SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1965189 - PR(2021/0262436-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS	:	ELIANE MAZZUCCO GIOPPO - PR031818
		DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
		SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
		LADISMARA TEIXEIRA - PR034403
		RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
		FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647
		CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
		RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
		ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO	:	GARANTE - SERVIÇOS DE APOIO LTDA
ADVOGADO	:	ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
INTERES.	:	SANDRO LUIZ CAVICHIOLLO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. AFRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. A responsabilidade pelas taxas condominiais é de natureza *propter rem*, recaindo sobre o proprietário registral do imóvel, salvo comprovação de que o promitente-comprador se imitira na posse e que o condomínio tinha ciência inequívoca da transação.

2. A jurisprudência do STJ, consolidada no REsp 1.345.331/RS, estabelece que, havendo compromisso de compra e venda não registrado, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente-vendedor quanto sobre o promitente-comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto.

3. No caso concreto, ficou comprovado que houve imissão na posse pelo promitente-comprador e que o condomínio tinha ciência inequívoca da transação, o que afasta a responsabilidade da COHAB pelo pagamento das taxas condominiais relativas ao período posterior à averbação da promessa de compra e venda e à efetiva ocupação do imóvel pelos cessionários do promitente-comprador.

4. Não se verifica omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, que enfrentou detalhadamente os fundamentos da responsabilidade solidária e da ilegitimidade passiva da COHAB.

5. Agravo em recurso especial provido, para excluir a condenação da COHAB no pagamento das taxas condominiais relativas ao período após a averbação da promessa de compra e venda e efetiva ocupação do imóvel pelos cessionários do promitente-comprador.

Documento eletrônico VDA54865962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:30:14
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: e777d0bc-0fd7-46bb-9913-e7658c370d73

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54865962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:30:14
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: e777d0bc-0fd7-46bb-9913-e7658c370d73

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1965189 - PR(2021/0262436-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS	:	ELIANE MAZZUCCO GIOPPO - PR031818
		DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
		SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
		LADISMARA TEIXEIRA - PR034403
		RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
		FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647
		CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
		RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
		ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO	:	GARANTE - SERVIÇOS DE APOIO LTDA
ADVOGADO	:	ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
INTERES.	:	SANDRO LUIZ CAVICHIOLLO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. AFRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. RECURSO PROVIDO.

1. A responsabilidade pelas taxas condominiais é de natureza *propter rem*, recaindo sobre o proprietário registral do imóvel, salvo comprovação de que o promitente-comprador se imitira na posse e que o condomínio tinha ciência inequívoca da transação.

2. A jurisprudência do STJ, consolidada no REsp 1.345.331/RS, estabelece que, havendo compromisso de compra e venda não registrado, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente-vendedor quanto sobre o promitente-comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto.

3. No caso concreto, ficou comprovado que houve imissão na posse pelo promitente-comprador e que o condomínio tinha ciência inequívoca da transação, o que afasta a responsabilidade da COHAB pelo pagamento das taxas condominiais relativas ao período posterior à averbação da promessa de compra e venda e à efetiva ocupação do imóvel pelos cessionários do promitente-comprador.

4. Não se verifica omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, que enfrentou detalhadamente os fundamentos da responsabilidade solidária e da ilegitimidade passiva da COHAB.

5. Agravo em recurso especial provido, para excluir a condenação da COHAB no pagamento das taxas condominiais relativas ao período após a averbação da promessa de compra e venda e efetiva ocupação do imóvel pelos cessionários do promitente-comprador.

Documento eletrônico VDA54487669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:57
Código de Controle do Documento: 94029a6c-76d3-46f1-a48e-bcb4316eb608

RELATÓRIO

Cuida-se de Ação Sumária de Cobrança de Taxas Condominiais proposta por Garante Serviços de Apoio S/C Ltda. em face da Companhia de Habitação Popular de Curitiba – COHAB-CT e de Leocádio José da Silva (posteriormente substituído por Sandro Luiz Cavichiollo), visando à condenação dos demandados ao pagamento de taxas condominiais referentes ao apartamento nº 03, bloco 02, do Conjunto Residencial Jardim Araucárias Condomínio V, abrangendo os períodos de 1997 a 2003.

