SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2138803 - SP (2024/0143998-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	FERNANDO MUCCI ARAKAKI
RECORRENTE	:	LUCIANA BRITO DE MAGALHAES
ADVOGADOS	:	PATRICIA YAMASAKI - PR034143
		LUIZ RODRIGUES WAMBIER - DF038828
		WAMBIER YAMASAKI BEVERVANCO LIMA & LOBO ADVOGADOS - PR002049
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLE FIGUEIRAS
ADVOGADOS	:	ANA PAULA CHAVES ANDRE - SP360834
		ISABELLE CARNELOS SILVA - SP395448

EMENTA

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

Documento eletrônico VDA52218068 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 11/11/2025 14:43:51
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: a862d88b-fb80-4c49-80eb-9da0da19e477

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA52218068 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 11/11/2025 14:43:51
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: a862d88b-fb80-4c49-80eb-9da0da19e477

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2138803 - SP (2024/0143998-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	FERNANDO MUCCI ARAKAKI
RECORRENTE	:	LUCIANA BRITO DE MAGALHAES
ADVOGADOS	:	PATRICIA YAMASAKI - PR034143
		LUIZ RODRIGUES WAMBIER - DF038828
		WAMBIER YAMASAKI BEVERVANCO LIMA & LOBO ADVOGADOS - PR002049
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLE FIGUEIRAS
ADVOGADOS	:	ANA PAULA CHAVES ANDRE - SP360834
		ISABELLE CARNELOS SILVA - SP395448

EMENTA

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

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

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.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

Cuida-se de recurso especial interposto por FERNANDO MUCCI ARAKAKI e OUTRA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 298):

> EMBARGOS DE TERCEIRO - Impugnação ao valor da causa corretamente acolhida - Penhora de apartamento por conta de dívida condominial em ação de cobrança promovida pelo condomínio - Possibilidade da constrição dada a natureza da dívida "propter rem" - Impertinência da discussão sobre a aquisição dos embargantes não ter se dado em fraude da execução, a despeito do que era exigível dos embargantes que diligenciassem junto à administradora do condomínio sobre a existência de dívida condominial da unidade - Artigos 1336, I, e 1345, do Código Civil - Apelação conhecida e não provida.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 311-314).

A parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 9º e 10 do CPC e 1.336, I, e 1.345 do Código Civil.

Afirma, em síntese, que (fl. 318):

> Neste Recurso Especial, preliminarmente, os Recorrentes indicam a negativa de prestação jurisdicional por parte do E. Tribunal de origem, pois ao se quedar silente a respeito dos argumentos suscitados pelos Recorrentes violou os arts. 489, §1º, IV e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC/15. Mas não é só. Há outro grave vício de fundamentação que acarreta nulidade das r. decisões colegiadas: o E. Tribunal local pautou-se em novo fundamento jurídico para apreciar a lide, sem, contudo, oportunizar a intimação das partes para se manifestar a respeito, incorrendo em julgamento surpresa, em verdadeira ofensa direta aos arts. 9º e 10º, do CPC/15. Esse E. STJ, com o máximo respeito, precisará se debruçar sobre a seguinte questão processual: o acórdão recorrido poderia ter adotado fundamento diverso daquele da sentença e nunca debatido nos autos, sem a intimação prévia das partes para se manifestarem a respeito?
>
> No mérito, há direta afronta à legislação federal, especificamente aos arts. 1.336, I, e 1345, CC/02, pois há inequívoca boa-fé dos Recorrentes, terceiros adquirentes do imóvel alienado, em razão da inexistência de ressalva em sua matrícula à época do negócio jurídico, forma essa adequada para conferir publicidade perante terceiros, nos termos do art. 844 do CPC/15.

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

Apresentadas as contrarrazões (fls. 343-370), sobreveio o juízo de admissibilidade **positivo** da instância de origem (fls. 371-372).

Petição juntada pela parte recorrida às fls. 384-398, aduzindo fato novo, consistente em irregularidade na representação processual dos recorrentes, visto que as assinaturas apostas em suas procurações divergiam das constantes de outros documentos pessoais.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial proveniente de embargos de terceiro em ação de cobrança de débito condominial. Na ação de cobrança, houve penhora do imóvel de cujos débitos condominiais eram provenientes.

Em primeira instância, o pedido foi julgado improcedente, com reconhecimento de fraude à execução e, interposta apelação, o Tribunal local negou provimento aos recurso, mantendo a penhora do imóvel por fundamentos distintos, salientando que o débito em questão era de natureza *propter rem*.

Assim, discute-se no recurso especial se houve negativa de prestação jurisdicional; se houve prolação de decisão "surpresa" e se a boa-fé dos adquirentes do imóvel afastaria a natureza jurídica *propter rem* do débito condominial.

