SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3216114 - RJ (2026/0113761-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SIMON LEWKOVITCH - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOOD STAR
ADVOGADA	:	MÁRCIA FARIA DE SOUZA - RJ063821
INTERES.	:	ANDRE LEWKOVITCH - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES - RJ025872
		IGOR LIMA DE FREITAS - RJ085340
		DIOGO JOSÉ FABIANO MENDES - RJ164164

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL COMPOSTO POR COTAS CONDOMINIAIS E MULTAS POR DESCUMPRIMENTO DAS NORMAS DO CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 783 E 784, X, DO CPC/2015. REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, acolheu em parte os embargos à execução opostos pela ora agravante, "*para excluir, da condenação, as verbas referentes às multas aplicadas ao executado pelas infrações administrativas*" e manteve a execução em relação às cotas condominiais e aos encargos.

2. A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60481610 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 2b40733f-f2b3-4e56-bbae-c40cbb993e85

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60481610 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:07
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 2b40733f-f2b3-4e56-bbae-c40cbb993e85

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3216114 - RJ (2026/0113761-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	SIMON LEWKOVITCH - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOOD STAR
ADVOGADA	:	MÁRCIA FARIA DE SOUZA - RJ063821
INTERES.	:	ANDRE LEWKOVITCH - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES - RJ025872
		IGOR LIMA DE FREITAS - RJ085340
		DIOGO JOSÉ FABIANO MENDES - RJ164164

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL COMPOSTO POR COTAS CONDOMINIAIS E MULTAS POR DESCUMPRIMENTO DAS NORMAS DO CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 783 E 784, X, DO CPC/2015. REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, acolheu em parte os embargos à execução opostos pela ora agravante, "*para excluir, da condenação, as verbas referentes às multas aplicadas ao executado pelas infrações administrativas*" e manteve a execução em relação às cotas condominiais e aos encargos.

2. A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 1.061-1.068) interposto por **ESPÓLIO DE SIMON LEWKOVITCH** contra decisão (fls. 1.055-1.057), desta relatoria, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, sob o fundamento de que a pretensão posta no apelo nobre, sob ofensa aos arts. 783 e 784, X, do CPC/2015, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, atraindo a aplicação da Súmula 7/STJ.

Nas razões do agravo interno, ESPÓLIO DE SIMON LEWKOVITCH afirma, em síntese, que o recurso não esbarra na Súmula 7/STJ, uma vez que "*não pretende alterar nenhuma das premissas fáticas fixadas no acórdão fluminense. Não se discute aqui se existem quatro lâmpadas na marquise, se a portaria fica a trinta metros do portão ou se os funcionários do*

Documento eletrônico VDA60164034 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:03
Código de Controle do Documento: 8087d51c-1321-45b1-9d27-cecfa919cfaf

condomínio varrem a calçada pública. Tudo isso é aceito pelo recorrente unicamente para fins de argumentação jurídica. A discussão legítima trazida no recurso especial situa-se na qualificação jurídica desses fatos. O que se questiona é se esses elementos fáticos específicos, exatamente da forma como descritos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, possuem a aptidão jurídica de suprir as formalidades rígidas que a legislação federal exige para a constituição de um título executivo extrajudicial" (fl. 1.063).

Aduz, também, que o "*artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil estabelece de forma categórica que as contribuições condominiais, ordinárias ou extraordinárias, possuem eficácia de título executivo extrajudicial, desde que documentalmente comprovadas. A exigência de prova documental pré-constituída não é uma formalidade prescindível ou um capricho do legislador. A ação de execução é um instrumento processual de força invasiva extrema, que autoriza o bloqueio imediato de contas bancárias e a expropriação do patrimônio do devedor, antes mesmo de qualquer fase de cognição exaustiva. Exatamente por essa razão, o sistema jurídico exige que o credor demonstre de pronto, por meio de documentos específicos e inquestionáveis, a certeza da obrigação*" (fl. 1.065).

Defende que "*o recurso especial demonstrou que o Condomínio exequente ajuizou a cobrança sem juntar qualquer documento idôneo capaz de lastrear o crédito condominial. Não foram apresentados os boletos bancários detalhados da época, as atas das assembleias gerais que fixaram o valor global das despesas ordinárias, nem a demonstração do rateio proporcional de acordo com a fração ideal das lojas comerciais"* (fl. 1065 - destaques no original).

