



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2005559 - PR(2022/0164558-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : GIULIANNA DE GOUVEA RIBAS SIMONETTI
RECORRENTE : FERNANDO AUGUSTO DE GOUVEA RIBAS SIMONETTI
ADVOGADOS : ROBSON JOSÉ EVANGELISTA - PR013142
PAULO ROBERTO NAREZI - PR028206
THIAGO CANTARIN MORETTI PACHECO - PR038948
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTREAUX
ADVOGADOS : ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
INGRID KUNTZE - PR032928
KIRILA KOSLOSK - PR052592

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* E ARREMATACÃO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE E EXCLUSÃO DOS ANTIGOS EXECUTADOS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em agravo de instrumento em cumprimento de sentença, rejeitou exceção de pré-executividade e manteve os executados no polo passivo, afastando a inclusão do arrematante do imóvel levado à hasta pública.
2. A controvérsia diz respeito à responsabilidade por débitos condominiais vinculados a imóvel arrematado judicialmente e à substituição processual dos executados pelo arrematante.
3. A Corte de origem manteve integralmente a decisão agravada, rejeitou a preliminar de nulidade por falta de fundamentação e negou a substituição processual pelo arrematante, afirmando que o terceiro de boa-fé somente responde por débitos condominiais posteriores à arrematação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa aos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; e (ii) saber se o arrematante responde pelos débitos condominiais, inclusive anteriores à arrematação, diante da natureza *propter rem* da obrigação e da previsão no edital, com aplicação do art. 1.345 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Afasta-se a negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou, de modo claro, objetivo e fundamentado, os pontos relevantes da controvérsia, não sendo caso de violação dos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC.

6. A obrigação condominial é *propter rem* e acompanha o bem; o art. 1.345 do CC impõe ao adquirente a responsabilidade pelos débitos do alienante. A arrematação transfere a propriedade com a lavratura do auto; prevista a dívida no edital, o arrematante responde inclusive pelos débitos anteriores, impondo-se a exclusão dos antigos executados do polo passivo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem examina, de modo claro e suficiente, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, afastando a incidência dos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC. 2. O art. 1.345 do CC estabelece que a obrigação condominial é *propter rem* e a arrematação transfere a propriedade com a lavratura do auto; prevista a dívida no edital, o arrematante responde inclusive pelos débitos anteriores, cabendo a exclusão dos antigos executados do polo passivo”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II; CC, art. 1.345.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.202.315/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, REsp n. 2.138.803/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, REsp n. 1.672.508/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/6/2019; STJ, REsp n. 1.523.696/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2019; STJ, REsp n. 2.197.699/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2005559 - PR(2022/0164558-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : GIULIANNA DE GOUVEA RIBAS SIMONETTI
RECORRENTE : FERNANDO AUGUSTO DE GOUVEA RIBAS SIMONETTI
ADVOGADOS : ROBSON JOSÉ EVANGELISTA - PR013142
PAULO ROBERTO NAREZI - PR028206
THIAGO CANTARIN MORETTI PACHECO - PR038948
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTREAUX
ADVOGADOS : ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381
INGRID KUNTZE - PR032928
KIRILA KOSLOSK - PR052592

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* E ARREMATACÃO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE E EXCLUSÃO DOS ANTIGOS EXECUTADOS. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em agravo de instrumento em cumprimento de sentença, rejeitou exceção de pré-executividade e manteve os executados no polo passivo, afastando a inclusão do arrematante do imóvel levado à hasta pública.
2. A controvérsia diz respeito à responsabilidade por débitos condominiais vinculados a imóvel arrematado judicialmente e à substituição processual dos executados pelo arrematante.
3. A Corte de origem manteve integralmente a decisão agravada, rejeitou a preliminar de nulidade por falta de fundamentação e negou a substituição processual pelo arrematante, afirmando que o terceiro de boa-fé somente responde por débitos condominiais posteriores à arrematação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ofensa aos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; e (ii) saber se o arrematante responde pelos débitos condominiais, inclusive anteriores à arrematação, diante da natureza *propter rem* da obrigação e da previsão no edital, com aplicação do art. 1.345 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Afasta-se a negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou, de modo claro, objetivo e fundamentado, os pontos relevantes da controvérsia, não sendo caso de violação dos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC.

