



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3046696 - SP (2025/0351075-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE
ADVOGADO : ÁLVARO FUMIS EDUARDO - SP330926
AGRAVANTE : JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA
ADVOGADO : ÁLVARO BARBOSA DA SILVA JÚNIOR - SP206388
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE
ADVOGADO : ÁLVARO FUMIS EDUARDO - SP330926
AGRAVADO : JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA
ADVOGADO : ÁLVARO BARBOSA DA SILVA JÚNIOR - SP206388

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. NATUREZA PROPTER REM. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PRESCRIÇÃO. CITAÇÃO. EFEITO INTERRUPTIVO. RETROATIVIDADE. AFRONTA AO ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. A dívida condominial possui natureza propter rem, vinculando-se ao próprio imóvel que gerou as despesas, de modo que este pode ser objeto de penhora e alienação independentemente de quem figure como proprietário no registro.

2. A constrição pode recair sobre o próprio imóvel e não apenas sobre os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda, dado que a obrigação acompanha a coisa. Dessa forma, o proprietário registral pode ter o imóvel penhorado ainda que não tenha integrado a fase de conhecimento, podendo exercer direito de regresso contra o compromissário comprador inadimplente.

3. A citação válida é causa interruptiva da prescrição, mesmo que o processo seja extinto sem resolução do mérito, excetuadas as hipóteses de inércia do demandante (art. 485, II e III, do CPC/2015). Precedentes.

4. Agravo de JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA conhecido para não conhecer do recurso especial e agravo de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE conhecido para dar provimento ao recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3046696 - SP(2025/0351075-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE
ADVOGADO : ÁLVARO FUMIS EDUARDO - SP330926
AGRAVANTE : JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA
ADVOGADO : ÁLVARO BARBOSA DA SILVA JÚNIOR - SP206388
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE
ADVOGADO : ÁLVARO FUMIS EDUARDO - SP330926
AGRAVADO : JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA
ADVOGADO : ÁLVARO BARBOSA DA SILVA JÚNIOR - SP206388

EMENTA

AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. NATUREZA PROPTER REM. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PRESCRIÇÃO. CITAÇÃO. EFEITO INTERRUPTIVO. RETROATIVIDADE. AFRONTA AO ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. A dívida condominial possui natureza propter rem, vinculando-se ao próprio imóvel que gerou as despesas, de modo que este pode ser objeto de penhora e alienação independentemente de quem figure como proprietário no registro.

2. A constrição pode recair sobre o próprio imóvel e não apenas sobre os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda, dado que a obrigação acompanha a coisa. Dessa forma, o proprietário registral pode ter o imóvel penhorado ainda que não tenha integrado a fase de conhecimento, podendo exercer direito de regresso contra o compromissário comprador inadimplente.

3. A citação válida é causa interruptiva da prescrição, mesmo que o processo seja extinto sem resolução do mérito, excetuadas as hipóteses de inércia do demandante (art. 485, II e III, do CPC/2015). Precedentes.

4. Agravo de JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA conhecido para não conhecer do recurso especial e agravo de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos interpostos, o primeiro por JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA e o segundo por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE contra as decisões que inadmitiram seus respectivos recursos especiais.

Os apelos nobres, fundamentados nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiam acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Despesas condominiais. Execução. Embargos da devedora. Penhora da unidade condominial. Alegação de impenhorabilidade do bem de família. Afastamento. A natureza 'propter rem' da obrigação condominial é suficiente

para permitir a penhora sobre o próprio imóvel que gerou a dívida. Citação da proprietária do imóvel que constava na matrícula, inicialmente incluída no polo passivo, que não interrompeu a prescrição em relação à Embargante. Recursos desprovidos." (e-STJ fl. 410)

Em suas razões de recursais, JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA aponta a violação do artigo 1º da Lei nº 8.009/90, sustentando, em síntese, que o imóvel constrito é seu único bem de família, servindo de residência para sua entidade familiar por mais de 27 (vinte e sete) anos, e que a dívida exequenda não foi por ela contraída, mas sim pela primitiva proprietária tabular, a Cooperativa Habitacional Nosso Teto, sendo a penhora, neste caso, ilegal.

Em seu recurso especial, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE alega, além de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 202, I, V e VI, e 206, § 5º, I, do Código Civil, e 240, § 1º, do Código de Processo Civil. Argumenta que o Tribunal local incorreu em erro ao não reconhecer que a interrupção do prazo prescricional para a cobrança da dívida se deu com a propositura da execução em 08 de junho de 2021 contra a proprietária tabular, e não apenas com o ajuizamento de embargos de terceiro pela possuidora (abril de 2023), o que resultou no reconhecimento indevido da prescrição parcial do débito.

Após a apresentação das contrarrazões (e-STJ fls. 447/485), os recursos especiais não foram admitidos na origem (e-STJ fls. 487/489 e 490/492), o que ensejou a interposição dos presentes agravos.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade dos agravos, passa-se ao exame dos recursos especiais.

Do agravo de JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA:

A irresignação não merece prosperar.