Da violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao negar provimento à apelação, deixou claro que:

> Portanto, o apelo deve ser conhecido.
>
> Mas não comporta provimento.
>
> **E isso basicamente porque, a despeito de na matrícula do imóvel adquirido pelos apelantes não constar, ao tempo da aquisição, nenhum registro ou averbação da existência da ação de cobrança encetada pelo apelado em face dos proprietários anteriores do imóvel, os apelantes não podiam legitimamente ignorar que estavam adquirindo**

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

> **uma unidade residencial autônoma integrante de um condomínio edilício.**
>
> Nessa situação, era exigível dos apelantes que diligenciassem junto à administradora do condomínio onde inserida a unidade autônoma do seu interesse em busca de informações sobre a existência de pendências financeiras da unidade, pois, sabido e ressabido que o proprietário de um apartamento tem a obrigação de participar mensalmente dos rateios das despesas comuns ordinárias e extraordinárias do condomínio.
>
> Tal obrigação tem natureza "propter rem", isto é, é da própria coisa, da própria unidade condominial, como decorre do disposto no inciso I, do artigo 1336, do Código Civil.
>
> Além disso, por força do disposto no artigo 1345, do mesmo diploma legal, "o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios".
>
> Inequivocamente, faltou cautela aos apelantes ao não se certificarem da existência da dívida condominial de responsabilidade da unidade autônoma que adquiriram, sendo legítima a penhora da unidade para satisfação da dívida condominial (fl. 300). (Grifei.)

É de se notar do trecho destacado acima, que o Tribunal estadual, especificamente, ao fundamentar sua decisão, considerou o fato de que a ação de cobrança não havia sido averbada na matrícula do imóvel, portanto, não há que se falar em omissão acerca de tal fato apontado pelo recorrente, mas de mera irresignação quanto às conclusões alcançadas pela Corte *a quo*, de que, ainda assim, a boa-fé objetiva, ou seja, a cautela que razoavelmente se espera de uma pessoa ao comprar um imóvel localizado em unidade condominial, justificaria adoção de medidas pelos recorrentes no sentido de verificar o adimplemento de taxas condominiais antes de adquirirem o imóvel.

Ademais, ao mencionar que "não se depara, propriamente, com fraude da execução, mas com a penhora da unidade condominial por conta da não satisfação da dívida a ela atribuída e que tem natureza "propter rem" que autoriza a constrição,

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

independentemente de quem seja o seu titular" (fl. 301), fica afastada a necessidade de se analisar eventual existência de "presunção de boa-fé" dos recorrentes, já que não se está a tratar de fraude à execução.

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito precedente:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.
>
> 1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.
>
> **2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.**
>
> 3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.
>
> 4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

> 5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.
>
> Recurso especial conhecido em parte e improvido.
>
> (REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido:REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025;REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025;REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

Da violação dos artigos 9º e 10 do CPC

A parte recorrente sustenta violação do princípio da "não surpresa" visto que o Tribunal estadual, ao proferir sua decisão, utilizou-se de fundamento que ainda não havia sido debatido nos autos, sem que fosse dada à parte ora recorrente oportunidade de se manifestar a respeito previamente.

A argumentação trazida no presente ponto não pode ser apreciada, visto evidente inovação recursal.

Isso porque, compulsando os embargos de declaração opostos contra o acórdão proferido pela Corte estadual (fls. 303-309), o tema não foi abordado pela parte ora recorrente, tendo-se inaugurado o ponto suscitado no recurso especial que ora se analisa.

Acerca do tema, esta Corte já se manifestou em situação semelhante:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. INVALIDADE DO INSTRUMENTO PARTICULAR. NULIDADE DA SENTENÇA POR DEFEITO DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. **VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. MANIFESTA INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO**. A GENÉRICA IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA CONDUZ AO NAO CONHECIMENTO DO

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO. (AgInt no REsp n. 2.028.183/MG, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

Ora, se o acórdão recorrido não se manifestou acerca dos artigos indicados como violados, não tendo a recorrente oposto embargos de declaração com vistas a suprir eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem quanto ao tema, o julgamento do recurso especial é inadmissível.

Assim, aplica-se, na hipótese, a Súmula 356/STF.

Ressalta-se que, na instância especial, a apreciação de ofício de matéria, mesmo de ordem pública, não dispensa o requisito do prequestionamento (AgInt nos EAREsp n. 1.327.393/MA, relator Ministro Felix Fischer, Corte Especial, julgado em 16/12/2020, DJe de 18/12/2020).

Da violação dos artigos 1.336, I, e 1.345 do Código Civil e 844 do CPC

A parte recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou o disposto nos artigos 1.336, I, e 1.345 do Código Civil e 844 do CPC, visto que não poderia ter mantido penhora do bem que lhe pertencia, ante sua boa-fé na aquisição do imóvel com débitos condominiais, já que não estava registrada ou averbada na matrícula de tal bem.

Quanto ao ponto, vê-se que a insurgência da parte recorrente é dissociada das razões do acórdão recorrido.