6. A obrigação condominial é *propter rem* e acompanha o bem; o art. 1.345 do CC impõe ao adquirente a responsabilidade pelos débitos do alienante. A arrematação transfere a propriedade com a lavratura do auto; prevista a dívida no edital, o arrematante responde inclusive pelos débitos anteriores, impondo-se a exclusão dos antigos executados do polo passivo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem examina, de modo claro e suficiente, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, afastando a incidência dos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC. 2. O art. 1.345 do CC estabelece que a obrigação condominial é *propter rem* e a arrematação transfere a propriedade com a lavratura do auto; prevista a dívida no edital, o arrematante responde inclusive pelos débitos anteriores, cabendo a exclusão dos antigos executados do polo passivo”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II; CC, art. 1.345.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.202.315/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025; STJ, REsp n. 2.138.803/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, REsp n. 1.672.508/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/6/2019; STJ, REsp n. 1.523.696/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2019; STJ, REsp n. 2.197.699/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FERNANDO AUGUSTO DE GOUVEA RIBAS SIMONETTI e por GIULIANNA DE GOUVEA RIBAS SIMONETTI com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em agravo de instrumento nos autos de ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença.

O julgado foi assim ementado (fl. 383):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. “AÇÃO DE COBRANÇA EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA”. ARGUIÇÃO DE NULIDADE DA

DECISÃO POR FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. RAZÕES QUE REFLETEM APENAS O INCONFORMISMO DOS AGRAVANTES PARA COM O RESULTADO DA DECISÃO, QUE LHE FOI DESFAVORÁVEL. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO RECURSAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DOS EXECUTADOS PELO ARREMATANTE. IMPOSSIBILIDADE. LEILÃO JUDICIAL REALIZADO EM OUTROS AUTOS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão recorrido permaneceu omissos ao não enfrentar precedente do Superior Tribunal de Justiça invocado e ao não realizar as operações lógicas de distinção ou superação do precedente;

b) 1.345 do Código Civil, porque o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive pretéritos, de modo que se admite a sucessão no polo passivo pelo arrematante quando o edital indica a existência dos débitos.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, especialmente do REsp n. 1.672.508, bem como de precedentes que reconhecem a natureza *propter rem* das despesas condominiais e a responsabilidade do adquirente, ao negar a substituição processual do arrematante e afastar a responsabilidade por débitos anteriores à arrematação.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos arts. 1.022, parágrafo único, II, e 489, § 1º, VI, do CPC e 1.345 do CC, determinando-se a substituição dos recorrentes no polo passivo da execução pelo arrematante do imóvel e o acolhimento da exceção de pré-executividade; requer

ainda que se harmonize o acórdão recorrido ao entendimento do REsp n. 1.672.508, reconhecendo-se a responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais pretéritos e a consequente sucessão processual.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 489.

O recurso especial foi admitido com remessa dos autos ao Superior Tribunal de Justiça.

É o relatório.

VOTO

I - Negativa de prestação jurisdicional

De início, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II, o CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

A respeito da alegada omissão quanto ao pleito de aplicação do precedente invocado pela parte recorrente, o acórdão dos embargos de declaração assim se manifestou (fl. 421):

Ademais, a não apreciação e ou adoção do precedente invocado pelos embargantes Recurso Especial 1.672.508 - SP [consubstanciando no (2017/0114274-1)], não viola dispositivos do Código de Processo Civil. Recurso Especial 1.698.774, a c. No 3.ª Turma do e. Superior Tribunal de Justiça assentou que, relativamente à fundamentação analítica do — quanto à obrigação de fazer distinção ou demonstrar ao Julgador superação do paradigma invocado, nos termos do artigo 489, § 1.º, inciso VI daquele Diploma — “limita-se às súmulas e aos precedentes de natureza vinculante, mas não às súmulas e aos precedentes apenas, como, por exemplo, são os Acórdãos proferidos por persuasivos Tribunais de segundo grau distintos daquele a que o julgador está vinculado.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à

prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Débitos condominiais

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que, em cumprimento de sentença, rejeitou exceção de pré-executividade e manteve os executados no polo passivo, afastando a inclusão do arrematante do imóvel levado a hasta pública.

