



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2650885 - RJ (2024/0176548-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CAROLINA LAMASTRA DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : CONDOMINIO RIO TAQUARA
ADVOGADO : MAURÍCIO SAAVEDRA DE ALMEIDA - RJ128740
AGRAVADO : PATRICIA GOMES DO NASCIMENTO LEONARDO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. ARTIGOS 115, 506 E 674 DO CPC. CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Tratou-se de agravo em recurso especial interposto em embargos de terceiro, opostos contra penhora realizada no cumprimento de sentença de ação de cobrança de cotas condominiais, discutindo-se a extensão dos efeitos da decisão a quem não integrou a fase de conhecimento e a legitimidade da constrição sobre o próprio imóvel.

2. Definiu-se como objetivo recursal apreciar se a sentença pôde irradiar efeitos sobre o imóvel vinculado ao débito condominial, embora a possuidora não tivesse participado da ação de conhecimento; se a penhora se mostrou válida à luz da natureza propter rem das despesas; e se houve violação ao contraditório e à ampla defesa.

3. Afastou-se a alegação de nulidade por ausência de integração do contraditório (art. 115 do CPC) e de inoponibilidade da coisa julgada (art. 506 do CPC), porque a obrigação condominial apresentou natureza propter rem, o que autorizou a constrição do bem ainda que a possuidora não tivesse participado da fase cognitiva; a reforma demandaria reexame de fatos e provas, incidindo a Súmula 7 do STJ.

4. Reconheceu-se a correção da extinção liminar dos embargos de terceiro por ausência de interesse processual, pois a posse alegada não se mostrou incompatível com a penhora decorrente da obrigação propter rem (art. 674 do CPC); eventual revisão exigiria revolvimento do acervo probatório, inviável na via especial (Súmula 7 do STJ).
5. Rejeitou-se a alegação de violação ao contraditório e à ampla defesa (art. 5º, LIV e LV, da Constituição), porque houve via processual adequada para a defesa patrimonial, utilizada sem êxito, e inexistiu negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão estadual enfrentou os pontos necessários ao desate da controvérsia.
6. Verificou-se que a decisão estadual guardou conformidade com a orientação desta Corte quanto à legitimidade da penhora do imóvel por dívida condominial de natureza propter rem, o que atraiu a incidência do enunciado da Súmula 83 do STJ.
7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Honorários advocatícios majorados em 5%, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2650885 - RJ (2024/0176548-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CAROLINA LAMASTRA DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : CONDOMINIO RIO TAQUARA
ADVOGADO : MAURÍCIO SAAVEDRA DE ALMEIDA - RJ128740
AGRAVADO : PATRICIA GOMES DO NASCIMENTO LEONARDO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. ARTIGOS 115, 506 E 674 DO CPC. CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Tratou-se de agravo em recurso especial interposto em embargos de terceiro, opostos contra penhora realizada no cumprimento de sentença de ação de cobrança de cotas condominiais, discutindo-se a extensão dos efeitos da decisão a quem não integrou a fase de conhecimento e a legitimidade da constrição sobre o próprio imóvel.

2. Definiu-se como objetivo recursal apreciar se a sentença pôde irradiar efeitos sobre o imóvel vinculado ao débito condominial, embora a possuidora não tivesse participado da ação de conhecimento; se a penhora se mostrou válida à luz da natureza propter rem das despesas; e se houve violação ao contraditório e à ampla defesa.

3. Afastou-se a alegação de nulidade por ausência de integração do contraditório (art. 115 do CPC) e de inoponibilidade da coisa julgada (art. 506 do CPC), porque a obrigação condominial apresentou natureza propter rem, o que autorizou a constrição do bem ainda que a possuidora não tivesse participado da fase cognitiva; a reforma demandaria reexame de fatos e provas, incidindo a Súmula 7 do STJ.

