



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3030360 - ES(2025/0324117-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : DALMO SOARES LORA FILHO
ADVOGADOS : GUSTAVO VARELLA CABRAL - ES005879
FELIPE ABDEL MALEK VILETE FREIRE - ES018994
BRUNO DALL'ORTO MARQUES - ES008288
RAFAEL FEITOSA DA MATA - ES019772
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO TOSCANELLI
ADVOGADO : RICARDO TADEU RIZZO BICALHO - ES003901

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". EMBARGOS DE DECLARAÇÃO SEM OBSERVÂNCIA DE QUÓRUM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. JULGADO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
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)"* (REsp n. 2.194.892/AC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025). Incidência da Súmula n. 83/STJ.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. O recurso especial não comporta exame de questões que demandem interpretação de cláusulas contratuais (Súmula n. 5/STJ).

5. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação dos dispositivos que alegadamente foram objeto de interpretação divergente e a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

II. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial desprovido.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3030360 - ES(2025/0324117-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : DALMO SOARES LORA FILHO
ADVOGADOS : GUSTAVO VARELLA CABRAL - ES005879
FELIPE ABDEL MALEK VILETE FREIRE - ES018994
BRUNO DALL'ORTO MARQUES - ES008288
RAFAEL FEITOSA DA MATA - ES019772
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO TOSCANELLI
ADVOGADO : RICARDO TADEU RIZZO BICALHO - ES003901

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". EMBARGOS DE DECLARAÇÃO SEM OBSERVÂNCIA DE QUÓRUM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. JULGADO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
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)"* (REsp n. 2.194.892/AC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025). Incidência da Súmula n. 83/STJ.
3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).
4. O recurso especial não comporta exame de questões que demandem interpretação de cláusulas contratuais (Súmula n. 5/STJ).

5. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação dos dispositivos que alegadamente foram objeto de interpretação divergente e a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

II. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da ausência de divergência jurisprudencial e da incidência da Súmula n. 83 (fls. 938-942).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 740):

APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – PENHORA SOBRE IMÓVEL – NU-PROPRIETÁRIO QUE NÃO PARTICIPOU DA FORMAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO – DESNECESSIDADE – OBRIGAÇÃO PROPTER REM – LEGALIDADE DA PENHORA – RECURSO PROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 823-839).

Nas razões do recurso especial (fls. 840-861), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 942 do CPC, sustentando que houve inobservância da técnica do julgamento estendido, pois o acórdão que julgou a apelação foi proferido por maioria, mas os embargos de declaração, posteriormente opostos, foram julgados sem observância da mesma composição ampliada, o que ensejaria a nulidade do julgamento, e

(ii) arts. 10, 506 e 513, § 5º, do CPC, alegando ofensa ao contraditório e aos limites subjetivos da coisa julgada, por ser ilegal a penhora realizada no cumprimento de sentença para cobrança de despesas condominiais sobre imóvel pertencente a terceiro que não participou do processo de conhecimento que originou o título executivo judicial, ainda que se trate de obrigação *propter rem*.

No agravo (fls. 947-956), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 959-967).

É o relatório.

VOTO

A alegação de nulidade no julgamento dos embargos, por não ter sido observado o mesmo *quórum* do julgamento da apelação, realizado por maioria, não foi analisada pelo Tribunal de origem, até porque demandaria oposição de embargos declaratórios, uma vez que a suposta nulidade surgiu no julgamento dos aclaratórios.

Ademais, caberia à parte alegar violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu. Dessa forma, à falta de prequestionamento, incide a Súmula n. 211/STJ.

Quanto à alegação de violação do contraditório e da coisa julgada, sob o argumento de não haver participado da ação de cumprimento de sentença, referente à cobrança de cotas condominiais do imóvel de propriedade da parte recorrente, é de se observar que, de fato, incide à hipótese a Súmula n. 83 do STJ.

Com efeito, o Tribunal de origem concluiu que, tratando-se de dívida condominial, o imóvel de que decorre a despesa condominial responde pela dívida, independentemente de quem seja o seu proprietário.

Conforme consignado no acórdão recorrido (fl 727):

Então, sendo a obrigação de pagamento das cotas de condomínio uma obrigação propter rem, não é relevante a situação em relação ao domínio, em relação à nua propriedade, em relação a quem seja o usufrutuário, porque a própria coisa garante o pagamento da obrigação.

E, nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça tem julgados reiterados. STJ: “O propósito recursal é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, na qual não figurou no polo passivo, uma vez que ajuizada, em verdade, em face do então locatário do imóvel. Em se tratando de 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 da ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo”. Esse acordo é de relatoria da ministra Nancy Andrigli, julgado em 2019.

Mais ainda do STJ. O mesmo Tribunal da Cidadania já pontuou que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação propter rem, 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. Também de relatoria da ministra Nancy Andrigli, acórdão de 2020.

Então, em síntese, sendo as taxas condominiais obrigação propter rem, a responsabilidade pelo pagamento respectivo independe da propriedade da unidade imobiliária, podendo recair sobre o titular de um dos aspectos da propriedade, ou seja, no caso aqui, quem foi indicado como responsável, quem se apresentava perante o condomínio, foi o usufrutuário do imóvel, assim definido no RGI, e que se apresentava como responsável, por isso que a ação foi demandada contra ele.

A Corte de origem arrematou a controvérsia, concluindo que "*em sendo assim, tem-se que o imóvel do qual se origina a despesa condominial passa a constituir garantia do pagamento da própria dívida, podendo, consequentemente, ser objeto de penhora ainda que seu proprietário não tenha participado do processo de formação do título judicial que embasa a execução*". (grifo nosso - fl. 734)

Com efeito, o entendimento da corte está em consonância com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça, haja vista que a obrigação condominial possui natureza *propter rem*, sendo possível a penhora do imóvel gerador da dívida, ainda que o proprietário não tenha integrado o processo de conhecimento.

Nesse sentido, confira-se o precedente a seguir:

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 a 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.

(REsp n. 2.194.892/AC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

Assim, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, incide o óbice da Súmula n. 83/STJ.

Ademais, rever a conclusão do acórdão demandaria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, conforme a Súmula n. 7 n. do STJ.

O recurso também não pode ser admitido pela alínea "c" pois, "*consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ impede o*

conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso" (AgInt no REsp n. 181.234 5/AM, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/11/2019, DJe 21/11/2019).

Por fim, o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, **MAJORO** os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.030.360 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0324117-6

Número de Origem:
50102437620218080035

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DALMO SOARES LORA FILHO

ADVOGADOS : GUSTAVO VARELLA CABRAL - ES005879

BRUNO DALL'ORTO MARQUES - ES008288

RAFAEL FEITOSA DA MATA - ES019772

FELIPE ABDEL MALEK VILETE FREIRE - ES018994

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO TOSCANELLI

ADVOGADO : RICARDO TADEU RIZZO BICALHO - ES003901

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de abril de 2026