A Corte estadual manteve integralmente a decisão agravada, rejeitando a preliminar de nulidade por falta de fundamentação e, no mérito, negando a substituição processual pelo arrematante, sob o fundamento de que o terceiro de boa-fé não pode ser incluído no polo passivo em cumprimento de sentença, além de afirmar que o arrematante somente responde por débitos condominiais posteriores à arrematação.

A parte recorrente alega violação do art. 1.345 do CC, porquanto o débito condominial pertence ao adquirente do imóvel por se tratar de obrigação *propter rem* e por ter sido expressamente incluído no edital da hasta pública em que arrematado o imóvel.

No tocante à matéria recorrida, o entendimento adotado pelo Tribunal *a quo* não está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que o adquirente do imóvel responde pelos débitos condominiais, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação, conforme a dicção do art. 1.345 do Código Civil.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. MARCO INICIAL. AUTO DE ARREMATAÇÃO. ARREMATAÇÃO PERFEITA E ACABADA. POSSE. IRRELEVÂNCIA. NATUREZA PROPTER REM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Nos termos do art. 903 do CPC, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável com a lavratura do auto, momento em que se transfere a propriedade do bem ao arrematante.

2. A obrigação condominial, de natureza *propter rem*, acompanha o bem e se transfere ao novo titular desde a aquisição, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, sendo irrelevante a imissão na posse ou a expedição da carta de arrematação, na hipótese de arrematação de bem em leilão.

3. O arrematante responde pelas despesas condominiais vencidas após a lavratura do auto de arrematação, ainda que não imitado na posse do imóvel.

4. Recurso especial provido. (REsp n. 2.202.315/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. INOVAÇÃO RECURSAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. PENHORA DE IMÓVEL. PRECEDENTES DESTA CORTE.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a penhora de imóvel em razão de débitos condominiais, reconhecendo a natureza *propter rem* da obrigação e afastando a alegação de boa-fé dos adquirentes do imóvel.

2. O Tribunal de origem negou provimento à apelação, destacando que, embora não constasse registro ou averbação da ação de cobrança na matrícula do imóvel, os adquirentes deveriam ter diligenciado perante a administradora do condomínio para verificar a existência de débitos condominiais.

3. A parte recorrente alegou negativa de prestação jurisdicional, violação do princípio da não surpresa e afronta aos artigos 1.336, I, e 1.345 do Código Civil, além do artigo 844 do CPC, sustentando que a boa-fé na aquisição do imóvel afastaria a responsabilidade pelos débitos condominiais.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de pontos relevantes; (ii) saber se houve violação do princípio da não surpresa em razão de fundamento não debatido previamente; e (iii) saber se a boa-fé dos adquirentes do imóvel afasta a responsabilidade pelos débitos condominiais de natureza *propter rem*.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, afastando a alegação de negativa de prestação jurisdicional, ao considerar que a boa-fé objetiva dos adquirentes não exime a responsabilidade pelos débitos condominiais, dada a natureza *propter rem* da obrigação.

6. Não houve violação ao princípio da não surpresa, pois o fundamento utilizado pelo Tribunal de origem decorre diretamente da legislação aplicável e da natureza jurídica da obrigação condominial. Ademais, ausente prequestionamento quanto à violação dos artigos 9º e 10 do CPC.

7. A jurisprudência consolidada do STJ reconhece que o imóvel gerador das despesas condominiais constitui garantia de pagamento da dívida, sendo legítima a penhora, independentemente de quem seja o titular do bem, conforme disposto no art. 1.345 do Código Civil.

8. A ausência de registro ou averbação da dívida na matrícula do imóvel não afasta a responsabilidade do adquirente, que deveria ter diligenciado previamente para verificar a existência de débitos condominiais.

IV. Dispositivo

Recurso especial improvido. (REsp n. 2.138.803/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

Tratando-se de imóvel alienado judicialmente, diante da natureza da obrigação condominial, estando previsto o débito condominial no edital da hasta pública, responde o adquirente inclusive pelos débitos anteriores à arrematação.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO PELO CONDOMÍNIO CREDOR. VALOR INFERIOR AO DO CRÉDITO. RESPONSABILIDADE PELO SALDO DEVEDOR. I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Exceção de pré-executividade em cumprimento de sentença oposta em 30/1/2023, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/9/2024 e concluso ao gabinete em 28/2/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar se, diante da arrematação, pelo próprio condomínio, do bem imóvel que gerou a dívida condominial, por valor inferior ao do seu crédito, deve a recorrente, como antiga proprietária, ser eximida de qualquer responsabilidade pelo saldo remanescente, tendo em vista o caráter propter rem da obrigação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A obrigação propter rem, também conhecida como obrigação ambulatória, situa-se em um ponto intermediário entre as categorias da obrigação pessoal e da obrigação real. Ela decorre de um direito real, ao qual está indissociavelmente ligada (e, nisso, assemelha-se à obrigação real);

por outro lado, seu objeto é uma prestação específica do devedor, enquanto titular de direito real sobre determinada coisa (no que se assemelha à obrigação pessoal).

