SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2194892 - AC (2025/0029823-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| RECORRENTE | : | ZAYRA RAQUEL GOMES AYACHE |
| ADVOGADOS | : | VANESSA FANTIN MAZOCA DE ALMEIDA PRADO - AC003956 |
| | | MARCELO FEITOSA ZAMORA - AC004711 |
| RECORRIDO | : | RESIDENCIAL MIRANTE DO PARQUE |
| ADVOGADOS | : | EDUARDO LUIZ SPADA - AC005072 |
| | | MAURÍCIO VICENTE SPADA - AC004308 |
| | | JOSIANE DO COUTO SPADA - AC003850 |

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. PENHORA SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DE COMPANHEIRA. INEXIGIBILIDADE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE COPROPRIEDADE OU DE UNIÃO ESTÁVEL AVERBADA. DÍVIDA PROPTER REM. OBRIGAÇÃO QUE RECAI SOBRE O IMÓVEL. LEGITIMIDADE NÃO DEMONSTRADA. CONDUTA CONTRADITÓRIA. INOCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. O Tribunal de origem, ao julgar improcedentes os embargos de terceiro, reconheceu a ausência de prova da copropriedade formal e da união estável alegada, bem como conduta contraditória da recorrente, reputando inexigível sua intimação na execução de cotas condominiais.
2. As obrigações condominiais possuem natureza propter rem e recaem sobre o próprio imóvel, não se exigindo a intimação de companheiro ou coadquirente sem registro de copropriedade (art. 842 do CPC/2015).
3. A ausência de intimação da recorrente não gerou prejuízo, tendo sido assegurado o exercício pleno do contraditório nos embargos de terceiro.
4. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional, tendo o acórdão recorrido apreciado de forma suficiente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.
5. Entendimento do Tribunal de origem em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.
6. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

**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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

**Documento eletrônico VDA53226425 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 17/12/2025 15:47:35**
**Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: fd01b2e7-0337-4469-a659-524629213589**

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

**Documento eletrônico VDA53226425 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 17/12/2025 15:47:35**
**Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: fd01b2e7-0337-4469-a659-524629213589**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2194892 - AC (2025/0029823-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| RECORRENTE | : | ZAYRA RAQUEL GOMES AYACHE |
| ADVOGADOS | : | VANESSA FANTIN MAZOCA DE ALMEIDA PRADO - AC003956 |
| | | MARCELO FEITOSA ZAMORA - AC004711 |
| RECORRIDO | : | RESIDENCIAL MIRANTE DO PARQUE |
| ADVOGADOS | : | EDUARDO LUIZ SPADA - AC005072 |
| | | MAURÍCIO VICENTE SPADA - AC004308 |
| | | JOSIANE DO COUTO SPADA - AC003850 |

**EMENTA**

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. PENHORA SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DE COMPANHEIRA. INEXIGIBILIDADE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE COPROPRIEDADE OU DE UNIÃO ESTÁVEL AVERBADA. DÍVIDA PROPTER REM. OBRIGAÇÃO QUE RECAI SOBRE O IMÓVEL. LEGITIMIDADE NÃO DEMONSTRADA. CONDUTA CONTRADITÓRIA. INOCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. O Tribunal de origem, ao julgar improcedentes os embargos de terceiro, reconheceu a ausência de prova da copropriedade formal e da união estável alegada, bem como conduta contraditória da recorrente, reputando inexigível sua intimação na execução de cotas condominiais.
2. As obrigações condominiais possuem natureza propter rem e recaem sobre o próprio imóvel, não se exigindo a intimação de companheiro ou coadquirente sem registro de copropriedade (art. 842 do CPC/2015).
3. A ausência de intimação da recorrente não gerou prejuízo, tendo sido assegurado o exercício pleno do contraditório nos embargos de terceiro.
4. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional, tendo o acórdão recorrido apreciado de forma suficiente as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.
5. Entendimento do Tribunal de origem em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior.
6. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

**RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Zayra Raquel Gomes Ayache contra acórdão assim ementado (fls. 540-541):

Documento eletrônico VDA52861825 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/12/2025 14:51:22
Código de Controle do Documento: 30af5755-f62a-4b65-8a54-73e5e0d59858