4. Reconheceu-se a correção da extinção liminar dos embargos de terceiro por ausência de interesse processual, pois a posse alegada não se mostrou incompatível com a penhora decorrente da obrigação propter rem (art. 674 do CPC); eventual revisão exigiria revolvimento do acervo probatório, inviável na via especial (Súmula 7 do STJ).
5. Rejeitou-se a alegação de violação ao contraditório e à ampla defesa (art. 5º, LIV e LV, da Constituição), porque houve via processual adequada para a defesa patrimonial, utilizada sem êxito, e inexistiu negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão estadual enfrentou os pontos necessários ao desate da controvérsia.
6. Verificou-se que a decisão estadual guardou conformidade com a orientação desta Corte quanto à legitimidade da penhora do imóvel por dívida condominial de natureza propter rem, o que atraiu a incidência do enunciado da Súmula 83 do STJ.
7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Honorários advocatícios majorados em 5%, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CAROLINA LAMASTRA DA SILVA (CAROLINA), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. INDEFERIMENTO LIMINAR. EXTINÇÃO COM FUNDAMENTO NO ARTIGO 485, VI DO CPC. INCONFORMISMO DA EMBARGANTE. ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO QUE SE REVOGA. APELAÇÃO INTERPOSTA CONTRA SENTENÇA PROFERIDA EM EMBARGOS DE TERCEIRO QUE NÃO TEM EFEITOS SOBRE O PROCESSO EXECUTIVO. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS LIMITES DA LIDE E DA COISA JULGADA NÃO EVIDENCIADA. POSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO CONDOMINIAL, AINDA QUE O POSSUIDOR DIRETO DO BEM NÃO TENHA INTEGRALIZADO O POLO PASSIVO DA AÇÃO DE COBRANÇA, EM VIRTUDE DA NATUREZA DA OBRIGAÇÃO SER PROPTER REM. ENTENDIMENTO PREDOMINANTE DO STJ. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL, DOS LIMITES DA LIDE OU À COISA JULGADA. DEMAIS ARGUMENTOS QUE SE REVELAM DESCABIDOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE EXTINÇÃO E REVOGAÇÃO DO EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO NO REQUERIMENTO Nº

Embargos de declaração de CAROLINA foram rejeitados (e-STJ, fls. 380-395).

Nas razões do agravo, CAROLINA apontou: (1) a inaplicabilidade da Súmula 83 do STJ, argumentando que o acórdão recorrido diverge da jurisprudência consolidada do STJ, especialmente do REsp 1.345.331/RS, que condiciona a legitimidade do promissário comprador à posse efetiva do imóvel e à ciência inequívoca do condomínio; (2) a inexistência de óbice da Súmula 7 do STJ, sustentando que o recurso especial não busca reexame de provas, mas sim a reavaliação jurídica dos fatos incontroversos, como a titularidade do imóvel e a ausência de citação da recorrente na ação principal; (3) a violação aos artigos 115, 506, 674 e §1º do CPC, ao argumento de que a penhora do imóvel sem a participação da recorrente no processo de conhecimento afronta os limites subjetivos da coisa julgada e o direito ao contraditório e à ampla defesa. (e-STJ, fls. 565-572)

Houve apresentação de contraminuta pelo CONDOMÍNIO RIO TAQUARA (CONDOMÍNIO), defendendo que o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, que reconhece a natureza propter rem das cotas condominiais, permitindo a penhora do imóvel mesmo sem a participação do possuidor na fase de conhecimento. Alegou, ainda, que o recurso especial busca reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ (e-STJ, fls. 576-584).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, CAROLINA apontou: **(1)** violação ao artigo 115 do CPC, ao sustentar que a sentença de mérito proferida sem a integração do contraditório é nula ou ineficaz em relação a terceiros não citados, como no caso da recorrente, que não integrou o polo passivo da ação de cobrança; **(2)** afronta ao artigo 506 do CPC, ao argumentar que a coisa julgada formada na ação de cobrança não pode prejudicar terceiros, sendo ineficaz em relação à recorrente, que não participou do processo; **(3)** desrespeito ao artigo 674 e §1º do CPC, ao defender que os embargos de terceiro são cabíveis para proteger bens de quem não foi parte no processo, sendo a penhora do imóvel incompatível com o direito de posse da