4. Da mesma forma, a obrigação propter rem guarda uma de suas peculiaridades na transmissibilidade automática. A pessoa do devedor individualiza-

se única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito; transferindo-se a respectiva titularidade, a obrigação é igualmente transmitida. 5.

Por outro lado, não se pode deixar de mencionar a excepcionalidade das obrigações propter rem. Na medida em que elas, pela característica da transmissibilidade automática, constituem uma exceção à regra segundo a qual a obrigação limita-se aos sujeitos entre os quais é constituída, e, ao mesmo tempo, decorrem dos direitos reais, cujo rol é taxativo (numerus clausus), não é lícito ao intérprete ampliar essa categoria para além das hipóteses previstas em lei. Soma-se a isso a gravidade que pode ter a caracterização de uma obrigação como propter rem: por meio dela, o titular do direito real responde pela dívida com o seu patrimônio, no qual estará inserido, em regra, o imóvel do qual se originou a própria dívida.

6. As despesas condominiais correspondem à modalidade por excelência de obrigação propter rem. O seu caráter de ambulatoriedade é extraído do artigo 1.345 do Código Civil, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". 7.

Na hipótese de existência de débitos condominiais incidentes sobre imóvel arrematado em leilão, a jurisprudência desta Corte Superior consolidou o entendimento no sentido de que, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação "propter rem", constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Terceira Turma, DJe 1º/8/2019).

8. Admite-se, todavia, que o arrematante torne-se responsável pelas despesas condominiais vencidas antes da arrematação se, ainda que ausente tal previsão no edital de praça, pôde ele, por outros meios, ter ciência da dívida: "Se, embora por outro meio, foi atingida a finalidade de informar antecipadamente os interessados sobre as despesas condominiais aderidas ao imóvel, dando-lhes a oportunidade de, a seu critério, desistir da participação na hasta pública, não soa razoável declarar a nulidade da arrematação e do respectivo edital apenas para privilegiar a formalidade em detrimento do fim a que se destina a norma." (REsp 1.523.696/RS, Terceira Turma, DJe 1º/3/2019).

9. O caráter ambulatorio da obrigação não é suficiente, por si só, para eximir de qualquer responsabilidade o antigo titular do direito real em caso de transferência do bem ao qual a obrigação está vinculada. Nessa hipótese, ela perde a sua natureza de obrigação ambulatoria, mas continua a existir como obrigação pessoal.

10. Permanece, portanto, a responsabilidade da antiga proprietária, ora recorrente, pelo pagamento do débito relativo às despesas condominiais vencidas no período em que o imóvel era de sua titularidade. Tendo ocorrido a arrematação por valor insuficiente para saldar a dívida de forma integral, não se justifica o provimento do recurso.

IV.

DISPOSITIVO

11. Recurso especial conhecido e não provido. (REsp n. 2.197.699/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 8/9/2025.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para determinar a exclusão dos recorrentes do polo passivo do cumprimento de sentença referente aos débitos condominiais do imóvel arrematado.**

Deixo de fixar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.005.559 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0164558-8

Número de Origem:

00114543420158160194 00509482720208160000 005094827202081600002 114543420158160194
509482720208160000 5094827202081600002

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GIULIANNA DE GOUVEA RIBAS SIMONETTI

RECORRENTE : FERNANDO AUGUSTO DE GOUVEA RIBAS SIMONETTI

ADVOGADOS : ROBSON JOSÉ EVANGELISTA - PR013142

PAULO ROBERTO NAREZI - PR028206

THIAGO CANTARIN MORETTI PACHECO - PR038948

RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTREAU

ADVOGADOS : ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381

INGRID KUNTZE - PR032928

KIRILA KOSLOSK - PR052592

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026