SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3210210 - DF (2026/0099954-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	INCORPORACAO GARDEN LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
		RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL GIARDINI
ADVOGADOS	:	ISABELLA PANTOJA CASEMIRO - DF024805
		MARCOS VINÍCIUS CANTARINO DE SOUSA - DF048057
		ALAN GONÇALVES VELOSO - DF064143

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. INSUFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA EM DESPESAS CONDOMINIAIS. ÓBICES DAS SÚMULAS 284/STF E 7/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA FUNDADA EM ENTENDIMENTO CONSOLIDADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravante defende sua ilegitimidade passiva para responder pela execução de despesas condominiais. Sustenta a alienação da unidade imobiliária e imissão na posse em momento anterior ao período cobrado, por meio de exceção de pré-executividade.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve deficiência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional, com violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; e (ii) saber se a análise da ilegitimidade passiva, à luz do art. 339 do CPC e do Tema 886/STJ, demanda reexame do conjunto fático-probatório.

III. Razões de decidir

3. A alegação genérica de violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, sem indicação dos pontos omissos, contraditórios ou obscuros e sem demonstração de potencial alteração do julgado, caracteriza deficiência de fundamentação e atrai, por analogia, a Súmula 284/STF.

Documento eletrônico VDA60245624 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/09/2026 14:03:36
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 815ed58a-c1ee-4940-991d-e01a5c1bcb1b

4. A controvérsia sobre ilegitimidade passiva, com fundamento no art. 339 do CPC e na responsabilidade por despesas condominiais, demanda dilação probatória para comprovação de imissão na posse e ciência do condomínio, o que é incompatível com o recurso especial, incidindo o óbice da Súmula 7/STJ.
5. O Tribunal de origem fixou premissas fáticas sobre a ausência de prova suficiente de imissão na posse no período cobrado e de ciência do condomínio, tornando inviável a revisão desses pontos nesta sede especial (Súmula n. 7/STJ).
6. Embora o Tema Repetitivo 886/STJ oriente que a legitimidade passiva por cotas condominiais depende da posse e da ciência do condomínio, a matéria dependente da constatação das circunstâncias fática, reforçando a necessidade de via própria com instrução probatória.
IV. Dispositivo
7. Agravo interno 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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA60245624 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 22/09/2026 14:03:36
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 815ed58a-c1ee-4940-991d-e01a5c1bcb1b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3210210 - DF (2026/0099954-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	INCORPORACAO GARDEN LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
		RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL GIARDINI
ADVOGADOS	:	ISABELLA PANTOJA CASEMIRO - DF024805
		MARCOS VINÍCIUS CANTARINO DE SOUSA - DF048057
		ALAN GONÇALVES VELOSO - DF064143

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. INSUFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA EM DESPESAS CONDOMINIAIS. ÓBICES DAS SÚMULAS 284/STF E 7/STJ. DECISÃO MONOCRÁTICA FUNDADA EM ENTENDIMENTO CONSOLIDADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravante defende sua ilegitimidade passiva para responder pela execução de despesas condominiais. Sustenta a alienação da unidade imobiliária e imissão na posse em momento anterior ao período cobrado, por meio de exceção de pré-executividade.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve deficiência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional, com violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; e (ii) saber se a análise da ilegitimidade passiva, à luz do art. 339 do CPC e do Tema 886/STJ, demanda reexame do conjunto fático-probatório.

III. Razões de decidir

3. A alegação genérica de violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, sem indicação dos pontos omissos, contraditórios ou obscuros e sem demonstração de potencial alteração do julgado, caracteriza deficiência de fundamentação e atrai, por analogia, a Súmula 284/STF.

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

4. A controvérsia sobre ilegitimidade passiva, com fundamento no art. 339 do CPC e na responsabilidade por despesas condominiais, demanda dilação probatória para comprovação de imissão na posse e ciência do condomínio, o que é incompatível com o recurso especial, incidindo o óbice da Súmula 7/STJ.
5. O Tribunal de origem fixou premissas fáticas sobre a ausência de prova suficiente de imissão na posse no período cobrado e de ciência do condomínio, tornando inviável a revisão desses pontos nesta sede especial (Súmula n. 7/STJ).
6. Embora o Tema Repetitivo 886/STJ oriente que a legitimidade passiva por cotas condominiais depende da posse e da ciência do condomínio, a matéria dependente da constatação das circunstâncias fática, reforçando a necessidade de via própria com instrução probatória.
IV. Dispositivo
7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por INCORPORAÇÃO GARDEN LTDA., EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento (e-STJ Fl.784/808).