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. HIPOSSUFICIÊNCIA COMPROVADA. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO EM AUTOS APARTADOS. PROVAS CONTRÁRIAS À ALEGAÇÃO DA APELANTE. DESENVOLVIMENTO DE CONDUTA CONTRADITÓRIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Como é cediço, inexistindo nos autos elementos tendentes à afastar a presunção de hipossuficiência da aprte Apelante, eis que a situação narrada se amolda ao contido no art. 99, § 3º do CPC, notadamente porque os proventos auferidos pela mesma geram uma presunção de que a sua situação econômica não lhe permite, no momento, o pagamento das custas judiciais, sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família, não se apresentando válida argumentação no sentido contrário, tão somente pelo valor da causa, de modo que a hipótese é de concessão da gratuidade judiciária. 2. O recurso almeja o reconhecimento de nulidade de todos os atos ocorridos a partir da penhora, ocorrida nos autos n. 0702357-80.2015.8.01.0001, ao fundamento de que não ter sido a Apelante intimada da penhora dos direitos aquisitivos do seu companheiro de união estável. 3. Estabelecida a controvérsia, havendo solida oposição pelo Apelado quanto ao suposto relacionamento entre Apelante e Executado, há de se confrontar as provas contidas nos autos, especialmente em razão do registro da data da Declaração de União Estável, para fins de verificar a legitimidade da Apelante. 4. Exsurge dos autos declaração da Apelante em sua Declaração de Imposto de Renda, exercício de 2022, não possuir cônjuge ou companheiro, apontar como seu domicílio o endereço localizado no Conjunto Guiomard Santos II, nº 95 Quadra 09, bairro Bosque, CEP 69901-414, e omitir, entre seus bens, o imóvel objeto da lide, conduta reiterada em outro processo. 5. Aferindo as provas, resta evidenciada conduta temerária desenvolvida por parte da Apelante ao buscar, agora, o reconhecimento da nulidade de intimação, sob a alegação de ser coproprietária do imóvel objeto da lide, propriedade esta negada anteriormente por duas vezes: em documento público e em juízo. 6. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos pela Zayra Raquel Gomes Ayache não foram conhecidos (fls. 584-590).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 1.022 do Código de Processo Civil; 674, § 2º, I, 842, 843, § 1º, 889, II, 886, 895 e 891 do Código de Processo Civil; e os incisos LIV e LV do art. 5 º da Constituição Federal.

Sustenta nulidade por negativa de prestação jurisdicional, ao argumento de que o Tribunal de origem não enfrentou os pontos relativos à avaliação desatualizada do imóvel e aos arts. 886 e 895 do Código de Processo Civil, apesar de provocação específica por embargos de declaração, o que configuraria violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Defende a nulidade da penhora e de todos os atos subsequentes (leilão e arrematação) por ausência de intimação da companheira/copropietária, afirmando ser convivente do executado e constar como adquirente no contrato de compra e venda, com violação conjunta dos arts. 674, § 2º, I, e 842 do Código de Processo Civil, bem como

**Documento eletrônico VDA52861825 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/12/2025 14:51:22**
**Código de Controle do Documento: 30af5755-f62a-4b65-8a54-73e5e0d59858**

dos incisos LIV e LV do art. 5º da Constituição Federal. Afirma que a falta de intimação impediu o exercício de defesa sobre avaliação, adjudicação e preferência (arts. 843, § 1º, e 889, II, do Código de Processo Civil).

Alega que o leilão ocorreu com base em avaliação realizada dois anos antes, sem atualização do valor do bem, o que violaria os arts. 886, 895 e 891 do Código de Processo Civil e o princípio da execução menos gravosa.

O recurso também aponta divergência jurisprudencial (alínea "c") em torno da necessidade de intimação do cônjuge/copropietário para a alienação judicial e da invalidação de leilão realizado com avaliação desatualizada.

Contrarrazões às fls. 642-658 na qual a parte recorrida alega que o recurso é inadmissível pela Súmula 7/STJ (pretensão de reexame de fatos e provas sobre convivência e propriedade), pela Súmula 284/STF (ausência de dialeticidade e de impugnação específica aos fundamentos do acórdão), por não demonstrar violação de lei federal nem prequestionamento, e por insuficiente cotejo analítico na divergência; no mérito, defende a regularidade da penhora e arrematação, sustenta que a recorrente não é proprietária nem convivente, aponta comportamento contraditório e invoca boa-fé objetiva e *distinguishing* formado a partir da declaração de imposto de renda e manifestação em outro processo.

É o relatório.

## VOTO

Originariamente, a recorrente ajuizou embargos de terceiro para declarar a nulidade da penhora sobre os direitos aquisitivos do apartamento nº 1203 (matrícula 10.219), no Condomínio Residencial Mirante do Parque, sob o argumento de ausência de sua intimação e de avaliação desatualizada do bem.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, entendendo que a dívida condominial possui natureza *propter rem*, de modo que a constrição atinge o próprio imóvel e seus titulares, independentemente da intimação do cônjuge ou companheiro.

O Tribunal de Justiça do Acre manteve a sentença, reconhecendo a concessão da gratuidade de justiça, mas afastando a tese de nulidade da penhora. Fundamentou que a apelante não comprovou a copropriedade formal nem a união estável com o executado, além de haver contradições entre suas declarações fiscais e processuais, o que evidenciaria conduta temerária.

