



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2380771 - SP (2023/0177255-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **LINS & SILVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**
ADVOGADA : **ÉRICA BORDINI DUARTE - SP282567**
AGRAVADO : **CONDOMINIO EDIFICIO HELENITA**
ADVOGADOS : **JAQUES BUSHATSKY - SP050258**
 DANIEL BUSHATSKY - SP270767
 AMANDA MAGALHÃES DE ARAÚJO - SP394210
 IVANETE OLIVEIRA SOUZA - SP344026
 MARIANA DE OLIVEIRA GONÇALVES - SP369860
INTERES. : **S.T.A. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E INCORPORACAO**
 LTDA.

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE UNIDADE CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. COISA JULGADA E EFEITO DEVOLUTIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, ao art. 1.013 do CPC, aos arts. 502, 503, 508 e 1.002 do CPC, por deficiência de fundamentação, incidência da Súmula 7 do STJ e ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.
2. A controvérsia diz respeito a embargos de terceiro visando à desconstituição de penhora sobre unidade imobiliária, em execução de despesas condominiais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os embargos, reconheceu a ilegitimidade passiva na execução, extinguiu o processo com base no art. 485, VI, do CPC e determinou o cancelamento da penhora.
4. A Corte de origem reformou a sentença para julgar improcedentes os embargos de terceiro e manter a penhora da unidade condominial por se tratar de obrigação propter rem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no acórdão, com violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC; (ii) saber se houve violação ao art. 1.013 do CPC por “decisão-surpresa” e extensão do efeito devolutivo; (iii) saber se o acórdão desrespeitou a coisa julgada e a força vinculante dos capítulos não impugnados, com violação dos arts. 502, 503 e 508 do CPC; (iv) saber se ocorreu trânsito em julgado do capítulo de extinção da execução, com aplicação do art. 1.002 do CPC; e (v) saber se há divergência jurisprudencial suficiente nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando a instância ordinária examina, de modo claro e fundamentado, os pontos relevantes da controvérsia, afastando violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC.

7. Inexiste 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, incidindo a súmula n. 83 do STJ

8. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ, incidindo a Súmula n. 83 do STJ e restando prejudicado o dissídio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal enfrenta os pontos essenciais, afastando violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC. 2. Em débitos condominiais, a penhora da unidade é legítima pela natureza propter rem, à luz do art. 1.345 do CC, sem violação ao art. 1.013 do CPC. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão está alinhado à jurisprudência, o que impede o conhecimento por dissídio jurisprudencial. 4. Não há violação aos arts. 502, 503, 508 e 1.002 do CPC quando a manutenção da penhora decorre da natureza propter rem dos débitos condominiais.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489 § 1º IV, 1.022, 1.013, 502, 503, 508, 1.002, 1.029 § 1º e 85 § 11; CC, art. 1.345; CF, art. 105 III *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STF, Súmulas n. 282, 283 e 284; STJ, Súmula n. 568; STF, Súmula n. 735; STJ, REsp n. 2.138.803/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.707.505/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.932.103/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 22 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2380771 - SP (2023/0177255-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : LINS & SILVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI
ADVOGADA : ÉRICA BORDINI DUARTE - SP282567
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO HELENITA
ADVOGADOS : JAQUES BUSHATSKY - SP050258
DANIEL BUSHATSKY - SP270767
AMANDA MAGALHÃES DE ARAÚJO - SP394210
IVANETE OLIVEIRA SOUZA - SP344026
MARIANA DE OLIVEIRA GONÇALVES - SP369860
INTERES. : S.T.A. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E INCORPORACAO
LTDA.