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado (e-STJ Fl.812/820).

Ouvido, o Ministério Público Federal apôs ciência (e-STJ Fl.811).

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos fáticos e jurídicos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos anteriormente expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ Fl.776/780):

> *A parte recorrente alega violação ao(s) seguinte(s) dispositivo(s) legai(s): artigos 339, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC.*
>
> *No que tange à alegada violação aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022 do CPC, verifica-se que a parte recorrente se limitou a alegar, genericamente, ofensa aos referidos dispositivos legais, sem explicitar*

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

os pontos em que o acordão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro, ou delimitar como a tese omitida seria capaz de, em tese, alterar a conclusão do julgado.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. DISCUSSÃO ACERCA DA IMPENHORABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO ADEQUADA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. DESTINATÁRIO DAS PROVAS. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE EM RAZÃO DO VALOR. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVOS DOS DISPOSITIVOS LEGAIS ARROLADOS. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ.*
>
> *1. Cinge-se a controvérsia em decidir se o acórdão, que concluiu ser o imóvel bem de família, padece de omissão quanto aos requisitos da impenhorabilidade e deficiência de fundamentação.*
>
> *2.* ***Não prospera a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que o acordão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro. Incidência do óbice da Súmula n. 284/STF.***
>
> *3. Na hipótese, o acórdão hostilizado não incorreu em nenhum dos vícios listados no artigo 489 do Código de Processo Civil, na medida em que dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos presentes autos.*
>
> *4. O Tribunal analisou as provas dos autos que entendeu pertinentes ao caso. É cediço que o juiz, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ao deslinde da controvérsia, o que ocorreu no caso dos autos, em obediência aos ditames dos arts. 369 e 371 do CPC. Afastar as conclusões exaradas no acórdão, a fim de reconhecer que o imóvel em discussão não é bem de família, demandaria o reexame das provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.*
>
> *5. Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese jurídica.*
>
> *6. Na petição de tutela provisória, o requerente não logrou demonstrar o periculum in mora, requisito essencial para a concessão de tutela provisória.*
>
> *7. A ausência do periculum in mora basta para o indeferimento do pedido, sendo, portanto, desnecessário apreciar a questão sob a ótica do fumus boni juris, que deve se fazer presente cumulativamente" (AgInt na AR n. 7.296/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 29/11/2022, DJe de 1/12/2022).*
>
> *Recurso especial conhecido em parte e improvido.*
>
> *(REsp n. 2.225.712/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)*

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. SERVIDOR PÚBLICO. VÍCIOS NA DECISÃO RECORRIDA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AÇÃO RESCISÓRIA. QUESTÃO NÃO NÃO SUSCITADA NA DEMANDA ORIGINÁRIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. ***No que tange à alegada violação ao artigo 489 do CPC/2015, verifica-se que as razões de recorrer são genéricas, na medida em que limitam-se a afirmar que o acórdão a quo foi omisso, sem contudo opor os necessários embargos de declaração para delimitar como a tese omitida é fundamental à conclusão do julgado e, se examinada, como levaria à sua anulação ou reforma. Trata-se de deficiência na fundamentação, caso em que se aplica, por analogia, o disposto na Súmula 284/STF, in verbis: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".***

2. Ainda que não se exija que a lei tenha sido invocada no processo originário, tendo em vista que o requisito do prequestionamento não se aplica em sede de ação rescisória, mostra-se inviável o pedido de rescisão, com base no art. 485, V, do CPC, fundado em suposta violação a disposição de lei, quando a questão aduzida na ação rescisória não foi tratada em nenhum momento em tal processo. (AgRg na AR n. 4.741/SC, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 23/10/2013, DJe de 6/11/2013.)

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.091.972/MA, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 13/6/2024.)

No presente caso, o Tribunal de origem analisou detidamente a natureza da "exceção de pré-executividade", a necessidade de dilação probatória para comprovar a imissão na posse e a ciência do condomínio sobre a transação, e a ilegitimidade passiva da agravante, à luz do Tema Repetitivo 886 do STJ.