Registrou, ainda, que a recorrente omitiu o imóvel em sua declaração de imposto de renda e, em outro processo, afirmou não possuir bens imóveis nem companheiro, circunstâncias que demonstram falta de legitimidade e de boa-fé processual, razão pela qual inexigível sua intimação nos atos executivos.

Os embargos de declaração foram não conhecidos por ilegitimidade recursal, sem exame de mérito.

**Documento eletrônico VDA52861825 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/12/2025 14:51:22**
**Código de Controle do Documento: 30af5755-f62a-4b65-8a54-73e5e0d59858**

Não há violação do art. 1.022 do CPC/2015.

O acórdão recorrido enfrentou os temas essenciais — legitimidade, ausência de comprovação de copropriedade e inexistência de nulidade — de forma fundamentada.

A suposta omissão quanto à atualização da avaliação não se configura, pois a questão não poderia ser reapreciada nos embargos de declaração, que foram não conhecidos por ilegitimidade da embargante.

O acórdão recorrido, examinando o conjunto probatório, concluiu que a recorrente não comprovou ser coproprietária nem convivente do executado, sendo, portanto, ilegítima para alegar nulidade da penhora.

Destacou-se a inexistência de averbação da união estável e a ausência de qualquer registro do imóvel em seu nome, além de contradições relevantes quanto à sua situação patrimonial.

Essas premissas fáticas — não impugnáveis em recurso especial ( Súmula 7/STJ) — conduziram o Tribunal a afirmar que a obrigação condominial, sendo propter rem, vincula o bem e seus titulares, de modo que a intimação da companheira ou coadquirente é inexigível quando não comprovada a copropriedade formal.

Afinal, as cotas condominiais constituem obrigação *propter rem*, recaindo sobre o imóvel e legitimando a penhora independentemente de intimação de eventual coproprietário, salvo comprovada copropriedade formal.

O Tribunal de origem afastou a nulidade, ressaltando que a recorrente não demonstrou prejuízo concreto e que os atos processuais seguiram regularmente, com publicidade e observância dos requisitos legais.

Assentou, ainda, que a constrição recaiu sobre direitos aquisitivos do executado, e não sobre propriedade plena, o que também torna desnecessária a intimação de quem não figura no registro imobiliário.

Com efeito, a ausência de intimação do cônjuge acerca da penhora não acarreta nulidade quando não demonstrada copropriedade formal do bem constrito.

O TJAC não reconheceu vício de avaliação ou de leilão, tendo julgado a questão irrelevante diante da ausência de legitimidade da recorrente.

Desse modo, eventual reexame da suficiência ou atualidade do laudo implicaria rediscussão de matéria fática, vedada pelo óbice da Súmula 7/STJ.

O art. 842 do CPC/2015 impõe a intimação do cônjuge apenas na penhora de bem comum, o que pressupõe comprovação formal da copropriedade, inexistente no caso.

O Tribunal local, ao concluir pela inexigibilidade da intimação pessoal da companheira, aplicou corretamente o dispositivo legal.

Não há violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, LIV e LV, CF).

**Documento eletrônico VDA52861825 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/12/2025 14:51:22**
**Código de Controle do Documento: 30af5755-f62a-4b65-8a54-73e5e0d59858**

A recorrente teve plena oportunidade de apresentar sua defesa nos próprios embargos de terceiro, não podendo invocar cerceamento decorrente de irregularidade anterior.

Assim, o acórdão recorrido enfrentou de modo suficiente as questões relevantes, aplicando corretamente o direito federal. Não se verificam omissão, contradição ou violação a normas infraconstitucionais, tampouco divergência apta a ensejar o conhecimento do recurso.

Em face do exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa parte, a ele nego provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA52861825 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 04/12/2025 14:51:22**
**Código de Controle do Documento: 30af5755-f62a-4b65-8a54-73e5e0d59858**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**REsp 2.194.892 / AC**

Número Registro: 2025/0029823-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07017291320238010001

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

**Relator**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | ZAYRA RAQUEL GOMES AYACHE |
| ADVOGADOS | : | VANESSA FANTIN MAZOCA DE ALMEIDA PRADO - AC003956 |
| | | MARCELO FEITOSA ZAMORA - AC004711 |
| RECORRIDO | : | RESIDENCIAL MIRANTE DO PARQUE |
| ADVOGADOS | : | MAURÍCIO VICENTE SPADA - AC004308 |
| | | EDUARDO LUIZ SPADA - AC005072 |
| | | JOSIANE DO COUTO SPADA - AC003850 |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - MORA

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

**Documento eletrônico VDA53204518 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:56:51**
**Código de Controle do Documento: c0a20619-c9fd-412e-a065-fce7c7001cf8**

Brasília, 16 de dezembro de 2025

**Documento eletrônico VDA53204518 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2025 00:56:51**
**Código de Controle do Documento: c0a20619-c9fd-412e-a065-fce7c7001cf8**