Segundo a autora, embora tenha adiantado valores ao Condomínio a título de garantia de receitas, os réus não adimpliram as obrigações condominiais.

A COHAB-CT, em contestação, alegou, preliminarmente, ilegitimidade passiva, sustentando que o imóvel fora objeto de compromisso de compra e venda plenamente eficaz, com posse transmitida ao compromissário comprador, o qual usufruiu das benfeitorias comuns e sobre quem deveriam incidir as obrigações condominiais. Argumentou, ainda, inexistência de causa de pedir em relação a si, ausência de comprovação do alegado adiantamento ao condomínio, além de defender a prescrição integral do débito, bem como a impossibilidade de cobrança de multa ou de encargos não comprovados.

O Juízo de origem julgou procedentes os pedidos, condenando os réus ao pagamento das taxas condominiais vencidas, com correção monetária pelo INPC, juros de mora de 1% ao mês e multa condominial nos termos do art. 1.336, §1º, do Código Civil.

Interposta apelação pela COHAB-CT, alegou cerceamento de defesa, ausência de comprovação do débito, ilegitimidade passiva, prescrição e impossibilidade de imposição de encargos. A autora interpôs recurso adesivo requerendo inclusão de prestações vincendas e majoração de multa condominial.

A Nona Câmara Cível do TJPR negou provimento ao apelo da COHAB e deu parcial provimento ao recurso adesivo da autora, reconhecendo a inclusão das parcelas vincendas e ajustando a multa conforme a legislação aplicável.

Após o julgamento dos embargos de declaração e do exercício do juízo de retratação pela Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, a Companhia de Habitação Popular de Curitiba – COHAB-CT interpôs Recurso Especial.

A recorrente alegou, em síntese, que: (i) haveria omissão quanto à ilegitimidade passiva, pois o débito condominial teria surgido no período em que o promitente comprador detinha a posse; (ii) a Câmara não teria enfrentado adequadamente a alegação de contrariedade à Lei de Condomínios; (iii) o acórdão contrariaria a jurisprudência do STJ, especialmente quanto à ilegitimidade da promitente vendedora em situações em que não retomou o imóvel; (iv) e, ainda, que deveria ser reconhecida divergência jurisprudencial.

É o relatório.

VOTO

Cuida-se de Recurso Especial interposto pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba – COHAB-CT, contra acórdão proferi do pela Nona Câmara Cível do Tribunal de

Documento eletrônico VDA54487669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:57
Código de Controle do Documento: 94029a6c-76d3-46f1-a48e-bcb4316eb608

Justiça do Estado do Paraná, nos autos de Ação Sumária de Cobrança de Taxas Condominiais ajuizada por Garante Serviços de Apoio S/C Ltda.

A sentença destacou que a autora agiu como garantidora contratual das taxas condominiais, tendo adiantado valores ao Condomínio Jardim das Araucárias IV, Lote 13, sub-rogando-se no crédito. Asseverou que o débito referia-se a parcelas vencidas entre 1997 e 2003, devidamente comprovadas por planilhas e demonstrativos, e que a COHAB permaneceu proprietária registral do imóvel, dado que o compromisso de compra e venda firmado com o mutuário não foi levado a registro. Restou certo que o possuidor do imóvel, então o Sr. Leocádio José da Silva, depois sucedido por Sandro Luiz Cavichiollo, fruiu diretamente das utilidades comuns.