recorrente; (4) violação ao direito ao contraditório e à ampla defesa, previstos no artigo 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal, ao alegar que a penhora do imóvel sem sua participação no processo de conhecimento configura cerceamento de defesa. Acrescentou, ainda, de forma genérica, que sua tese teria respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, sem, contudo, indicar precedentes específicos. (e-STJ, fls. 411-422) (e-STJ, fls. 411-422)

Houve apresentação de contrarrazões pelo CONDOMÍNIO, que defendeu a manutenção do acórdão recorrido, argumentando que as cotas condominiais possuem natureza *propter rem*, permitindo a penhora do imóvel independentemente da participação do possuidor na fase de conhecimento. Alegou, ainda, que o recurso especial busca reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ, e que o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, atraindo a aplicação da Súmula 83 (e-STJ, fls. 433-478).

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem, o caso cuida de embargos de terceiro opostos por CAROLINA, assistida pela Defensoria Pública, em face do CONDOMÍNIO, questionando penhora realizada em processo de cobrança de cotas condominiais.

A petição inicial (e-STJ, fls. 2-13) narrou que o imóvel penhorado teria sido adquirido por sua avó, CILDA MENA BARRETO, e herdado por sua mãe, ROSE MARY MENA BARRETO LAMASTRA, alegando a embargante ser a legítima possuidora. Sustentou a nulidade da penhora por não ter figurado na ação de cobrança, invocando violação aos limites da coisa julgada e ao devido processo legal. Requereu a suspensão da constrição e a ineficácia da sentença em relação a ela, além de propor acordo para pagamento do débito condominial.

A sentença proferida pela 4ª Vara Cível de Jacarepaguá (e-STJ, fls. 135-136) extinguiu os embargos sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, por ausência de interesse processual. Considerou que a embargante, embora alegasse ser possuidora, não adimpliu cotas desde 1999, o que compatibilizava sua posição com o ato constitutivo. Fundamentou-se no caráter *propter rem* da dívida condominial.

Interposta apelação, houve decisão monocrática da 14ª Câmara Cível do TJ-RJ, (e-STJ, fls. 169-172), que concedeu efeito suspensivo ao recurso, reconhecendo a plausibilidade do direito e o risco de dano irreparável diante de leilão designado, determinando a suspensão da sentença e da hasta pública.

O relatório da apelação (e-STJ, fls. 314-316) resumiu os fatos e argumentos, destacando que a embargante insistia na nulidade da penhora por ausência de sua participação na ação de cobrança, sustentando ofensa à coisa julgada e ao devido processo legal. O Tribunal entendeu, contudo, que a dívida condominial é *propter rem*, podendo alcançar o bem independentemente de quem figure no polo da ação, e que a penhora não configurava excesso ou violação processual.

O acórdão da apelação (e-STJ, fls. 323-335), proferido pela 12ª Câmara de Direito Privado do TJ-RJ, negou provimento ao recurso de CAROLINA, revogando o efeito suspensivo anteriormente concedido. A Câmara reafirmou o caráter *propter rem* da obrigação, a legitimidade da penhora e a ausência de comprovação da ciência do condomínio acerca da posse da embargante. Afastou alegações de violação à coisa julgada ou ao devido processo legal. Assim, manteve-se a sentença de extinção.

Foram opostos embargos de declaração, rejeitados por acórdão (e-STJ, fls. 377-378), sob o fundamento de que não havia omissão, contradição ou obscuridade. Reiterou-se que a obrigação condominial de natureza *propter rem* autorizava a penhora, ainda que a possuidora não tivesse figurado na ação de conhecimento, e que a matéria de mérito já havia sido integralmente enfrentada. Enfatizou-se a ausência de animus domini diante da inadimplência prolongada, bem como que o julgador não está obrigado a examinar todos os dispositivos invocados, mas apenas aqueles necessários à solução da controvérsia.

