abertos.

4. A revisão das premissas fáticas (existência de convenção, deliberações, comprovação do débito e período) é inviável em recurso especial. Incidem os óbices das Súmulas 7/STJ e 83/STJ.

Documento eletrônico VDA59535181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:07
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 517f91dc-cb52-414f-819a-d526e2005fc7

5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando o recurso esbarra nos mesmos óbices da alínea *a* e quando o cotejo analítico é deficiente, sem demonstração de similitude fática.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do 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, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59535181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:07
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 517f91dc-cb52-414f-819a-d526e2005fc7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3200695 - RJ (2026/0086762-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	DAVID CARVALHO TEIXEIRA
ADVOGADA	:	DANIELLE KETLYN TEIXEIRA REZENDE - RJ136184
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DO SOL
ADVOGADO	:	ALEKSANDER TELES MATIAS - RJ217562

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS EM EMPREENDIMENTO PRIVADO. NATUREZA *PROPTER REM*. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. *DISTINGUISHING* DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO DEFICIENTE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de cobrança de cotas associativas/condominiais relativas a empreendimento privado.

2. A pretensão fundada na liberdade de associação é de índole constitucional e não pode ser apreciada em recurso especial.

3. A cobrança de cotas destinadas ao custeio de áreas e serviços comuns é admitida quando existente convenção e deliberações assembleares válidas, com eficácia interna ainda que sem registro, em razão da natureza *propter rem* das despesas e para evitar enriquecimento sem causa. Aplica-se o *distinguishing* dos Temas 882/STJ e 492/STF, por se tratar de espaço privado com convenção e atos internos, diverso de associações em bairros abertos.

4. A revisão das premissas fáticas (existência de convenção, deliberações, comprovação do débito e período) é inviável em recurso especial. Incidem os óbices das Súmulas 7/STJ e 83/STJ.

Documento eletrônico VDA59144720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:01
Código de Controle do Documento: 2fd12032-9b20-4d09-ab89-f874ab60ff65

5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando o recurso esbarra nos mesmos óbices da alínea *a* e quando o cotejo analítico é deficiente, sem demonstração de similitude fática.
6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por DAVID CARVALHO TEIXEIRA (DAVID) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, em desfavor de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou o réu, proprietário de unidades imobiliárias em loteamento fechado, ao pagamento de taxas associativas, considerando a natureza condominial do empreendimento. II. Questão em Discussão Análise da obrigatoriedade do pagamento de contribuições por parte do réu, à luz da Lei nº 13.465/2017, frente à ausência de registro imobiliário regular e à alegação de hipossuficiência financeira. III. Razões de Decidir 1. Gratuidade de Justiça: Indeferida ao réu por incompatibilidade entre a alegada hipossuficiência financeira e a comprovação de rendimentos superiores a dez salários mínimos, além do recolhimento de custas processuais em ação anterior. 2. Prescrição: Reconhecida a aplicação do prazo quinquenal previsto no art. 206, §5º, I, do Código Civil para as obrigações oriundas da relação associativa ou condominial. 3. Natureza Jurídica do Empreendimento: Caracterizado como condomínio de fato em loteamento fechado, com base em convenção, regimento interno e inscrição junto à Receita Federal, apesar de irregularidade no registro imobiliário do parcelamento do solo. 4. Legislação Aplicável: o Antes da Lei nº 13.465/2017, obrigatoriedade de contribuições decorrente de contrato padrão registrado no cartório de imóveis. o Após a Lei nº 13.465/2017, regulamentada a cobrança de taxas em loteamentos fechados, desde que observados requisitos legais. 5. Jurisprudência Relevante: Distinção entre os Temas 492 do STF e 882 do STJ, que tratam de associações em vias públicas, e a situação de loteamentos fechados, caracterizados por vias privadas e natureza condominial, conforme precedentes do STJ. III. Dispositivo e Tese Desprovimento do recurso. Mantida a sentença que condenou o réu ao pagamento das taxas associativas vencidas a partir da vigência da Lei nº 13.465/2017. Tese: Proprietários de unidades imobiliárias em loteamentos fechados podem ser compelidos ao pagamento de taxas associativas ou condominiais quando caracterizada a natureza condominial do empreendimento, ainda que irregular, e desde que atendidos os requisitos legais.*

Os embargos de declaração de DAVID foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA59144720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:01
Código de Controle do Documento: 2fd12032-9b20-4d09-ab89-f874ab60ff65

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, DAVID (1) sustenta violação dos arts. 1.334, §2º, e 1.336, I, do Código Civil, em conjunto com os Temas 882/STJ e 492/STF e com os arts. 926 e 927 do CPC, além de invocar o art. 5º, XX, da Constituição Federal, afirmando ser inviável impor contribuição a proprietário não associado, sem adesão expressa e sem registro do ato constitutivo; (2) alega enriquecimento ilícito do recorrido, com base no art. 884 do Código Civil, porque não usufrui dos serviços e a posse seria exercida por terceiro; (3) aponta divergência jurisprudencial, citando precedentes representativos (REsp 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP).

