



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226036 - RJ (2025/0283423-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CONDOMINIO DO EDIFICIO DIAS DA CRUZ**
ADVOGADOS : **ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928**
JESSICA CAROLINA DE OLIVEIRA DA SILVA - RJ199517
LUIGI DUTRA FACCHINETTI CARDIA - RJ222022
RECORRIDO : **JUDITH DE SOUZA FARIA - ESPÓLIO**
REPR. POR : **SHEILA FARIA DE MELLO - INVENTARIANTE**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL INTEGRANTE DE ESPÓLIO EM INVENTÁRIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, em agravo de instrumento, manteve penhora e leilão dos direitos aquisitivos do imóvel do espólio pela pendência de inventário.
2. A controvérsia é sobre a possibilidade de penhora do próprio imóvel gerador das cotas condominiais, integrante de espólio com titularidade registral ainda em nome da falecida, e sobre a limitação à alienação apenas dos direitos aquisitivos.
3. A Corte de origem reconheceu a natureza *propter rem* das cotas, reputou inviável a penhora da propriedade pela ausência de transferência registral e admitiu a penhora e o leilão dos direitos aquisitivos com fundamento no art. 835, XII, do CPC e na Súmula n. 239 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há nove questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão e contradição quanto à penhora direta do imóvel (arts. 489, VI, e 1.022 do CPC); (ii) saber se é possível a penhora direta de bens do espólio antes da partilha (art. 642 do CPC); (iii) saber se os bens do espólio se sujeitam à execução por dívidas do falecido (arts. 789, 790, III, e 796 do CPC); (iv) saber se a limitação à alienação de direitos aquisitivos contraria os atos

expropriatórios (art. 889 do CPC); (v) saber se houve afronta à coisa julgada e à preclusão (arts. 503 e 507 do CPC); (vi) saber se a natureza *propter rem* autoriza a penhora do imóvel gerador da dívida (arts. 1.336, I, e 1.345 do CC); (vii) saber se o art. 12 da Lei n. 4.591/1964 vincula a unidade à satisfação do crédito condominial; (viii) saber se houve afronta à Súmula n. 478 do STJ; e (ix) saber se há divergência jurisprudencial quanto à penhora de bens do espólio.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não houve negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão enfrentou a matéria de forma suficiente, ao reconhecer a natureza *propter rem* e ao fundamentar a opção pela penhora de direitos aquisitivos, rejeitando os embargos por mero inconformismo.

6. O espólio responde pelas dívidas do falecido e é juridicamente possível a penhora do próprio imóvel integrante do acervo hereditário para satisfação de cotas condominiais, dada a natureza *propter rem*, com base nos arts. 796, 789 e 790, III, do CPC e 1.336, I, e 1.345 do CC e em precedentes do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal enfrenta a controvérsia e rejeita embargos de declaração por mero inconformismo, à luz dos arts. 489, VI, e 1.022 do CPC. 2. É juridicamente possível a penhora do imóvel integrante do espólio para satisfação de cotas condominiais, em razão da responsabilidade patrimonial do acervo hereditário e da natureza *propter rem* do débito, conforme os arts. 796, 789 e 790, III, do CPC e 1.336, I, e 1.345 do CC”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 503, 507, 642, 789, 790, III, 796, 889 e 1.022; CC, arts. 1.336, I, e 1.345; Lei n. 4.591/1964, art. 12.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.955.075/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 3/3/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.084.596/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.999.427/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/3/2023; STJ, REsp n. 1.877.738/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/3/2021.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226036 - RJ (2025/0283423-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO DIAS DA CRUZ
ADVOGADOS : ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928
JESSICA CAROLINA DE OLIVEIRA DA SILVA - RJ199517
LUIGI DUTRA FACCHINETTI CARDIA - RJ222022
RECORRIDO : JUDITH DE SOUZA FARIA - ESPÓLIO
REPR. POR : SHEILA FARIA DE MELLO - INVENTARIANTE