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE UNIDADE CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. COISA JULGADA E EFEITO DEVOLUTIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, ao art. 1.013 do CPC, aos arts. 502, 503, 508 e 1.002 do CPC, por deficiência de fundamentação, incidência da Súmula 7 do STJ e ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.
2. A controvérsia diz respeito a embargos de terceiro visando à desconstituição de penhora sobre unidade imobiliária, em execução de despesas condominiais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os embargos, reconheceu a ilegitimidade passiva na execução, extinguiu o processo com base no art. 485, VI, do CPC e determinou o cancelamento da penhora.
4. A Corte de origem reformou a sentença para julgar improcedentes os embargos de terceiro e manter a penhora da unidade condominial por se tratar de obrigação propter rem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no acórdão, com violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC; (ii) saber se houve violação ao art. 1.013 do CPC por “decisão-surpresa” e extensão do efeito devolutivo; (iii) saber se o acórdão desrespeitou a coisa julgada e a força vinculante dos capítulos não impugnados, com violação dos arts. 502, 503 e 508 do CPC; (iv) saber se ocorreu trânsito em julgado do capítulo de extinção da execução, com aplicação do art. 1.002 do CPC; e (v) saber se há divergência jurisprudencial suficiente nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional quando a instância ordinária examina, de modo claro e fundamentado, os pontos relevantes da controvérsia, afastando violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC.

7. Inexiste 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, incidindo a súmula n. 83 do STJ

8. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência do STJ, incidindo a Súmula n. 83 do STJ e restando prejudicado o dissídio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal enfrenta os pontos essenciais, afastando violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC. 2. Em débitos condominiais, a penhora da unidade é legítima pela natureza propter rem, à luz do art. 1.345 do CC, sem violação ao art. 1.013 do CPC. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão está alinhado à jurisprudência, o que impede o conhecimento por dissídio jurisprudencial. 4. Não há violação aos arts. 502, 503, 508 e 1.002 do CPC quando a manutenção da penhora decorre da natureza propter rem dos débitos condominiais.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489 § 1º IV, 1.022, 1.013, 502, 503, 508, 1.002, 1.029 § 1º e 85 § 11; CC, art. 1.345; CF, art. 105 III *a* e *c*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STF, Súmulas n. 282, 283 e 284; STJ, Súmula n. 568; STF, Súmula n. 735; STJ, REsp n. 2.138.803/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025; STJ, AgInt no REsp n. 1.707.505/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.932.103/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025; STJ, AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LINS & SILVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por ausência de violação do art. 1.013 do Código de Processo Civil, por ausência de violação dos arts. 502, 503, 508 e 1.002 do Código de Processo Civil, por deficiência de fundamentação quanto à “simples alusão a dispositivos” sem demonstração da ofensa de lei federal, pela vedação da Súmula n. 7 do STJ, e pela não demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos do art. 1.029, §1º, do Código de Processo Civil (fls. 495-498).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Na contraminuta, a parte agravada aduz que o agravo não deve prosperar, sustenta a litigância de má-fé da agravante, requer a aplicação da multa do art. 81 do Código de Processo Civil e reafirma a correção da inadmissão por ausência de demonstração de violação de lei federal, incidência da Súmula n. 7 do STJ, ausência de cotejo analítico e ofensa ao princípio da dialeticidade (fls. 515-531).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de embargos de terceiro.

O julgado foi assim ementado (fls. 397-399):

PROCESSUAL CIVIL Apelação que ataca especificamente a sentença e demonstra com clareza o inconformismo da parte e interesse na reforma da decisão recorrida Preliminar de não conhecimento do recurso rejeitada. EMBARGOS DE TERCEIRO Penhora incidente sobre imóvel do embargante, que não é parte na execução ajuizada pelo condomínio Possibilidade - Cuidando de despesas de condomínio, que constitui obrigação propter rem, que vincula à dívida a própria unidade condominial, e constituindo esta a principal garantia de adimplemento do débito, admissível que a penhora recaia sobre a própria unidade imobiliária

Precedentes desta C. Câmara Sucumbência a cargo do embargante - Recurso do condomínio-embargado provido para julgar improcedentes os embargos, prejudicado o recurso do embargante.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 432):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Inocorrência de qualquer vício no acórdão embargado Embargos rejeitados.