Houve apresentação de contrarrazões por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA.

O recurso especial não foi admitido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos do art. 1.030, inciso V, do CPC, de modo que DAVID interpôs agravo em recurso especial em face da decisão de inadmissibilidade.

Houve apresentação de contraminuta.

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, que não merece conhecimento.

(1) (2) Da violação dos arts. 1.334, § 2º, e 1.336, I, do CC; violação dos Temas n. 882/STJ e 492/STF; violação do art. 926 e 927 do CPC; afronta ao art. 884 do CC

Em seu nobre apelo, DAVID sustentou que o acórdão estadual viola os arts. 1.334, §2º, e 1.336, I, do CC, em conjunto com os Temas 882/STJ e 492/STF e com os arts. 926 e 927 do CPC, além de invocar o art. 5º, XX, da Constituição Federal, afirmando ser inviável impor contribuição a proprietário não associado, sem adesão expressa e sem registro do ato constitutivo. Além disso, defendeu que a decisão estadual importa em enriquecimento ilícito do recorrido, com base no art. 884 do CC, porque não usufrui dos serviços e a posse seria exercida por terceiro.

De início, da leitura do nobre apelo, depreende-se que foi invocado o art. 5º, inciso XX, da CF/88 e o Tema n. 492/STF para buscar reconhecer a liberdade de

Documento eletrônico VDA59144720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:01
Código de Controle do Documento: 2fd12032-9b20-4d09-ab89-f874ab60ff65

associação e, por conseguinte, a impossibilidade de se exigir o pagamento de cotas condominiais sem a prévia associação/anuência do morador.

No entanto, como o fundamento se baseia em temática constitucional, falece competência a esta Corte para a sua apreciação, inviabilizando o conhecimento do recurso especial no ponto.

Não obstante, sobre as arguições de violações de dispositivos infraconstitucionais, o nobre apelo encontra óbice na Súmula 83 do STJ, segundo a qual *não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*.

Isso porque *a jurisprudência desta Corte vem reconhecendo a especificidade dos chamados "condomínios de fato" formados em parcelamentos irregulares no Distrito Federal, admitindo a exigibilidade de encargos de custeio sob a ótica da vedação ao enriquecimento sem causa, da natureza* propter rem *das despesas comuns e da eficácia interna da convenção aprovada pelos condôminos, ainda que não registrada, quando destinada a regular relações internas e custear serviços efetivamente prestados ou postos à disposição*. Nesse sentido, transcrevo a ementa do acórdão supracitado:

> *RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO/ASSOCIAÇÃO EM PARCELAMENTO IRREGULAR NO DF. CONVENÇÃO APROVADA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. EFICÁCIA INTERNA (SÚMULA 260/STJ). ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INAPLICABILIDADE DOS TEMAS 882/STJ E 492/STF (DISTINGUISHING). MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. ACÓRDÃO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. HONORÁRIOS MAJORADOS (ART. 85, § 11, CPC).*
>
> *1. Em condomínio/associação formado em parcelamento irregular no Distrito Federal, é devida a cobrança de cotas destinadas ao custeio de áreas/serviços comuns, quando existente convenção e deliberações assembleares válidas, com eficácia interna ainda que sem registro (Súmula 260/STJ), sob pena de enriquecimento sem causa.*
>
> *2. A obrigação de contribuir decorre da natureza propter rem e da condição de condômino/possuidor, sendo irrelevante a discussão sobre obrigatoriedade de associação quando incontroversa a posse/ propriedade da unidade e a ciência do regime de rateio.*
>
> *3. Inaplicáveis os Temas 882/STJ e 492/STF, por distinguishing: hipótese de condomínio de fato, com convenção e atos assembleares, distinta de associações de moradores em bairros abertos/loteamentos de acesso controlado sem vínculo obrigacional.*
>
> *4. Revisão das premissas fáticas assentadas (existência de convenção, deliberações, comprovação do débito e período) é inviável na via especial (Súmula 7/STJ).*

Documento eletrônico VDA59144720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:01
Código de Controle do Documento: 2fd12032-9b20-4d09-ab89-f874ab60ff65

5. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à eficácia interna da convenção, à natureza propter rem e à vedação ao enriquecimento sem causa. Incidência da Súmula 83/STJ.