Desse modo, a circunstância de não ter havido um pronunciamento específico sobre cada nuance do artigo 339 do CPC não invalida o julgado, pois a tese de ilegitimidade passiva foi abordada, porém sua comprovação, na via eleita, foi considerada inviável sem instrução probatória aprofundada.

Portanto, inviável o conhecimento da insurgência recursal quanto à alegada deficiência da prestação jurisdicional.

Além disso, em relação à alegada violação ao(s) art(s). 339 do CPC, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula n. 7/STJ, que estabelece que a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

De fato, presente a função uniformizadora do recurso especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância. Diante disso, é reiterada a jurisprudência no sentido de

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

que o reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

No presente caso, o Tribunal de origem estabeleceu as seguintes premissas fáticas (fls. 203-204):

> *No caso em deslinde observa-se que a impugnação formulada pela devedora, ora recorrente, diz respeito a alegação de ilegitimidade passiva, ao argumento de que a unidade imobiliária teria sido adquirida por meio de negócio jurídico de compra e venda celebrado aos 16 de setembro de 2019 (Id. 229583269 dos autos do processo de origem). A despeito dessa peculiaridade, a pretensão exercida pelo agravado refere-se ao inadimplemento da obrigação condominial relativamente ao mês de novembro de 2019 (Id. 219127438 dos autos do processo de origem). Com efeito, não há nos autos do processo de origem elementos probatórios suficientes a respeito da alegada imissão da posse da adquirente no aludido período. Além disso, afiguram-se ausentes as circunstâncias que indiquem a ciência da entidade condominial a respeito da celebração do mencionado negócio jurídico. Com efeito, as questões relativas à imissão da compradora na posse do imóvel e o conhecimento do exequente, ora agravado, em relação ao negócio jurídico exigem dilação probatória. Logo, o Juízo singular agiu acertadamente ao não conhecer a impugnação formulada pela devedora, ora recorrente, indevidamente denominada "exceção de pré-executividade".*

Assim, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

Dada a sólida fundamentação que respalda a atuação do relator, a redação do art. 1.021, §1º, do Código de Processo Civil é clara no sentido de estabelecer que: "Na petição de agravo interno, o recorrente impugnará especificadamente os fundamentos da decisão agravada."

Há, assim, ônus imposto ao agravante que deseja ver reformada a decisão que impugna, no sentido de que as razões por ele invocadas sejam especificamente voltadas à integralidade dos fundamentos trazidos pela decisão agravada e, ainda, que sejam aptas a desconstituir, de maneira contundente, os argumentos que sustentaram a decisão atacada.

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

O não atendimento a tais requisitos importa, via de consequência, na manutenção do que decidido monocraticamente com base na inadmissibilidade manifesta ou na jurisprudência consolidada nesta Corte, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE AFASTOU A IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL E MANTEVE SUA EXPROPRIAÇÃO, BEM COMO INDEFERIU O PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.*
>
> *1. Cumprimento de sentença em que foi proferida decisão afastando a impenhorabilidade do imóvel e mantendo sua expropriação, bem como indeferindo o pedido de nova avaliação.*
>
> *2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: incidência da Súmula 7 do STJ.*
>
> *3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.*
>
> *4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.494.296/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 26/11/2024.)*
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. PRECLUSÃO. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. CESSAÇÃO DOS DESCONTOS. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PRESCRIÇÃO DECENAL. DIVERSOS PRECEDENTES ESPECÍFICOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO RECORRENTE. REVISÃO. SUMULAS N. 7/STJ E 280/STF.*
>
> *1. No âmbito do agravo interno, a ausência de impugnação específica de capítulo autônomo impõe o reconhecimento da preclusão da matéria não impugnada, afastando-se a incidência da Súmula n. 182/STJ (EREsp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, DJe 17/11/2021). Preclusa, portanto, a tese de imprescindibilidade de formação de litisconsórcio passivo.*
>
> *(...)*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.206.481/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024.)*

Há, portanto, orientação clara e firme desta Terceira Turma no sentido de que, ausente impugnação específica dos fundamentos presentes na decisão agravada, ou inexistente apresentação de fundamentação robusta e suficiente à

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

desconstituição dos argumentos fáticos e jurídicos alvo da pretensão recursal, a parte recorrente não logrará êxito em sua pretensão.