CAROLINA interpôs recurso especial (e-STJ, fls. 411-422), nos termos acima expostos.

O CONDOMÍNIO apresentou contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fls. 433-478), defendendo a manutenção do acórdão recorrido. Sustentou a legitimidade da penhora em razão da natureza *propter rem* da obrigação e a responsabilidade da embargante pelo débito, mesmo não tendo figurado na ação de cobrança. Aduziu, ademais, que o recurso não preenchia os requisitos de admissibilidade, por exigir reexame fático-probatório, o que encontraria óbice na Súmula 7 do STJ.

A Terceira Vice-Presidência do TJ-RJ inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 552-557), aplicando a Súmula 83 do STJ, por entender que o acórdão recorrido se alinhava à jurisprudência desta Corte. Acrescentou que a pretensão exigiria revolvimento de provas, incidindo a Súmula 7.

Contra essa decisão, CAROLINA interpôs agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 565-572), reiterando os argumentos do recurso anterior e sustentando que a decisão de inadmissibilidade teria incorrido em equívoco, uma vez que a questão discutida seria exclusivamente de direito, sem necessidade de reexame de matéria fática.

O CONDOMÍNIO apresentou contraminuta (e-STJ, fls. 576-584), reiterando a tese de que a dívida condominial é *propter rem*, que a penhora é legítima e que o recurso não atendia aos requisitos legais, configurando tentativa de rediscussão de fatos e provas.

A Terceira Vice-Presidência do TJ-RJ, em decisão de não retratação (e-STJ, fls. 586), manteve a inadmissibilidade do recurso especial, afirmando que os fundamentos do agravo já haviam sido enfrentados, determinando a remessa dos autos ao Superior Tribunal de Justiça.

O objetivo recursal é decidir se (i) a sentença proferida na ação de cobrança pode produzir efeitos contra a recorrente, que não integrou o polo passivo da demanda; (ii) a penhora do imóvel é válida, considerando a natureza *propter rem* das cotas condominiais; (iii) houve violação ao direito ao contraditório e à ampla defesa da recorrente.

(1) Nulidade da sentença por ausência de integração do contraditório

CAROLINA sustentou violação ao artigo 115 do Código de Processo Civil ao defender que a sentença de mérito proferida na ação de cobrança de cotas condominiais não poderia produzir efeitos contra ela, pois não houve a necessária integração do contraditório.

Alegou que, na qualidade de legítima possuidora do imóvel e herdeira da proprietária registral, não poderia ser atingida por decisão em processo do qual não participou, já que não figurou no polo passivo da demanda ajuizada pelo CONDOMÍNIO contra PATRÍCIA.

Afirmou que a ausência de sua citação retirou da sentença qualquer eficácia em relação a ela, nos termos do artigo 115 do CPC, segundo o qual a decisão de mérito proferida sem a integração do contraditório é nula ou ineficaz perante aqueles que não foram chamados a juízo. Defendeu, assim, que a penhora do imóvel foi indevida, pois não teve oportunidade de exercer o direito de defesa no processo de conhecimento que embasou a execução.

No entanto, verificou-se que os acórdãos impugnados assinalaram, com base na moldura fática delineada, que a obrigação de rateio condominial ostentou natureza *propter rem*, o que permitiu a constrição do próprio bem gerador do débito, independentemente de a pessoa que detinha a posse ter integrado a ação de cobrança.

O acórdão da apelação consignou a legitimidade da penhora sobre o imóvel vinculado à dívida e revogou o efeito suspensivo que havia sido deferido no agravo de instrumento, ao fundamento de que a obrigação aderiu ao bem, não havendo violação aos limites da lide ou à coisa julgada.

O acórdão dos embargos de declaração reafirmou a solução, registrando a ausência de *animus domini* à vista da desídia no adimplemento das cotas desde dezembro de 2010 e reconhecendo que a regra do artigo 506 do CPC não se aplicou de modo absoluto a impedir a penhora do bem atrelado à dívida.