Recurso especial improvido.

(REsp n. 2.032.273/DF, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025)

E, ainda:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. COBRANÇA. TAXA DE MANUTENÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO. LOTEAMENTO FECHADO. TEMA N. 882 DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA DA TESE. ANUÊNCIA. PAGAMENTO CONTINUADO. COBRANÇA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram" (REsp n. 1.280.871/SP, Segunda Seção, Tema n. 882 do STJ).

2. O Tema n. 882 do STJ refere-se a situações que envolvem vias públicas e vias privadas nas quais moradores de bairros residenciais abertos fecham as ruas (vias públicas) e constituem condomínios de fato de casas, com acesso restrito por meio de controle de cancela e portaria.

3. Não se aplica o Tema n. 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/1979 (propriedade particular que sofre parcelamento irregular do solo ao ser subdividida em lotes destinados à edificação, com a abertura de vias de circulação, além de logradouros públicos).

4. Não se conhece do recurso especial pela divergência quando a orientação do tribunal de origem se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

5. O Código Civil de 2002 e a Lei n. 4.591/1964 condicionam a existência de frações ideais no solo e outras partes comuns à configuração do condomínio edilício, cuja propriedade é constituída por três partes fundamentais: a) o direito de propriedade exclusivo sobre a unidade autônoma; b) o direito de propriedade em condomínio representado por uma fração ideal em relação a partes de uso comum;

e c) o direito de propriedade em condomínio representado por fração ideal do terreno.

6. Considerando que o STJ admite a cobrança de taxa de manutenção em loteamento fechado, desde que haja anuência, é irrelevante a instituição de áreas comuns (por exemplo, clube) e de fração ideal para justificar a referida cobrança.

7. É possível a cobrança da taxa de manutenção a proprietário de lote em loteamento fechado para afastar o enriquecimento sem causa

Documento eletrônico VDA59144720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:01
Código de Controle do Documento: 2fd12032-9b20-4d09-ab89-f874ab60ff65

daquele que usufruiu dos serviços prestados (controle de acesso, segurança, fibra ótica) e teve seu imóvel valorizado em razão dos serviços colocados à disposição dos moradores, ainda que não se trate de condomínio edilício nos termos da Lei n. 4.591/1964.

8. Para a cobrança de taxa de manutenção, exige-se a anuência expressa do proprietário do imóvel, que pode ser manifestada, por exemplo, por meio de contrato, de previsão na escritura pública de compra e venda do lote ou de estipulação em contrato-padrão depositado no registro imobiliário do loteamento.

9. Afasta-se a exigência de anuência expressa para fins de aplicação do Tema n. 882 do STJ quando, diante de situação excepcional e das peculiaridades fáticas, identifica-se que o proprietário de imóvel contribuiu, de forma efetiva e continuada, com o pagamento de taxa de manutenção por 7 anos, usufruindo, durante esse período, dos benefícios dela decorrentes.

10. A caracterização da anuência ao pagamento de taxa de manutenção pela contribuição continuada por lapso temporal de 7 anos ampara-se no instituto da surrectio, bem como na necessidade de tutela da boa-fé objetiva dos contratantes, de proteção das legítimas expectativas dos demais moradores e do condomínio e de vedação do enriquecimento ilícito e da adoção de comportamentos contraditórios.

11. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.998.336/MG, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 26/4/2023.)

Outrossim, consigno que o TJRJ realizou o adequado *distinguishing* para afastar a aplicação dos Temas 882/STJ e 492/STF. Veja-se dos termos da fundamentação do acórdão proferido na retratação:

A hipótese não se submete ao que restou definido no Tema 882 (STJ) e no Tema 492 (STF) porque não há nos autos notícia da existência, no interior do empreendimento, de via pública ou de qualquer equipamento público, o que indica tratar-se de espaço privado.

O entendimento firmado em tais temas vinculantes "são aplicados apenas aos casos que envolvem vias públicas e vias privadas nas quais moradores de bairros residenciais abertos fecham as ruas (vias públicas) e constituem condomínios de fato de casas, com acesso restrito por meio de controle de cancela e portaria", extrai-se do julgamento do AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.875.457/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023.