No presente recurso, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão agravada, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

No que tange à alegada violação aos arts. 489, § 1º, inciso IV, e 1.022 do CPC, verifica-se que a parte recorrente se limitou a alegar, genericamente, ofensa aos referidos dispositivos legais, sem explicitar os pontos em que o acordão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro, ou delimitar como a tese omitida seria capaz de, em tese, alterar a conclusão do julgado.

Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. DISCUSSÃO ACERCA DA IMPENHORABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO ADEQUADA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. DESTINATÁRIO DAS PROVAS. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE EM RAZÃO DO VALOR. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVOS DOS DISPOSITIVOS LEGAIS ARROLADOS. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ.*
>
> *1. Cinge-se a controvérsia em decidir se o acórdão, que concluiu ser o imóvel bem de família, padece de omissão quanto aos requisitos da impenhorabilidade e deficiência de fundamentação.*
>
> *2.* ***Não prospera a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que o acordão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro. Incidência do óbice da Súmula n. 284/STF.***
>
> *3. Na hipótese, o acórdão hostilizado não incorreu em nenhum dos vícios listados no artigo 489 do Código de Processo Civil, na medida em que dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos presentes autos.*
>
> *4. O Tribunal analisou as provas dos autos que entendeu pertinentes ao caso. É cediço que o juiz, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ao deslinde da controvérsia, o que ocorreu no caso dos autos, em obediência aos ditames dos arts. 369 e 371 do CPC. Afastar as conclusões exaradas no acórdão, a fim de reconhecer que o imóvel em discussão não é bem de família, demandaria o reexame das provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.*
>
> *5. Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela*

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese jurídica.

6. Na petição de tutela provisória, o requerente não logrou demonstrar o periculum in mora, requisito essencial para a concessão de tutela provisória.

7. A ausência do periculum in mora basta para o indeferimento do pedido, sendo, portanto, desnecessário apreciar a questão sob a ótica do fumus boni juris, que deve se fazer presente cumulativamente" (AgInt na AR n. 7.296/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 29/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 2.225.712/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO. SERVIDOR PÚBLICO. VÍCIOS NA DECISÃO RECORRIDA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AÇÃO RESCISÓRIA. QUESTÃO NÃO NÃO SUSCITADA NA DEMANDA ORIGINÁRIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. ***No que tange à alegada violação ao artigo 489 do CPC/2015, verifica-se que as razões de recorrer são genéricas, na medida em que limitam-se a afirmar que o acórdão a quo foi omisso, sem contudo opor os necessários embargos de declaração para delimitar como a tese omitida é fundamental à conclusão do julgado e, se examinada, como levaria à sua anulação ou reforma. Trata-se de deficiência na fundamentação, caso em que se aplica, por analogia, o disposto na Súmula 284/STF, in verbis: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".***

2. Ainda que não se exija que a lei tenha sido invocada no processo originário, tendo em vista que o requisito do prequestionamento não se aplica em sede de ação rescisória, mostra-se inviável o pedido de rescisão, com base no art. 485, V, do CPC, fundado em suposta violação a disposição de lei, quando a questão aduzida na ação rescisória não foi tratada em nenhum momento em tal processo. (AgRg na AR n. 4.741/SC, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Primeira Seção, julgado em 23/10/2013, DJe de 6/11/2013.)

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.091.972/MA, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 13/6/2024.)

No presente caso, e conforme já consignado na decisão recorrida, o Tribunal de origem analisou detidamente, entre outras questões, i) a natureza da "exceção de pré-executividade" apresentada; ii) a necessidade de dilação probatória para comprovação da alegada imissão na posse; iii) a pressuposta ciência do condomínio acerca da transação, e iv) a ilegitimidade passiva da agravante, à luz do Tema Repetitivo 886 do STJ. Vejamos (e-STJ Fl.194/208):