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL INTEGRANTE DE ESPÓLIO EM INVENTÁRIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que, em agravo de instrumento, manteve penhora e leilão dos direitos aquisitivos do imóvel do espólio pela pendência de inventário.
2. A controvérsia é sobre a possibilidade de penhora do próprio imóvel gerador das cotas condominiais, integrante de espólio com titularidade registral ainda em nome da falecida, e sobre a limitação à alienação apenas dos direitos aquisitivos.
3. A Corte de origem reconheceu a natureza *propter rem* das cotas, reputou inviável a penhora da propriedade pela ausência de transferência registral e admitiu a penhora e o leilão dos direitos aquisitivos com fundamento no art. 835, XII, do CPC e na Súmula n. 239 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há nove questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão e contradição quanto à penhora direta do imóvel (arts. 489, VI, e 1.022 do CPC); (ii) saber se é possível a penhora direta de bens do espólio antes da partilha (art. 642 do CPC); (iii) saber se os bens do espólio se sujeitam à execução por dívidas do falecido (arts. 789, 790, III, e 796 do CPC); (iv) saber se a limitação à alienação de direitos aquisitivos contraria os atos expropriatórios (art. 889 do CPC); (v) saber se houve afronta à coisa julgada e à preclusão (arts. 503 e 507 do CPC); (vi) saber se a natureza *propter rem* autoriza a penhora do imóvel gerador da dívida (arts. 1.336, I, e 1.345 do CC); (vii) saber se o art. 12 da Lei n. 4.591/1964 vincula a unidade à satisfação do crédito condominial; (viii) saber se houve afronta à Súmula n. 478 do STJ; e (ix) saber se há divergência jurisprudencial quanto à penhora de bens do espólio.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não houve negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão enfrentou a matéria de forma suficiente, ao reconhecer a natureza *propter rem* e ao fundamentar a opção pela penhora de direitos aquisitivos, rejeitando os embargos por mero inconformismo.

6. O espólio responde pelas dívidas do falecido e é juridicamente possível a penhora do próprio imóvel integrante do acervo hereditário para satisfação de cotas condominiais, dada a natureza *propter rem*, com base nos arts. 796, 789 e 790, III, do CPC e 1.336, I, e 1.345 do CC e em precedentes do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal enfrenta a controvérsia e rejeita embargos de declaração por mero inconformismo, à luz dos arts. 489, VI, e 1.022 do CPC. 2. É juridicamente possível a penhora do imóvel integrante do espólio para satisfação de cotas condominiais, em razão da responsabilidade patrimonial do acervo hereditário e da natureza *propter rem* do débito, conforme os arts. 796, 789 e 790, III, do CPC e 1.336, I, e 1.345 do CC”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, §1º, IV, 503, 507, 642, 789, 790, III, 796, 889 e 1.022; CC, arts. 1.336, I, e 1.345; Lei n. 4.591/1964, art. 12.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.955.075/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 3/3/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.084.596/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/6/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.999.427/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 10/3/2023; STJ, REsp n. 1.877.738/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/3/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DIAS DA CRUZ com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em agravo de instrumento nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença.

O julgado foi assim ementado (fls. 30-31):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL EM INVENTÁRIO.

MANUTENÇÃO DA DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão em ação de cobrança de cotas condominiais, ora em fase de execução. A decisão recorrida determinou a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel pertencente ao Espólio da parte Autora, cuja titularidade permanece em nome da de cujus, em razão da pendência de conclusão do inventário. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) verificar se é possível a penhora sobre os direitos aquisitivos de imóvel cujo inventário não foi concluído; (ii) analisar a legitimidade da realização de leilão sobre tais direitos. 2. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A obrigação de pagar cotas condominiais possui natureza *propter rem*, recaindo sobre o bem, independentemente da conclusão do inventário, responsabilizando os sucessores. 4. A pendência da transferência de titularidade no registro de imóveis impede a penhora sobre a propriedade, mas não sobre os direitos aquisitivos decorrentes da relação obrigacional. 5. Os direitos aquisitivos possuem conteúdo econômico e podem ser penhorados e levados a leilão, conforme previsão do art. 835, XII, do CPC e entendimento consolidado na Súmula 239 do STJ. 6. A penhora de direitos aquisitivos não implica expropriação do imóvel em si, mas permite a alienação desses direitos, nos termos das normas aplicáveis. 3. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A penhora sobre direitos aquisitivos de imóvel em inventário é juridicamente viável e não depende da conclusão do inventário nem da transferência da titularidade no registro imobiliário. 2. A alienação em leilão de direitos aquisitivos é permitida, desde que observadas as normas do Código de Processo Civil e os limites decorrentes da titularidade do bem.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