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

a) 489, do Código de Processo Civil, e 1.022, do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria sido omissivo ao não enfrentar o capítulo da sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva e extinguiu a execução, deixando de suprir omissão provocada nos embargos de declaração e incorrendo em negativa de prestação jurisdicional;

b) 1.013, do Código de Processo Civil, já que o Tribunal teria proferido “decisão-surpresa” ao julgar improcedentes os embargos de terceiro sem apreciar o capítulo não impugnado da sentença que extinguiu a execução por ilegitimidade, violando a extensão do efeito devolutivo;

c) 502, 503 e 508, do Código de Processo Civil, pois, ao manter a penhora oriunda de processo extinto, o acórdão teria desrespeitado a coisa julgada e a força vinculante dos capítulos não impugnados; e

d) 1.002, do Código de Processo Civil, porquanto, ao limitar-se a parte contrária a impugnar apenas a penhora, teria ocorrido trânsito em julgado do capítulo de extinção da execução, não devolvido ao Tribunal.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que seria “admissível que a penhora recaísse sobre a própria unidade imobiliária” apesar da extinção da execução por ilegitimidade, divergiu do entendimento que limita o julgamento ao

capítulo impugnado e veda a “decisão-surpresa”, mencionando, dentre outros, REsp n. 1.909.451/SP (fls. 447).

Requer o provimento do recurso para que se declare a nulidade do acórdão por negativa de prestação jurisdicional, determinando-se novo julgamento com apreciação do capítulo de extinção da execução; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a coisa julgada sobre a extinção da execução, determinando-se o cancelamento da penhora e a condenação do recorrido nas verbas de sucumbência (fls. 448).

Contrarrazões às fls. 454-469.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de embargos de terceiro em que a parte autora pleiteou a desconstituição de penhora incidente sobre o apartamento n.º 11 do Edifício Helenita.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os embargos de terceiro, reconheceu a ilegitimidade passiva do executado nos autos da execução, extinguiu a execução n. 1041443-46.2016 com fundamento no art. 485, VI, do Código de Processo Civil, determinou o cancelamento da penhora e fixou honorários advocatícios em R\$ 4.000,00 (fls. 396-399).

A Corte de origem reformou a sentença para julgar improcedentes os embargos de terceiro e manter a possibilidade de penhora da unidade condominial por se tratar de obrigação *propter rem*, prejudicando o recurso do embargante e fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa (fls. 397-399).

I - Arts. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, e 1.022, do Código de Processo Civil

No caso, o Tribunal de origem asseverou a inexistência de vícios no acórdão, nos seguintes termos (fls. 432-433):

Trata-se de embargos de declaração opostos por Lins & Silva Negócios Imobiliários Ltda., sem fundamentação específica, por meio dos quais alega-se a ocorrência de omissão do v. acórdão embargado de fls. 396/399, mais precisamente no tocante às disposições contidas nos arts. 1º, 17, 485, VI, 803, II, 925, 1.002, 1.013, §1º, CPC e art. 5º, XXXVI, LIV e LV, CF/88.

Entretanto, não padece de vício algum o v. acórdão embargado, principalmente porque a questão jurídica trazida à discussão nesta segunda instância foi efetivamente discutida e analisada pelo v. acórdão embargado, que deixou expresso as razões pelas quais deu provimento ao recurso de apelação do ora embargado, prejudicado o da ora embargante. Para tanto, deixou registrado que, “independentemente da irradiação dos efeitos da sentença que declarou ineficaz alienação do imóvel (fls. 240) e ainda que a embargante Lins&Silva Negócios Imobiliários Eireli não seja parte na execução ajuizada pelo condomínio (fls. 21 e seguintes), conforme entendimento firmado por esta Colenda Câmara, cuidando de despesas de condomínio, que constitui obrigação *propter rem*, que vincula à dívida a própria unidade condominial, e constituindo esta a principal garantia de adimplemento do débito, admissível que a penhora recaia sobre a própria unidade imobiliária. (grifei).

Assim, vê-se, claramente que o v. acórdão apenas considerou admissível que a penhora recaísse sobre a própria unidade imobiliária discutida nos autos, inclusive porque esse o objeto da apelação do Condomínio Edifício Helenita. Ademais, cabe ressaltar que não se obriga o julgado a ater-se aos fundamentos indicados pela parte, nem mesmo para fins de prequestionamento.