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

> *No caso em deslinde observa-se que a impugnação formulada pela devedora, ora recorrente, diz respeito a alegação de ilegitimidade passiva, ao argumento de que a unidade imobiliária teria sido adquirida por meio de negócio jurídico de compra e venda celebrado aos 16 de setembro de 2019 (Id. 229583269 dos autos do processo de origem).*
>
> *A despeito dessa peculiaridade, a pretensão exercida pelo agravado refere-se ao inadimplemento da obrigação condominial relativamente ao mês de novembro de 2019 (Id. 219127438 dos autos do processo de origem). Com efeito, não há nos autos do processo de origem elementos probatórios suficientes a respeito da alegada imissão da posse da adquirente no aludido período.*
>
> *Além disso, afiguram-se ausentes as circunstâncias que indiquem a ciência da entidade condominial a respeito da celebração do mencionado negócio jurídico.*
>
> *Com efeito, as questões relativas à imissão da compradora na posse do imóvel e o conhecimento do exequente, ora agravado, em relação ao negócio jurídico exigem dilação probatória.*
>
> *Logo, o Juízo singular agiu acertadamente ao não conhecer a impugnação formulada pela devedora, ora recorrente, indevidamente denominada "exceção de pré-executividade".*
>
> *(...)*
>
> *Quanto ao mais, convém destacar que as questões referentes à ilegitimidade passiva poderão ser objeto de esclarecimento oportuno e apropriado, por meio da instauração do contraditório, em eventuais embargos à execução.*

Desse modo, a ausência de manifestação específica sobre cada aspecto do art. 339 do CPC não implica deficiência de fundamentação ou invalidade do julgado, uma vez que a alegação de ilegitimidade passiva foi efetivamente apreciada. O que se concluiu foi pela impossibilidade de seu reconhecimento na via processual eleita, diante da necessidade de dilação probatória incompatível com os limites cognitivos do feito.

Portanto, inviável o conhecimento da insurgência recursal quanto à alegada deficiência da prestação jurisdicional.

Em relação à alegada violação ao artigo 339 do Código de Processo Civil, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, relativa à demonstração do cumprimento do dever de indicar o adquirente do imóvel como legítimo sujeito passivo da relação jurídica discutida, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula n. 7/STJ, que estabelece que a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

De fato, presente a função uniformizadora do recurso especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância. Diante disso, é

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

reiterada a jurisprudência no sentido de que o reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

Assim, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Nesse sentido:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ÓBICE DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DANOS MORAIS. CONFIGURAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. MORA. DESPESAS CONDOMINIAIS. PERÍODO ANTERIOR À IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DOS PROMISSÁRIOS-VENDEDORES. SÚMULA N. 568/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.*
>
> *[...]*
>
> *2. Rever as conclusões do Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva da ora recorrente, demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*
>
> *[…]*
>
> *(REsp n. 1.911.409/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025.)*

> *AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL E CIVIL. ART. 535 DO CPC NÃO VIOLADO. AÇÃO DE COBRANÇA. COTA CONDOMINIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. ADQUIRENTE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.*
>
> *[...]*
>
> *2. A jurisprudência desta Corte Superior é assente de que a legitimidade passiva da ação de cobrança de despesas condominiais deve ser analisada à luz das circunstâncias do caso concreto, ora recaindo sobre o promitente vendedor ora sobre o promissário comprador, a depender se este se imitiu na posse do bem e se o condomínio teve ciência da alienação da unidade autônoma.*
>
> ***3. Rever as conclusões do tribunal de origem quanto à responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais vencidas esbarra no óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.***
>
> *4. Agravo regimental não provido.*
>
> *(AgRg no REsp n. 1.542.365/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/10/2015, DJe de 29/10/2015. Grifo acrescido.)*

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59988893 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 14/09/2026 09:46:35
Código de Controle do Documento: f2b99cb9-937b-4767-a4ca-280fff2c8785

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.210.210 / DF

Número Registro: 2026/0099954-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07194062320258070000 07368777720248070003 7194062320258070000 736877720248070003

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INCORPORACAO GARDEN LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : RESIDENCIAL GIARDINI
ADVOGADOS : ISABELLA PANTOJA CASEMIRO - DF024805
MARCOS VINÍCIUS CANTARINO DE SOUSA - DF048057
ALAN GONÇALVES VELOSO - DF064143

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORACAO GARDEN LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO : RESIDENCIAL GIARDINI
ADVOGADOS : ISABELLA PANTOJA CASEMIRO - DF024805

Documento eletrônico VDA60240051 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:41:27
Código de Controle do Documento: 3c412d0a-244e-4d74-aae9-e160d917a3ad

MARCOS VINÍCIUS CANTARINO DE SOUSA - DF048057
ALAN GONÇALVES VELOSO - DF064143

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60240051 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:41:27
Código de Controle do Documento: 3c412d0a-244e-4d74-aae9-e160d917a3ad