A superação do entendimento demandaria reexame das premissas fáticas acerca da titularidade e da posse, hipótese obstada na via especial, e, de todo modo, o resultado manteve consonância com a compreensão desta Corte acerca da natureza *propter rem* das despesas condominiais, como refletido na aplicação, pela Terceira Vice-Presidência, do enunciado da Súmula 83.

Vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE . POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. SÚMULA 568/STJ. 1. Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença. 2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, em razão do 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, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento. 3 . Sob o enfoque do direito material, aplica-se a regra do art. 1.345 do CC/02, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios". Por outro lado, no plano processual, a penhora do imóvel e a inclusão da proprietária no polo passivo da lide é viável ante o disposto no art . 109, § 3º, do CPC/15, no sentido de que os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias se estendem ao adquirente ou cessionário. Precedentes. 4. Agravo interno não provido . (STJ - AgInt no REsp: 1851742 PR 2019 /0361646-3, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 29/06/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/07/2020 – sem destaques no original).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. DÍVIDA CONDOMINIAL . CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PERÍODO DE POSSE. PROMISSÁRIO COMPRADOR. PROMITENTE VENDEDOR . EMBARGOS DE TERCEIRO. OFENSA À COISA JULGADA E À VINCULAÇÃO AO TÍTULO EXECUTIVO. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM . PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. 1. A dívida condominial tem natureza de obrigação propter rem, podendo, pois, ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, o que permite a penhora do imóvel mesmo que o proprietário não tenha participado da fase de conhecimento e não conste no título executivo, resguardado o eventual direito de regresso . Precedentes. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (STJ - AgInt no REsp: 1962085 PR 2021/0306945-8, Relator.: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 20/03/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/03/2023 – sem destaques no original).

Conclui-se, assim, pela manutenção do afastamento da tese de nulidade ou ineficácia da sentença por falta de integração do contraditório.

Assim, aplica-se o óbice da súmula 83, inviabilizando o conhecimento do recurso especial; e, subsidiariamente, logo, não prospera o insurgimento quanto ao tema.

(2) Ineficácia da coisa julgada em relação a terceiro não participante da ação.

CAROLINA alegou afronta ao artigo 506 do Código de Processo Civil ao argumentar que a coisa julgada formada na ação de cobrança não poderia prejudicá-la, já que não participou do processo. Ressaltou que a decisão judicial proferida em face de PATRÍCIA constituiria *res inter alios acta*, produzindo efeitos apenas entre as partes que compuseram a relação processual.

Nesse sentido, insistiu que a execução do título judicial contra terceiro não integrante do polo passivo da ação de conhecimento violaria os limites subjetivos da coisa julgada, previstos no artigo 506 do CPC, de modo que a penhora do imóvel configuraria afronta a garantia processual fundamental.

No entanto, verificou-se que o Tribunal de origem diferenciou, de um lado, os limites subjetivos da decisão e, de outro, os efeitos reais da obrigação condominial sobre a coisa, concluindo que a penhora incidiu sobre o imóvel, e não propriamente sobre pessoa que não integrou a ação de conhecimento.

O acórdão realçou que, por se tratar de prestação *propter rem*, o vínculo jurídico se fixou no bem e permitiu a constrição no cumprimento de sentença, mesmo que a possuidora não tivesse participado da fase cognitiva, inexistindo ofensa à coisa julgada.

A pretensão de infirmar esse enquadramento exigiria revolvimento da base fática relativa à posse e ao histórico de inadimplemento, o que atraiu o óbice da Súmula 7, já aplicado no juízo de admissibilidade. Ademais, a orientação adotada harmonizou-se com a jurisprudência desta Corte sobre a matéria, conforme acima elucidado, circunstância que justificou a incidência do enunciado da Súmula 83 no despacho de admissibilidade.