A sentença afastou a alegada ilegitimidade passiva da COHAB qualificando de modo expresso:

> *"As obrigações condominiais são propter rem, e a própria coisa responde pela dívida. Como o imóvel ainda pertence à COHAB e está prometido à venda, sua legitimação subsiste. Em eventual execução, a penhora recairá sobre o próprio imóvel prometido à venda."*

O acórdão proferido pela 9ª Câmara Cível examinou todos os pontos recursais. Reconheceu a natureza *propter rem* da obrigação; afirmou que tanto o proprietário registral (COHAB) quanto o possuidor (Sandro/Leocádio) respondem solidariamente pelas dívidas; destacou que o compromisso de compra e venda não registrado não afasta a legitimidade da COHAB; observou que a COHAB não comprovou ter sido impedida de acompanhar a inadimplência ou de agir regressivamente. Registrou-se ainda que um instrumento particular de confissão de dívida apresentado pelo possuidor era documento estranho aos autos, sem força para afastar o crédito. No mérito, reputou-se completamente comprovado o débito mediante planilhas e demonstrativos acostados à inicial.

O acórdão foi assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL — COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS — AGRAVO RETIDO NÃO CONHECIDO — CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO — LEGITIMIDADE PASSIVA DA COHAB E DO POSSUIDOR — OBRIGAÇÃO PROPTER REM — PRESCRIÇÃO NÃO VERIFICADA — OBSERVÂNCIA DO ART. 2028 DO NCC — PRAZO PRESCRIC1ONAL DECENAL DO ART. 205 DO CC/2002 — PRAZO QUE NÃO ESTAVA FINDO QUANDO DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO — COMPROVAÇÃO DO DÉBITO ATRAVÉS DE DEMONSTRATIVOS DE DÉBITO E PLANILHA ATUALIZADA — TAXAS CONDOMINIAIS DEVIDAS — MULTA MORATÓRIA DE 20% SOBRE O DÉBITO ATÉ O ADVENTO DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, APÓS, LIMITAÇÃO DA MULTA PARA 2% -INTELIGÊNCIA DO ART. 1336, §1°, DO CCB — JUROS DE MORA DEVIDOS DESDE O VENCIMENTO DE CADA PARCELA — CORREÇÃO MONETÁRIA PELO ÍNDICE INPC HONORÁRIOS ADVOCATICIOS FIXADOS EM CONFORMIDADE COM ARTIGO 20, §3°, DO CPC — PEDIDO DE INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS JÁ APRECIADO PELO MAGISTRADO A QUO — PEDIDO NÃO CONHECIDO — RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO — RECURSO ADESIVO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, PROVIDO.*

Documento eletrônico VDA54487669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:57
Código de Controle do Documento: 94029a6c-76d3-46f1-a48e-bcb4316eb608

A COHAB sustenta que o Tribunal teria sido omisso ao rejeitar os embargos de declaração.

Não lhe assiste razão.

O acórdão apreciou detalhadamente os fundamentos da responsabilidade solidária, enfrentando a tese de ilegitimidade e as omissões apontadas.

A Corte consignou expressamente que a COHAB permaneceu proprietária, não houve registro do compromisso, a dívida condominial tem natureza *propter rem*, e a posse exercida pelo promitente comprador apenas acrescenta uma segunda fonte de responsabilidade, e não substitui a primeira.

Não ocorre violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1022, II, do CPC quando o tribunal a quo examina e decide, de modo claro e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, sem que incida em qualquer vício que possa nulificar o acórdão recorrido ou em negativa da prestação jurisdicional.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta.

Sobre esse ponto, impende salientar que a remansosa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante.

Nesse sentido, destacam-se recentes julgados:

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. DOCUMENTOS JUNTADOS AOS AUTOS. AFASTAMENTO DAS CONCLUSÕES. REEXAME FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não há ofensa aos arts. 1.022, parágrafo único, I e II, e 489, § 1º do CPC, quando o tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese do insurgente. (...) 7. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp n. 2.038.626/PR, NORONHA relator , Quarta Turma, julgado em MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE 12/2/2025, DJEN de 17/2/2025, g.n.)*
>
> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERENTE. 1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes. (...) 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp n. 2.508.561/SP, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, relator MINISTRO MARCO BUZZI, DJEN de 4/4/2025, g.n.)*

Logo, não configurada omissão, contradição ou obscuridade.

O ponto central da insurgência diz respeito à responsabilidade da COHAB-CT.

A matrícula do imóvel evidencia que jamais houve transferência de propriedade.