Como se observa, a instância ordinária não ignorou o fato da sentença ter extinguido a execução ajuizada em face da parte agravante, reconhecendo, todavia, a sua responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, por constituírem obrigação *propter rem*, vinculando a dívida à unidade condominial, de modo a reformar a sentença que julgou procedentes os embargos de terceiro e extinguiu a execução.

Desse modo, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, concluindo pela admissibilidade da penhora sobre a unidade imobiliária, uma vez que as despesas de condomínio constituem obrigação *propter rem*, não ocorrendo nenhum vício que

possa nulificar o acórdão recorrido, tratando-se de mera inconformidade com a decisão que lhe foi desfavorável.

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 - Arts. 502, 503, 508, 1.002, 1.013, do Código de Processo Civil

No que se refere à possibilidade de penhora da unidade imobiliária, o Tribunal de origem consignou o seguinte (fl. 398):

De início, rejeito a preliminar levantada nas contrarrazões da embargante Lins&Silva Negócios Imobiliários EIRELI.

Segundo Cassio Scarpinella Bueno, “O recurso tem de combater a decisão jurisdicional naquilo que ela o prejudica, naquilo que ela lhe nega pedido ou posição de vantagem processual, demonstrando o seu desacerto, do ponto de vista procedimental (error in procedendo) ou do ponto de vista do próprio julgamento (error in judicando).” (Curso Sistematizado de Direito Processual Civil, volume V, Ed. Saraiva, p. 58).

E, no caso concreto, o recorrente Condomínio Edifício Helenita, nas suas razões, ataca especificamente a sentença e demonstra com clareza o seu inconformismo e interesse na reforma da decisão recorrida.

Quanto ao mérito, independentemente da irradiação dos efeitos da sentença que declarou ineficaz alienação do imóvel (fls. 240) e ainda que a embargante Lins&Silva Negócios Imobiliários Eireli não seja parte na execução ajuizada pelo condomínio (fls. 21 e seguintes), conforme entendimento firmado por esta Colenda Câmara, cuidando de despesas de condomínio, que constitui obrigação propter rem, que vincula à dívida a própria unidade condominial, e constituindo esta a principal garantia de adimplemento do débito, admissível que a penhora recaia sobre a própria unidade imobiliária.

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.

O acórdão recorrido não manteve a penhora do referido bem sem observar que a agravante não consta no polo passivo da execução, tendo baseado o

seu entendimento no fato do objeto da cobrança ser de natureza condominial, o que atrai a aplicabilidade do previsto no art. 1.345 do Código Civil.

Nesse sentido é a jurisprudência desta Corte Superior:

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.) Grifei.

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RETOMADA. UNIDADE IMOBILIÁRIA. GARANTIA. PAGAMENTO. DÍVIDA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA. POSSIBILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. ALINHAMENTO. ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. SÚMULAS Nº 284/STF E Nº 568/STJ. INCIDÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.

1. Não comporta conhecimento o recurso especial quando a parte recorrente não demonstra a violação do dispositivo de lei federal invocado, inviabilizando a compreensão da controvérsia posta nos autos. Incidência da Súmula nº 284/STF.

2. A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida condominial, de molde que o proprietário do imóvel pode ter esse bem penhorado, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento.

3. É assente a compreensão de que a retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.707.505/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024.) Grifei.

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCPC. NÃO OCORRÊNCIA. PENHORA DE IMÓVEL DA PROMITENTE VENDEDORA NA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Os aclaratórios são espécie de recurso de fundamentação vinculada, exigindo para seu conhecimento a indicação de erro material, obscuridade, contradição ou omissão em que teria incorrido o julgador (arts. 489 e 1.022 do NCPC), não se prestando a novo julgamento da causa.

2. Consoante a orientação jurisprudencial desta Corte, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo" (REsp 1.829.663/SP, Relª. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 5/11/2019, DJe 7/11/2019) . Incidência da Súmula n.º 568 do STJ.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.932.103/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.) Grifei.