Hipóteses há em que, ainda que se constitua uma associação (não importa a denominação), cuidando-se, em sua essência, de empreendimento de natureza condominial, não são as contribuições pecuniárias de origem associativa de que tratam o Tema 882 (REsp

Documento eletrônico VDA59144720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:01
Código de Controle do Documento: 2fd12032-9b20-4d09-ab89-f874ab60ff65

> *1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP) do STJ e o Tema 492 (RE 695.911/SP) do STF.*
>
> *Em ação envolvendo associação equiparada a condomínio, o Col. STJ entendeu pela possibilidade de se impor o pagamento das taxas de manutenção do condomínio, por tratar-se de loteamento fechado constituído em área particular, afastando a aplicação das teses firmadas no Tema 882 do STJ e no Tema 492 do STF, restritas aos condomínios de fato, nos quais os moradores de bairros residenciais abertos fecham as ruas (vias públicas).*
>
> *Aquela mesma Corte pontuou que o Tema n. 882 refere-se a situações que envolvem vias públicas e vias privadas nas quais moradores de bairros residenciais abertos fecham as ruas (vias públicas) e constituem condomínios de fato de casas, com acesso restrito por meio de controle de cancela e portaria. Não se aplica o Tema n. 882 do STJ à hipótese de loteamento fechado, constituído nos moldes da Lei n. 6.766/1979 (propriedade particular que sofre parcelamento irregular do solo ao ser subdividida em lotes destinados à edificação, com a abertura de vias de circulação, além de logradouros públicos).*
>
> *Neste contexto, não importa a denominação dada (taxa associativa ou cota condominial), considerando a obrigação de contribuição para o custeio da manutenção das áreas comuns e serviços respectivos em espaços estritamente privados.* (e-STJ, fls. 794-795).

Dessarte, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem encontra-se em conformidade com a jurisprudência desta Corte sobre a validade do rateio de despesas em parcelamentos irregulares/loteamentos de acesso controlado quando existente anuência e efetiva prestação de serviços, bem como sobre a eficácia interna de convenção aprovada entre condôminos (Súmula 260/STJ), incidindo, por isso, o óbice contido na Súmula n. 83/STJ.

Além do mais, conforme bem destacado na decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 808), [...] *o detido exame das razões recursais revela que o recorrente ao impugnar o acórdão que condenou o recorrente ao pagamento das cotas associativas vencidas, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial*.

Logo, é inviável a revisão das premissas fáticas assentadas pela Corte Estadual (existência de convenção, deliberações, comprovação do débito e período) na esfera especial (Súmula 7/STJ), de modo que o recurso especial não comporta conhecimento.

Documento eletrônico VDA59144720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:01
Código de Controle do Documento: 2fd12032-9b20-4d09-ab89-f874ab60ff65

(3) Do dissídio jurisprudencial

Por fim, DAVID aponta divergência jurisprudencial, citando precedentes representativos (REsp 1.280.871/SP e REsp 1.439.163/SP).

Ocorre que, uma vez inviável o conhecimento do recurso especial com fundamento pela alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal por óbice das Súmulas n. 7 e 83/STJ, igualmente impossível apreciar o nobre apelo fundamentado na alínea *c* com base nos mesmos argumentos.

Nesse sentido, *[...] é pacífico o entendimento desta Corte Superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c; em razão disso fica prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica* (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.549.805/AP, relator Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, Primeira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025.)

Além disso, a divergência alegada pelo recorrente foi deficiente, pois não houve efetivo cotejo analítico entre os julgados paradigmas e a decisão impugnada, limitando-se a transcrições de ementas sem a devida demonstração da similitude fática, em desconformidade com o art. 1.029, § 1º, do CPC, e com o art. 255, § 1º, do RISTJ.

Para o sucesso do nobre apelo pelo dissídio jurisprudencial, o entendimento consolidado desta Corte exige que a parte apresente precedentes de outros tribunais, com o cotejo analítico necessário, demonstrando a similitude fática entre os casos. Ausente essa demonstração, a divergência não se caracteriza.

Nestes termos, **CONHEÇO DO AGRAVO** para **NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL**.

Majoro em 5% a verba honorária sucumbencial fixada na origem, observados os limites/termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Por oportuno, 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 VDA59144720 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:01
Código de Controle do Documento: 2fd12032-9b20-4d09-ab89-f874ab60ff65

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.200.695 / RJ

Número Registro: 2026/0086762-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00101679420218190209 10167942021819020 9 202624501185

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: DAVID CARVALHO TEIXEIRA
ADVOGADA	: DANIELLE KETLYN TEIXEIRA REZENDE - RJ136184
AGRAVADO	: CONDOMINIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DO SOL
ADVOGADO	: ALEKSANDER TELES MATIAS - RJ217562
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392124 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:58:47
Código de Controle do Documento: 9526388d-e367-4045-84ec-5ae763b23321