A COHAB é proprietária plena, embora tenha firmado compromisso de compra e venda não registrado.

Documento eletrônico VDA54487669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:57
Código de Controle do Documento: 94029a6c-76d3-46f1-a48e-bcb4316eb608

No julgamento do Recurso Especial n. 1.345.331/RS (Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015), submetido à sistemática dos recursos repetitivos (art. 543-C do CPC/1973), esta Corte Superior consolidou as seguintes orientações sobre a responsabilidade pelo débito condominial:

> *"1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador."*

Não há dúvidas de que ocorreu a imissão na posse e que consta averbação de promessa de compra e venda realizada com Ricardo Luiz Czerwinski, cedida a Leocádio José da Silva (fls.252/253), falecido (docs. de fls.231 e 255), sendo o atual ocupante do imóvel o Sr. Sandro Luiz Cavichiollo, que ingressou no feito como substituto processual.

Também nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE. RECONSIDERAÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSSE DO ADQUIRENTE. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO PROVIDO.*
> *1. A Segunda Seção desta Corte, em recurso especial julgado sob o rito dos recursos repetitivos, decidiu que: "a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador" (REsp n. 1.345.331/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 8/4/2015, DJe 20/4/2015).*
> *2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).*
> *3. O Tribunal de origem concluiu que os autores/adquirentes não foram imitidos na posse do imóvel e que a compra e venda não havia sido objeto de escritura pública em seu favor. Alterar tal conclusão demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.*
> *4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo em recurso especial.*
> *(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.514.101/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/3/2020, DJe de 16/3/2020.)*

Documento eletrônico VDA54487669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:57
Código de Controle do Documento: 94029a6c-76d3-46f1-a48e-bcb4316eb608

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. PROMITENTE COMPRADOR. CONTRATO NÃO LEVADO A REGISTRO. CIÊNCIA DA ADMINISTRADORA.*
> *A palavra "condômino", contida no caput do art. 12 da Lei nº 4.591/64 (quando diz que "cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio"), pode ser eventualmente interpretada como sendo outra pessoa que não o proprietário em nome de quem a unidade autônoma esteja registrada no livro imobiliário.*
> *A despeito de ainda não ter sido registrado o contrato de promessa de compra e venda, esse fato, por si só, não alforria o promitente comprador de unidade autônoma das obrigações respeitantes aos encargos condominiais, sobretudo quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse do uso e do gozo da coisa, e de tudo isso se tenha dado prévia ciência à administradora do condomínio.*
> *Recurso conhecido e provido.*
> *(REsp n. 159.227/SP, relator Ministro Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma, julgado em 15/6/1999, DJ de 20/9/1999, p. 65.)*

Portanto, com o registro da promessa de compra e venda e efetiva ocupação do imóvel, a responsabilidade pelas taxas condominiais passa a ser do promitente-comprador e seus herdeiros, cessando a responsabilidade solidária.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para excluir a condenação do recorrente no pagamento das taxas condominiais no período após a averbação da promessa de compra e venda e efetiva ocupação do imóvel pelos cessionários do promitente-comprador.

Inverto os ônus da sucumbência fixados nas instâncias ordinárias.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54487669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:50:57
Código de Controle do Documento: 94029a6c-76d3-46f1-a48e-bcb4316eb608

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 1.965.189 / PR

Número Registro: 2021/0262436-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00027580720098160004 00027580720098160045 27580720098160004

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS	:	ELIANE MAZZUCCO GIOPPO - PR031818
		DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
		SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
		LADISMARA TEIXEIRA - PR034403
		RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
		FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647
		CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
		RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
		ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO	:	GARANTE - SERVIÇOS DE APOIO LTDA
ADVOGADO	:	ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
INTERES.	:	SANDRO LUIZ CAVICHIOLLO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

Documento eletrônico VDA54846653 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:09:03
Código de Controle do Documento: dd622bd2-d27f-4a45-8a23-c2fcfac63913

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846653 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:09:03
Código de Controle do Documento: dd622bd2-d27f-4a45-8a23-c2fcfac63913