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

a) 489, VI, e 1.022 do Código de Processo Civil, porque o acórdão embargado teria sido contraditório e omissivo ao rejeitar os embargos de declaração sem enfrentar a tese de possibilidade de penhora do imóvel, mesmo com inventário em curso, além de deixar de sanar vício apontado especificamente quanto à natureza *propter rem* do débito;

b) 642 do Código de Processo Civil, já que o Tribunal de origem teria impedido a penhora direta sobre bem do espólio, apesar de a dívida ser exigível e antes da partilha;

c) 789, 790, III, e 796 do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido teria afastado a sujeição do bem do espólio à execução e permitido

apenas a constrição sobre direitos aquisitivos, contrariando a regra de responsabilidade patrimonial do devedor e do espólio;

d) 889 do Código de Processo Civil, porquanto a decisão teria admitido leilão apenas de direitos, criando óbice à expropriação do imóvel gerador do débito condominial, em descompasso com a disciplina dos atos expropriatórios;

e) 503 e 507 do Código de Processo Civil, visto que o acórdão teria afrontado a coisa julgada e a preclusão ao não observar pedidos formulados na execução e a decisão anterior que teria admitido a constrição do imóvel, limitando a penhora a direitos aquisitivos;

f) 1.336, I, e 1.345 do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria ignorado a natureza *propter rem* das cotas e a garantia do próprio imóvel, afastando a penhora do bem que gerou a obrigação; e

g) 12 da Lei n. 4.591/1964, uma vez que a decisão teria afastado a responsabilidade do condômino pelo rateio das despesas e a vinculação da unidade à satisfação do crédito condominial, impedindo a penhora do imóvel.

Alega ainda ofensa à Súmula n. 478 do STJ, uma vez que a decisão teria afrontado o entendimento sobre a responsabilidade do proprietário pelo débito condominial e a penhorabilidade do imóvel gerador do débito.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao manter a penhora apenas sobre “direitos aquisitivos” do imóvel em inventário e ao admitir o leilão desses direitos, divergiu de julgados do STJ que reconhecem a possibilidade de penhora direta de bens do espólio por dívidas do falecido, conforme o AgInt no AREsp n. 1.999.427/DF.

Requer o provimento do recurso para que se determine a penhora do imóvel gerador do débito condominial. Requer ainda que se atribua efeito suspensivo ao recurso especial até seu julgamento.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 116.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que, no cumprimento de sentença em ação de cobrança de cotas condominiais, determinou a penhora e o leilão dos direitos aquisitivos relativos à unidade geradora do débito, integrante de espólio cuja titularidade registral ainda está em nome da falecida.

A Corte de origem negou provimento ao agravo e rejeitou os embargos de declaração. Assentou a natureza *propter rem* das despesas condominiais, mas concluiu pela inviabilidade, no momento, da penhora da propriedade do imóvel, admitindo, em contrapartida, a penhora e o leilão dos direitos aquisitivos, com fundamento no art. 835, XII, do Código de Processo Civil e na Súmula n. 239 do STJ.

II - Arts. 489, VI, e 1.022 do CPC

Sustenta a parte recorrente que o acórdão recorrido teria incorrido em violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, ao deixar de enfrentar argumento essencial ao deslinde da controvérsia, ou seja, a possibilidade de penhora direta do próprio imóvel gerador da dívida condominial, ainda que pendente inventário e sem transferência da titularidade registral, em razão da natureza *propter rem* da obrigação.

Argumenta que, ao rejeitar os embargos de declaração, o Tribunal de origem deixou de sanar a apontada contradição, limitando-se a afirmar que inexistia

vício interno no julgado, sem efetivamente enfrentar a tese jurídica suscitada à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Todavia, a insurgência não procede.

Conforme a jurisprudência consolidada desta Corte, a configuração de violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil pressupõe a demonstração de efetiva omissão quanto a questão relevante, apta, em tese, a infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador, não se confundindo o mero inconformismo da parte com a solução jurídica conferida à controvérsia.