Isso porque, ao se tratar de fraude em execução, de fato, é necessário discutir a boa-fé do terceiro adquirente e, demonstrada a inexistência desta, nos termos do art. 792 do CPC, configurada está a fraude.

Contudo, o acórdão recorrido não manteve a penhora do referido bem em virtude de fraude à execução, mas sim porque o débito sobre ele existente e objeto de cobrança é de natureza condominial, assim, perfeitamente aplicável à espécie o disposto no art. 1.345 do Código Civil, não havendo que se falar em violação do dispositivo mencionado pelo acórdão recorrido.

Nesse sentido, ademais, é o entendimento jurisprudencial desta Corte:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COBRANÇA. DÉBITOS

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

CONDOMINIAIS. RETOMADA. UNIDADE IMOBILIÁRIA. GARANTIA. PAGAMENTO. DÍVIDA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA. POSSIBILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO. ALINHAMENTO. ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. SÚMULAS N° 284/STF E N° 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.

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

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.)

Portanto, é de se concluir que o acórdão recorrido pautou-se pelo entendimento jurisprudencial vigente nesta Corte, não merecendo o recurso aviado ser conhecido no ponto, ante o disposto na Súmula 83/STJ.

Por fim, quanto aos fatos veiculados pela petição de fls. 384-398 pelo recorrido, em que narra recente constatação de irregularidades e indícios de fraudes envolvendo unidades comercializadas, inclusive a unidade discutida pelos recorrentes, com a verificação de que as procurações juntadas por eles contém assinaturas distintas das firmadas em outros documentos, evidenciado, portanto, defeito em sua representação processual, por se tratar de fato novo, não debatido nas instâncias ordinárias, descabe o seu exame por esta Corte.

Isso porque “não é possível a alegação de fato novo exclusivamente em sede de recurso especial por carecer o tema do requisito indispensável de prequestionamento e

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

importar, em última análise, em supressão de instância" (AgInt nos EDcl no REsp 2.125.436/MG, relator Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 15/8/2024).

Desse modo, os fatos veiculados pelo recorrido na referida petição devem ser submetidos à apreciação na origem e no momento oportuno, não podendo ser considerados neste julgamento.

A propósito, cito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COMPROVAÇÃO DA ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE. PRECLUSÃO NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE PRONUNCIAMENTO DEFINITIVO AFASTANDO A IMPENHORABILIDADE. JUNTADA EXTEMPORÂNEA DE DOCUMENTOS EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. POSSIBILIDADE DE ANÁLISE, À LUZ DOS NOVOS DOCUMENTOS, DA CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA DO BEM, OBSERVADO O CONTRADITÓRIO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECEDENTES.
>
> 1. Segundo a orientação jurisprudencial do STJ, "opera-se a preclusão consumativa quanto à discussão acerca da penhorabilidade ou impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão definitiva anterior acerca do tema, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública" (AgInt nos E Dcl no AR Esp n. 1.039.028/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/11/2017, DJe de 17/11/2017.
>
> 2. Hipótese em que não houve decisão definitiva afastando a impenhorabilidade, pois a decisão que rejeitou a impugnação à penhora foi objeto de embargos de declaração, com a juntada de novos documentos, seguido de agravo de instrumento.
>
> 3. Estando aberta a instância, não havia óbice ao Juízo de origem ou mesmo ao Tribunal de origem para conhecimento e análise da matéria de ordem pública. Precedentes.

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

> 4. Ausência de impugnação do capítulo da decisão agravada que reconheceu a possibilidade de juntada extemporânea de documentos no processo, desde que possibilitado o contraditório, permanecendo íntegros e suficientes os fundamentos adotados.
>
> **5. Impossibilidade de conhecimento da alegação de fato novo, em razão da ausência de prequestionamento e pela vedação à supressão de instância.**
>
> Agravo Interno improvido.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.516.494/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025.)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da causa.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA51855860 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 29/10/2025 11:05:31
Código de Controle do Documento: e7bb6fd9-f5ce-4880-818d-244571cdf664

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.138.803 / SP

Número Registro: 2024/0143998-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00099468520208260554 00152515520178260554 10138433620228260554 152515520178260554
99468520208260554 9946852020826055400152515520178260554

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	FERNANDO MUCCI ARAKAKI
RECORRENTE	:	LUCIANA BRITO DE MAGALHAES
ADVOGADOS	:	PATRICIA YAMASAKI - PR034143
		LUIZ RODRIGUES WAMBIER - DF038828
		WAMBIER YAMASAKI BEVERVANCO LIMA & LOBO ADVOGADOS - PR002049
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLE FIGUEIRAS
ADVOGADOS	:	ANA PAULA CHAVES ANDRE - SP360834
		ISABELLE CARNELOS SILVA - SP395448

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

TERMO

Documento eletrônico VDA52208303 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:46:26
Código de Controle do Documento: edcdf0ac-9d0b-483f-9231-26f0844917ac

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52208303 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:46:26
Código de Controle do Documento: edcdf0ac-9d0b-483f-9231-26f0844917ac