



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2828983 - SP(2025/0005082-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARIA LUZIA DA CRUZ FIDALGO - SUCESSÃO
REPR. POR : LUIZ CARLOS DA CRUZ FIDALGO - HERDEIRO
REPR. POR : ELIZABETH DA CRUZ FIDALGO - HERDEIRO
ADVOGADO : OVIDIO JAIR ROdrigues MENDES - SP278121
AGRAVADO : CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS
ADVOGADO : ALEXANDRE CAETANO CATARINO - SP122193

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. PENHORA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A obrigação condominial possui natureza *propter rem*, vinculando-se ao próprio imóvel gerador das despesas, o que permite a inclusão do proprietário no polo passivo da execução e a penhora do bem, independentemente de sua participação na fase de conhecimento.
2. A substituição processual ou inclusão do proprietário decorre da natureza material do direito vindicado, prevalecendo sobre o formalismo alegado quanto à cartularidade do título arbitral.
3. *"Em conformidade com o atual entendimento 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, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019)." (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.198.619/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 3/5/2023.)*. Incidência da Súmula 83 do STJ.
4. Ademais, a alteração da conclusão do Tribunal de origem quanto à natureza da cobrança e à higidez do procedimento adotado demandaria reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas do título executivo, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2828983 - SP(2025/0005082-3)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : MARIA LUZIA DA CRUZ FIDALGO - SUCESSÃO
REPR. POR : LUIZ CARLOS DA CRUZ FIDALGO - HERDEIRO
REPR. POR : ELIZABETH DA CRUZ FIDALGO - HERDEIRO
ADVOGADO : OVIDIO JAIRO RODRIGUES MENDES - SP278121
AGRAVADO : CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS
ADVOGADO : ALEXANDRE CAETANO CATARINO - SP122193

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. PENHORA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A obrigação condominial possui natureza *propter rem*, vinculando-se ao próprio imóvel gerador das despesas, o que permite a inclusão do proprietário no polo passivo da execução e a penhora do bem, independentemente de sua participação na fase de conhecimento.
2. A substituição processual ou inclusão do proprietário decorre da natureza material do direito vindicado, prevalecendo sobre o formalismo alegado quanto à cartularidade do título arbitral.
3. *"Em conformidade com o atual entendimento 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, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019)." (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.198.619/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 3/5/2023.). Incidência da Súmula 83 do STJ.*

4. Ademais, a alteração da conclusão do Tribunal de origem quanto à natureza da cobrança e à higidez do procedimento adotado demandaria reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas do título executivo, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ELIZABETH FIDALGO DROPPA e LUIZ CARLOS DA CRUZ FIDALGO, na qualidade de sucessores de MARIA LUZIA DA CRUZ FIDALGO, contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na origem, cuida-se de embargos de terceiro opostos pela falecida autora em face de CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS, objetivando o levantamento de penhora que recaiu sobre imóvel de sua propriedade, em virtude de execução de título judicial (sentença arbitral) movida originalmente contra o locatário/ocupante.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos e determinou a inclusão da embargante no polo passivo da execução (e-STJ fls. 868-872). Irresignada, a parte autora interpôs apelação, à qual o Tribunal de origem negou provimento.

O acórdão recorrido restou assim ementado (e-STJ fl. 961):

*"APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO - COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS - DÍVIDA PROPTER REM
- Natureza propter rem da obrigação - Possibilidade de a penhora recair sobre a integralidade do imóvel gerador das despesas condominiais, ainda que os embargantes não tenham integrado a lide executiva;
RECURSO IMPROVIDO."*

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (e-STJ fls. 972-974 e e-STJ fls. 985-988).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 991-1001), fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, os recorrentes apontam **violação aos artigos 322 e 329 do CPC/2015**. Sustentam, em síntese, que a execução original se baseia em título executivo judicial decorrente de sentença arbitral e que a decisão recorrida, ao reconhecer a natureza *propter rem* e alterar o polo passivo nesta fase processual, implicou modificação ilícita do pedido e da causa de pedir, surpreendendo a defesa e desrespeitando a estabilidade da demanda.

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso sob os fundamentos da Súmula 7/STJ e da Súmula 284/STF (e-STJ fls. 1014-1015).

Sobreveio o presente agravo (e-STJ fls. 1018-1023), no qual a parte agravante refuta os óbices apontados.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo à análise do recurso especial.

O recurso não merece prosperar.

A controvérsia central reside na possibilidade de penhora do imóvel gerador de débitos condominiais e na responsabilização do proprietário (embargante), ainda que o título executivo judicial (sentença arbitral) tenha sido formado originalmente apenas contra o locatário ou possuidor direto. Os recorrentes alegam que a natureza do título (arbitral) impediria a rediscussão da causa *debendi* e a invocação da natureza *propter rem* para atingir o proprietário que não participou da arbitragem.

O Tribunal *a quo*, ao analisar a questão, fundamentou sua decisão na natureza da obrigação material subjacente ao título. Confira-se trecho do acórdão recorrido (e-STJ fl. 962):

"Em primeiro lugar, cumpre anotar, por pertinente, que as despesas condominiais consistem em obrigação *propter rem*, e decorrem da propriedade de bem imóvel em condomínio.