No caso, verifica-se que o Tribunal de origem apreciou, de forma clara e suficiente, a matéria devolvida à sua apreciação. No julgamento do agravo de instrumento, consignou expressamente que, embora a obrigação de pagar cotas condominiais possua natureza *propter rem*, recaindo sobre o bem e responsabilizando os sucessores, “a penhora do próprio imóvel, neste momento, não se mostra possível, uma vez que não houve a transferência de titularidade da proprietária falecida junto ao Registro de Imóveis”. Reputou adequada, por essa razão, a constrição sobre os direitos aquisitivos do bem. Também registrou, de modo expreso, a inexistência de impedimento à realização de leilão desses direitos.

Ao apreciar os embargos de declaração, o acórdão igualmente enfrentou a insurgência, consignando que a alegação deduzida pela parte embargante traduzia mero inconformismo com a conclusão adotada, e não efetiva contradição interna no julgado, esclarecendo que a tese relativa à possibilidade de penhora do imóvel, mesmo diante da pendência do inventário, já havia sido objeto de apreciação. Ainda que a solução adotada não coincida com a pretensão do recorrente, isso não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

Com efeito, o órgão julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos suscitados pelas partes, desde que apresente fundamentação

suficiente para embasar a conclusão adotada, como ocorreu na espécie. O que se verifica, em verdade, é a pretensão da parte de rediscutir o acerto jurídico da decisão proferida, providência incompatível com a estreita via dos embargos declaratórios.

Assim, tendo o Tribunal de origem enfrentado a controvérsia de maneira fundamentada, ainda que em sentido contrário aos interesses do recorrente, não há falar em violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil.

III - Arts. 789, 790, III, e 796 do CPC; 1.336, I, e 1.345, do CC; e 12 da Lei n. 4.591/1964

Sustenta o recorrente, quanto aos arts. 789, 790, III, e 796 do Código de Processo Civil, 1.336, I, e 1.345 do Código Civil e 12 da Lei n. 4.591/1964, que o acórdão recorrido, embora tenha reconhecido expressamente a natureza *propter rem* da obrigação condominial e a responsabilidade dos sucessores pelo pagamento das cotas incidentes sobre o imóvel, ofendeu a disciplina federal aplicável ao caso ao afastar a possibilidade de penhora do próprio bem integrante do espólio, limitando a constrição aos direitos aquisitivos, sob o único fundamento de que ainda não houve transferência da titularidade registral em razão da pendência de conclusão do inventário.

Argumenta que o patrimônio do espólio responde pelas dívidas do falecido, que a obrigação condominial acompanha a própria coisa, independentemente da alteração formal da titularidade, e que o imóvel gerador do débito constitui garantia natural da obrigação, não sendo juridicamente admissível transferir aos demais condôminos o ônus decorrente do inadimplemento prolongado.

As alegações merecem prosperar.

O acórdão recorrido consignou, de um lado, que “a obrigação objeto da ação possui natureza *propter rem*, e, no caso de falecimento do proprietário, os

sucessores tornam-se responsáveis pelo pagamento das despesas relacionadas ao imóvel”, reconhecendo ainda que “o atraso na finalização do inventário não exime os herdeiros e sucessores da obrigação de arcar com as cotas condominiais referentes ao imóvel”. Não obstante, concluiu que “a penhora do próprio imóvel, neste momento, não se mostra possível, uma vez que não houve a transferência de titularidade da proprietária falecida junto ao Registro de Imóveis”, reputando adequada apenas a penhora dos direitos aquisitivos (fls. 63-68).

Esse raciocínio não se harmoniza com a disciplina legal aplicável nem com a jurisprudência consolidada do STJ.

Nos termos do art. 796 do Código de Processo Civil, o espólio responde pelas dívidas do falecido, de modo que, antes da partilha, o acervo hereditário constitui patrimônio autônomo sujeito à responsabilidade patrimonial. O art. 789 do mesmo diploma estabelece que o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, ao passo que o art. 790, III, prevê expressamente a sujeição à execução dos bens do devedor, ainda que em poder de terceiros.

No caso, é incontroverso que o imóvel permanece formalmente registrado em nome da falecida, integrando, portanto, o patrimônio do espólio. Assim, a premissa adotada pelo Tribunal de origem, justamente a permanência da titularidade em nome da falecida, conduz, em verdade, a conclusão oposta àquela adotada no acórdão recorrido, pois evidencia que o bem continua a integrar o acervo patrimonial responsável pelas dívidas do espólio.