Portanto, aplica-se o óbice da súmula, inviabilizando o conhecimento do recurso especial no ponto.

(3) Cabimento dos embargos de terceiro para afastar a penhora do imóvel

CAROLINA invocou o disposto no artigo 674 e § 1º do Código de Processo Civil para sustentar que os embargos de terceiro são cabíveis quando a constrição judicial recai sobre bem de quem não participou do processo originário. Como legítima possuidora do imóvel, alegou que tinha direito de manejar os embargos de terceiro a fim de resguardar sua posse, que seria incompatível com a constrição.

Afirmou que o artigo 674 do CPC assegura a qualquer pessoa que sofra constrição ou ameaça sobre bens que possua, ou sobre os quais detenha direito incompatível, a utilização do referido remédio processual, razão pela qual a penhora realizada em processo do qual não foi parte violaria seu direito de defesa patrimonial.

No entanto, verificou-se que a instância ordinária manteve a extinção liminar dos embargos de terceiro sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual, porque a posse invocada não se mostrou incompatível com o ato construtivo diante da natureza propter rem do débito, que aderiu ao próprio imóvel.

O acórdão da apelação consignou que a penhora do bem gerador das cotas não transbordou os limites da lide, nem violou o devido processo legal, pois decorreu da própria característica do crédito condominial; os embargos de declaração confirmaram a premissa e repeliram a alegação de omissão.

A reversão do julgado importaria rever o enquadramento fático da posse e do histórico de adimplemento, hipótese que atraiu a vedação da Súmula 7. Além disso, a solução perfilhada pelo Tribunal de origem permaneceu em harmonia com a orientação desta Corte para casos análogos, conforme precedentes acima transcritos, o que também respaldou a aplicação do enunciado da Súmula 83 no juízo de admissibilidade.

Assim, aplica-se o óbice da súmula, inviabilizando o conhecimento do recurso especial.

(4) Violação ao contraditório e à ampla defesa

CAROLINA alegou, por fim, violação ao direito ao contraditório e à ampla defesa, previstos no artigo 5º, incisos LIV e LV, da Constituição Federal. Sustentou que, ao não ter sido incluída no polo passivo da ação de cobrança, foi impedida de apresentar defesa, produzir provas e participar do contraditório, sendo surpreendida com a constrição sobre seu patrimônio. Argumentou que essa situação configurou cerceamento de defesa, uma vez que a decisão atingiu diretamente seu direito de posse sobre o imóvel sem que tivesse tido oportunidade de se manifestar.

No entanto, verificou-se que a instância ordinária assentou ter havido via processual adequada para o exercício de defesa patrimonial pelos embargos de terceiro, a cujo manejo CAROLINA recorreu, mas sem êxito, à vista da incidência da obrigação propter rem sobre o imóvel.

O acórdão dos embargos de declaração registrou que a Câmara apreciou os fundamentos necessários e suficientes ao desate da controvérsia, não estando obrigada a examinar todos os dispositivos invocados, e destacou, como dado fático relevante, a desídia no pagamento das despesas condominiais desde dezembro de 2010, circunstância que corroborou a ausência de *animus domini*.

Em sede de admissibilidade, a Terceira Vice-Presidência assinalou ainda a incidência dos enunciados 7 e 83.

Concluiu-se, assim, pela rejeição da tese de cerceamento de defesa. No mais, há a incidência dos óbices sumulares em tela.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER em parte** do recurso especial, e nesta extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CONDOMÍNIO RIO TAQUARA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.650.885 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0176548-5

Número de Origem:

00003083519858190203 00129710520118190203 00382158120218190203 129710520118190203
20092030204970 202424502216 3083519858190203 382158120218190203

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CAROLINA LAMASTRA DA SILVA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

AGRAVADO : CONDOMINIO RIO TAQUARA

ADVOGADO : MAURÍCIO SAAVEDRA DE ALMEIDA - RJ128740

AGRAVADO : PATRICIA GOMES DO NASCIMENTO LEONARDO

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025