Assevera, ainda, que o "*próprio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro expurgou da condenação as multas por infrações administrativas, reduzindo substancialmente a pretensão econômica original do condomínio. Essa exclusão judicial alterou de forma profunda e definitiva a própria configuração e individualização do crédito executado. Uma vez retirada a parcela referente às penalidades administrativas, o saldo remanescente das cotas condominiais perdeu completamente a sua liquidez e certeza (mesmo que se abstraia que, bem qualificada a prova, não há título executivo contra o hoje agravante)*" (fls. 1.066-1.067).

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Intimado, CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOOD STAR apresentou impugnação (fls. 1.076-1.077) pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece prosperar, na medida em que não foram apresentados argumentos jurídicos aptos a ensejar a modificação da decisão agravada.

No apelo nobre, ao qual se pretende trânsito, ESPÓLIO DE SIMON LEWKOVITCH indica violação aos arts. 783 e 784, X, do CPC/2015, sob o argumento, entre outros, de que o "*Condomínio/recorrido afirma que o recorrente não vem efetuando o pagamento das cotas condominiais", mas nenhum documento que caracterizaria o título executivo, de obrigação*

Documento eletrônico VDA60164034 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:03
Código de Controle do Documento: 8087d51c-1321-45b1-9d27-cecfa919cfaf

líquida e certa, é apresentado com a petição inicial, a qual é carente de documento basilar, indispensável" (fl. 948).

Defende, também, que "*os serviços não são prestados aos lojistas, mas sim aos condôminos das unidades residenciais. Por isso, não há caracterização de serviços prestados aos lojistas e, mormente, ao aqui recorrido*" (fl. 950).

Argumenta que "*sem dizer qual a proporção entre o trabalho de varrição do passeio público feito por funcionários do recorrido e aqueles da Comlurb (Id. 361/362), a I. Perita concluiu que o recorrente faz uso deste "serviço" do Condomínio. Ora, se há serviço de limpeza realizada no passeio público em frente às lojas, se está diante de mera liberalidade do Condomínio. Não há serviço no condomínio, e nem para os lojistas. A limpeza do passeio público (rua) é realizada a quem transita na calçada, e jamais poderia gerar custo ao lojista, visto que cabe à Comlurb esse serviço de varrição e limpeza da via pública (o nome é sugestivo: a via é de uso comum do povo, e o fato de a calçada situar-se à frente da loja não altera essa realidade)*" (fl. 952).

Assevera, ainda, que, "*sem que existam serviços prestados ao recorrente e, ademais, sem que haja demonstração da proporção, deve ser reformado o v. acórdão fluminense, para que seja afastada a cobrança realizada, ante a denegação de vigência dos arts. 783 e 784, X do Código de Processo Civil*" (fls. 952-953).

Por sua vez, o eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, acolheu em parte os embargos à execução opostos pela ora agravante, "*para excluir, da condenação, as verbas referentes às multas aplicadas ao executado pelas infrações administrativas"* e confirmou a execução em relação às cotas condominiais e encargos. É o que se infere da leitura do seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 938-942):

> *"Pois bem, feitas as devidas considerações, registro que, no tocante às cotas condominiais,* ***restou incontroverso nos autos que as unidades comerciais se utilizam de parcela dos serviços comuns a todo o condomínio e, sendo a cota condominial destinada aos lojistas cobrada de forma proporcional aos serviços efetivamente prestados (cerca de 28% das cotas destinadas às unidades residenciais – fls. 152 e 153), não há qualquer abusividade por parte do exequente.***
>
> *Retornam os autos a esta Corte Estadual, portanto, t****ão somente para a análise da possibilidade de execução, por título extrajudicial, de multas decorrentes do descumprimento de normas condominiais, pois, apesar de não ter sido ventilada anteriormente nos autos, trata-se de matéria de ordem pública que deve, segundo o Superior Tribunal de Justiça, ser analisada a qualquer tempo e grau de jurisdição.***
>
> *Desta feita, devem os embargos ser acolhidos para, neste ponto, analisar a questão supramencionada – o que faço a seguir.*
>
> ***Da leitura do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, extrai-se que constitui 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.***
>
> *In casu,* ***pretende o Condomínio a execução de despesas ordinárias (cotas condominiais e encargos), bem como de multas por diversas infrações distintas. Nesse contexto, deve-se considerar a natureza diversa das verbas a***

Documento eletrônico VDA60164034 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:03
Código de Controle do Documento: 8087d51c-1321-45b1-9d27-cecfa919cfaf

serem executadas**: **uma é a própria cota condominial, destinada à manutenção diária do edificado**; **a outra possui caráter punitivo, pelo descumprimento de norma do condomínio.