Ademais, a própria natureza *propter rem* da obrigação condominial reforça essa conclusão. As cotas condominiais vinculam-se à coisa e a acompanham, constituindo obrigação ambulatoria, de modo que o imóvel gerador da despesa responde pelo respectivo débito, independentemente de questões meramente formais relacionadas à mutação subjetiva da titularidade.

A jurisprudência desta Corte é firme nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. ART. 860 DO CPC/15. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CRÉDITO CONSTITUÍDO EM FACE DE UM DOS HERDEIROS. PENHORA NO LIMITE DA COTA DO HERDEIRO, EM PARTILHA FUTURA. POSSIBILIDADE DE PENHORA PARA ADJUDICAÇÃO APÓS A PARTILHA. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 83/STJ.

1. O acórdão do Tribunal de origem encontra-se em harmonia com o entendimento consolidado nesta Corte Superior no sentido de que **‘Tratando-se de ação de inventário, este Tribunal Superior já se manifestou no sentido do cabimento da penhora no rosto dos autos quando se tratar de constrição que objetive atingir direito a ser atribuído a um dos herdeiros que figure na posição de executado’** (REsp 1.877.738/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 11/3/2021).

2. O recurso não merece prosperar ante o óbice da Súmula 83/STJ, também aplicável às hipóteses de interposição pela alínea a, inciso III, do art. 105 da Constituição.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.955.075/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 22/2/2022, DJe de 3/3/2022, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS, NA FASE EXECUTIVA. NATUREZA PROPTER REM. CONSTRIÇÃO DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. **O débito condominial tem natureza de obrigação propter rem, podendo, dessa forma, ser demandado 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.** Precedentes.

2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.084.596/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 29/6/2023, destaquei.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. FALECIDO. PENHORA POR DÍVIDAS. ART. 642 DO CPC/2015. INAPLICABILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015.

2. **É possível a penhora direta de bens do espólio quando consequente de dívidas contraídas pelo falecido.** Precedentes.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.999.427/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023, destaquei.)

Nesse contexto, verifica-se que o acórdão recorrido, embora corretamente reconheça a natureza *propter rem* da obrigação e a responsabilidade dos sucessores, extrai consequência jurídica incompatível com tais premissas ao afastar a constrição do próprio imóvel integrante do espólio exclusivamente em razão da ausência de formalização registral da partilha.

O recurso especial, portanto, deve ser provido no ponto, para reconhecer a possibilidade jurídica de penhora do próprio imóvel integrante do espólio para satisfação da dívida condominial exequenda, com o regular prosseguimento dos atos executivos sobre o bem, observadas as cautelas processuais pertinentes.

Em razão do reconhecimento da violação dos arts. 789, 790, III, e 796 do Código de Processo Civil, 1.336, I, e 1.345 do Código Civil e 12 da Lei n. 4.591/1964, com o consequente provimento do recurso especial para admitir a penhora do próprio imóvel integrante do espólio para satisfação da dívida condominial exequenda, fica prejudicado o exame das demais alegações deduzidas no apelo nobre, porquanto incapazes de conduzir a resultado mais favorável ao recorrente.

IV - Conclusão

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reconhecer a possibilidade jurídica de penhora do próprio imóvel integrante do espólio para satisfação da dívida condominial objeto da execução, afastando a limitação imposta pelo acórdão recorrido quanto à constrição exclusiva sobre direitos aquisitivos. Assim, determino o regular prosseguimento da execução com a adoção dos atos constritivos e expropriatórios cabíveis, observadas as formalidades legais pertinentes.

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.226.036 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0283423-0

Número de Origem:

00721373820248190000

01509165320148190001

1509165320148190001

202525119168

721373820248190000

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO DIAS DA CRUZ

ADVOGADOS : ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928

JESSICA CAROLINA DE OLIVEIRA DA SILVA - RJ199517

LUIGI DUTRA FACCHINETTI CARDIA - RJ222022

RECORRIDO : JUDITH DE SOUZA FARIA - ESPÓLIO

REPR. POR : SHEILA FARIA DE MELLO - INVENTARIANTE

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de junho de 2026