Por esta razão, sequer há que se falar em causas excludentes, uma vez que a obrigação está ligada ao próprio bem.

A tese apresentada - de que não se discute a legitimidade, mas que o título decorreu de, em verdade, de sentença arbitral - não tem o condão de alterar a decisão do d. Magistrado a quo.

Isso porque, não há como excluir a responsabilidade de o condômino de pagar, regularmente, as taxas e encargos condominiais devidos, posto que tal obrigação decorre da Convenção Condominial e da legislação aplicável à espécie [...]."

O entendimento adotado pela Corte de origem encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça.

Esta Corte Superior possui entendimento firmado no sentido de que, em se tratando de obrigação *propter rem*, o próprio imóvel responde pela dívida, sendo admissível a inclusão do proprietário no cumprimento de sentença e a constrição do bem, em razão das peculiaridades da dívida condominial, que visa a manutenção da própria coisa, **ainda que este não tenha figurado no título executivo judicial original.**

A corroborar tal entendimento, confirmam-se os seguintes precedentes desta Corte:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DÍVIDA CONDOMINIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INCLUSÃO DO ARREMATANTE NO POLO PASSIVO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A agravante realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Decisão da Presidência reconsiderada.

2. Em conformidade com o atual entendimento 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, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019).

3. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, com o fim de admitir a inclusão do arrematante do imóvel no polo passivo do correspondente cumprimento de sentença."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.198.619/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 3/5/2023.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE VENDA E COMPRA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. [...]

2. "A jurisprudência do STJ é no sentido de que a obrigação condominial está vinculada à própria coisa, de modo que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida. Desse modo, nada impede que se penhore o imóvel do proprietário atual na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento" (AgInt no AREsp n. 2.142.462/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 27/4/2023).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.175.544/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N.º 282 DO STF. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 283 DO STF. ORDEM DE PREFERÊNCIA DA PENHORA. POSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO. NATUREZA PROPTER REM DA DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. SOLIDARIEDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC NÃO APLICADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...]

4. "A atual orientação desta Corte tem se firmado no sentido de que, sendo propter rem a natureza do débito condominial, por ele responde o proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação".(AgInt no AgInt nos EDcl no REsp 1769544/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 13/3/2020).

Precedentes. [...]

(AgInt no AREsp n. 1.915.490/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

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. [...]

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, Rel^a. 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.)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. DÍVIDA CONDOMINIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEGITIMIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO PARA RESPONDER PELA DÍVIDA. MENÇÃO NO TÍTULO EXECUTIVO. DESNECESSIDADE. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. PRECEDENTES. DESPROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a obrigação condominial está vinculada à própria coisa, de modo que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida. Desse modo, nada impede que se penhore o imóvel do proprietário atual na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.142.462/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

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.

(AgInt no REsp n. 1.962.085/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

[...]

8. Por ser a dívida condominial obrigação propter rem, pode ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, salvaguardado o eventual direito de regresso. Precedentes.

[...]

(AgInt no REsp n. 1.993.613/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 14/9/2022.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL O PROPRIETÁRIO DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

AGRAVO INTERNO PROVIDO, PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL."

(AgInt no AREsp n. 1.807.170/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 23/9/2021.)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

[...]

5. 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 figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.

[...]

7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se propter rem.

8. Recurso especial conhecido e não provido."

(REsp n. 1.696.704/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 16/9/2020.)

"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. 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.

[...]

4. 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.

5. A solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

[...]

7. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp n. 1.829.663/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019.)

Portanto, não há que se falar em violação aos artigos 322 ou 329 do CPC por alteração do pedido ou da causa de pedir. A causa de pedir na execução é o inadimplemento de obrigação que, por força de lei, acompanha a coisa (*ambulatoria*). A substituição processual ou a inclusão do proprietário decorre da natureza material do direito vindicado, prevalecendo sobre o formalismo alegado quanto à "cartularidade" do título arbitral.

Estando o acórdão recorrido em harmonia com o entendimento desta Corte, incide, no caso, o óbice da Súmula 83/STJ: *"Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"*, aplicável também aos recursos interpostos pela alínea "a".

Ademais, alterar a conclusão do Tribunal de origem quanto à natureza da cobrança e a higidez do procedimento adotado demandaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e das cláusulas do título executivo mencionado, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, **conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários porquanto já fixados pelo Tribunal de origem no máximo legal de 20% (vinte por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.828.983 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0005082-3

Número de Origem:

01007374320078260009

10036366620198260009

1007374320078260009

100737432007826000910036366620198260009

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA LUZIA DA CRUZ FIDALGO - SUCESSÃO

REPR. POR : LUIZ CARLOS DA CRUZ FIDALGO - HERDEIRO

REPR. POR : ELIZABETH DA CRUZ FIDALGO - HERDEIRO

ADVOGADO : OVIDIO JAIRO RODRIGUES MENDES - SP278121

AGRAVADO : CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONAS

ADVOGADO : ALEXANDRE CAETANO CATARINO - SP122193

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026