Assim, é certo que a imposição de penalidade por ato comportamental carrega em si aspectos individualizados, a serem demonstrados e discutidos, em observância ao princípio do contraditório e da ampla defesa, de modo que, ainda que o Condomínio tenha, a princípio, comprovado a regularidade das penalidades aplicadas, é indispensável a dilação probatória para cada uma das alegadas infrações, o que somente é possível em processo de conhecimento.

Tal entendimento foi, inclusive, consolidado no Enunciado nº 92 da I Jornada de Direito Civil, do Conselho da Justiça Federal, que dispõe: "As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo."

Por outro lado, registra-se que a regularidade da aplicação das aludidas multas já está sendo debatida na Ação Anulatória nº 0191914-87.2019.8.19.0001, ajuizada pelo executad, sendo certo que, uma vez comprovada a prática das transgressões – reitera-se: com o devido respeito ao contraditório e à ampla defesa – as multas poderão ser executadas regularmente pelo exequente.

Esta é, ademais, a orientação que vem se firmando nesta Corte Estadual, que se posiciona no sentido de que a multa por infração de normas condominiais não se insere no rol do mencionado art. 784 do CPC, que é taxativo, justamente por não configurarem despesas ordinárias ou extraordinárias, ou consectários daí decorrentes, não podendo ostentar a natureza de título executivo extrajudicial. Confira-se:

(...)

*Ante o exposto, **voto no sentido de conhecer dos embargos para lhes dar provimento e julgar parcialmente procedentes os Embargos à Execução, para excluir, da condenação, as verbas referentes às multas aplicadas ao executado pelas infrações administrativas**."* (g. n.)

Do excerto transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos e da natureza da lide, entendeu por excluir, da condenação, as verbas referentes às multas aplicadas ao executado pelas infrações administrativas, em razão de a multa por infração de normas condominiais não se inserir no rol do art. 784 do CPC, e, ainda, validou a execução promovida pelo Condomínio relativa às despesas ordinárias de cotas condominiais e aos encargos decorrentes, consignando categoricamente que não há nenhum abuso por parte do exequente, porquanto "*restou incontroverso nos autos que as unidades comerciais se utilizam de parcela dos serviços comuns a todo o condomínio e, sendo a cota condominial destinada aos lojistas cobrada de forma proporcional aos serviços efetivamente prestados*".

Nesse contexto, em que pese a argumentação trazida no agravo interno, tem-se que a pretensão de alterar tal entendimento, como pleiteia a parte ora agravante, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece acolhida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60164034 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:03
Código de Controle do Documento: 8087d51c-1321-45b1-9d27-cecfa919cfaf

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.216.114 / RJ

Número Registro: 2026/0113761-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01919148720198190001 191914872019819000l 202400908460 202424500417

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SIMON LEWKOVITCH - ESPÓLIO
REPR. POR	: ANDRE LEWKOVITCH - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES - RJ025872
	IGOR LIMA DE FREITAS - RJ085340
	DIOGO JOSÉ FABIANO MENDES - RJ164164
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOOD STAR
ADVOGADA	: MÁRCIA FARIA DE SOUZA - RJ063821

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SIMON LEWKOVITCH - ESPÓLIO
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOOD STAR
ADVOGADA	: MÁRCIA FARIA DE SOUZA - RJ063821
INTERES.	: ANDRE LEWKOVITCH - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	: FRANCISCO ANTONIO FABIANO MENDES - RJ025872
	IGOR LIMA DE FREITAS - RJ085340
	DIOGO JOSÉ FABIANO MENDES - RJ164164

Documento eletrônico VDA60448473 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 11:41:02
Código de Controle do Documento: cb369b31-72fe-4d7b-a202-18a8932c4dbb

TERMO

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

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448473 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 11:41:02
Código de Controle do Documento: cb369b31-72fe-4d7b-a202-18a8932c4dbb