Nota-se, portanto, que o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento jurisprudencial vigente nesta Corte, atraindo o óbice disposto na Súmula 83/STJ.

Registro, por fim, que não houve violação ao princípio da não surpresa, uma vez que a parte contrária recorreu da sentença que julgou procedentes os embargos e extinguiu a execução, e o fundamento utilizado pelo Tribunal de origem decorre diretamente da legislação aplicável e da natureza jurídica da obrigação condominial.

III - Dissídio jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, ressalto que a incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. COTAS SOCIAIS. PENHORA. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. 2. ALEGAÇÃO DE QUE A PENHORA DA TOTALIDADE DAS COTAS IMPEDE O OFERECIMENTO A OUTROS SÓCIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. SÚMULA N. 282 DO STF. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE

CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica ao admitir a penhora de cotas sociais desde que realizada após o esgotamento dos meios para localização de outros bens do devedor. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. Não houve o necessário prequestionamento quanto à alegação de que não é possível a penhora da totalidade do capital social, tendo em vista que não foi objeto de debate pelo Tribunal estadual, não sendo opostos sequer embargos de declaração. Incidência da Súmula n. 282 do STF, por analogia.

3. A incidência da Súmula n. 83 do STJ obsta o conhecimento do recurso especial quanto ao dissídio.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.918.035/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. 1. ALEGAÇÃO DE INÉPCIA DA INICIAL. EXCLUSÃO DOS PEDIDOS GENÉRICOS PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. DEMANDA QUE FICOU RESTRITA AOS LANÇAMENTOS, QUESTIONAMENTOS DE FORMA ESPECÍFICA. PRETENSÃO RECURSAL QUE NÃO DIALOGA COM O ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 284 DO STF. 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO ANTE OS ÓBICES

SUMULARES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Tendo em vista que as teses indicadas no presente tópico são totalmente infundadas e desconexas com os fundamentos apresentados no acórdão, já que os pedidos genéricos já foram excluídos pelas instâncias ordinárias, forçoso reconhecer a violação do princípio da dialeticidade.

2. A incidência das Súmulas n. 282, 283, 284 do STF e 83 do STJ também obsta o conhecimento do recurso especial quanto ao dissídio.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.758.843/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL. LEI DO INQUILINATO. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. PRESSUPOSTOS. INDEFERIMENTO. REVISÃO. SÚMULA N. 735 DO STF. DESPEJO LIMINAR. PRAZO DE AJUIZAMENTO DA AÇÃO. CAUÇÃO. REQUISITOS NÃO PREENCHIDOS. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ, em regra, não admite a interposição de recurso especial que tenha por objetivo discutir decisão que defere ou indefere medida liminar ou de antecipação de tutela. Incidência, por analogia, da Súmula n. 735 do STF.

2. A prestação de caução equivalente a 3 meses de aluguel é condição legal para concessão de liminar. Precedente 3. A ausência de um dos requisitos previstos no art. 59 da Lei 8.245/1991, obsta a concessão da tutela antecipada pleiteada na ação de despejo.

4. Inadmissível recurso especial quando o entendimento adotado pelo tribunal de origem encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83 do STJ).

5. Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida (Súmula n. 83 do STJ).

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.349.376/PR, de minha Relatoria, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.)

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 12% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.380.771 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0177255-0

Número de Origem:

10236831120218260100

1023683112021826010010414434620168260100

1023683112021826010050000 10414434620168260100 20220000520399 20220000970984

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

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

AGRAVANTE : LINS & SILVA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS EIRELI

ADVOGADA : ÉRICA BORDINI DUARTE - SP282567

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO HELENITA

ADVOGADOS : JAQUES BUSHATSKY - SP050258

DANIEL BUSHATSKY - SP270767

IVANETE OLIVEIRA SOUZA - SP344026

MARIANA DE OLIVEIRA GONÇALVES - SP369860

AMANDA MAGALHÃES DE ARAÚJO - SP394210

INTERES. : S.T.A. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E INCORPORACAO
LTDA.

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 22 de junho de 2026