As conclusões do tribunal de origem acerca do mérito da demanda decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir a partir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, que ora se colaciona, na parte que interessa::

"(...)A dívida decorre do rateio de despesas com a própria coisa de cuja manutenção não pode o devedor se eximir impondo aos demais condôminos o pagamento de sua cota parte, sob pena de inadmissível enriquecimento sem causa.

A Lei 8.009/90 tem por finalidade a proteção da família, assegurando-lhe um teto, ao impedir que o imóvel destinado à residência da família seja alcançado para satisfação de credores, mas não se pode estender este benefício para, não apenas impedir o alcance do bem pelos credores, mas também impor aos demais condôminos a manutenção do prédio impenhorável." (e-STJ fl. 412)

Ademais, o Tribunal local fundamentou a penhorabilidade com base no entendimento consolidado de que a obrigação condominial é de natureza *propter rem* e o imóvel responde por ela, ainda que seja bem de família, por força da exceção

expressa constante do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90, que engloba as contribuições condominiais como passíveis de execução, decidindo em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

A propósito:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SEM REGISTRO. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DO BEM. RECURSO PROVIDO.

1. A dívida condominial possui natureza propter rem, vinculando-se ao próprio imóvel que gerou as despesas, de modo que este pode ser objeto de penhora e alienação independente de quem figure como proprietário no registro.

Precedentes.

2. A constrição pode recair sobre o próprio imóvel e não apenas sobre os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda, dado que a obrigação acompanha a coisa. Dessa forma, o proprietário registral pode ter o imóvel penhorado ainda que não tenha integrado a fase de conhecimento, podendo exercer direito de regresso contra o compromissário comprador inadimplente.

3. Recurso especial a que se dá provimento.

(REsp n. 1.228.562/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

Do agravo de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE:

Sobre a prescrição da pretensão, o Tribunal de origem registrou no acórdão impugnado:

"A propositura da execução contra a antiga proprietária, e sua citação, não interromperam o prazo prescricional contra a Embargante. [...] Portanto, correta a sentença ao reconhecer a interrupção da prescrição com o ajuizamento de embargos de terceiro pela ocupante do imóvel, pois representa reconhecimento do direito pelo devedor, daí a prescrição das contribuições vencidas antes do prazo de cinco anos, contados retroativamente da data do ajuizamento dos embargos de terceiro." (e-STJ fls. 414/415).

A ação executiva original (processo nº 1011675-95.2021.8.26.0554) foi proposta em 08 de junho de 2021 contra a Cooperativa Habitacional Nosso Teto, proprietária cadastral, o que demonstra a diligência do Condomínio em buscar a satisfação do crédito contra quem, à primeira vista, detinha a responsabilidade formal pela dívida, atraindo a aplicação do artigo 202, inciso I, do Código Civil, que considera interrompida a prescrição pelo despacho do juiz que ordenar a citação quando promovida a tempo e modo.

As Turmas que integram a Segunda Seção desta Corte Superior já se manifestaram a respeito da matéria, ao fundamento de que a citação válida produz o efeito interruptivo da prescrição, mesmo que o processo venha a ser extinto sem resolução do mérito, pois, ainda nesse caso, a atitude do autor revela interesse na defesa do seu afirmado direito, comportamento contrário à inércia exigida para o reconhecimento da prescrição.

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. SEGURO. INDENIZAÇÃO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. APARENTE LEGITIMIDADE PASSIVA. CITAÇÃO. EFEITO INTERRUPTIVO. RETROATIVIDADE. AÇÃO PRINCIPAL. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DEMANDA ANTERIOR. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. PRESCRIÇÃO. INTERRUÇÃO.

1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).*
 2. *Cinge-se a controvérsia a saber se a citação em demanda anterior na qualidade de litisdenunciada teria o efeito de interromper o prazo prescricional de pretensão ao recebimento de indenização securitária por morte decorrente de sinistro ocorrido em viagem de ônibus paga com cartão de crédito cuja bandeira outorgava essa cobertura automaticamente.*
 3. *Na hipótese, uma primeira demanda de cobrança foi ajuizada contra a administradora, que denunciou da lide a bandeira do cartão de crédito. Porém, o processo foi extinto sem resolução de mérito, por ilegitimidade passiva, e a denúncia da lide julgada prejudicada.*
 4. *Em caso de aparente legitimidade passiva, a citação da primeira demandada é válida para interromper o prazo prescricional relativamente à litisdenunciada, retroativamente à data da propositura da ação principal. Precedente da Terceira Turma.*
 5. *A citação válida é causa interruptiva da prescrição, mesmo que o processo seja extinto sem resolução do mérito, excetuadas as hipóteses de inércia do demandante (art. 485, II e III, do CPC/2015). Precedentes.*
 6. *Recurso especial não provido."*
- (REsp n. 1.679.199/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/5/2019, DJe de 24/5/2019.)

Ante o exposto, conheço do agravo de JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA para não conhecer do recurso especial, e conheço do agravo de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE para dar provimento ao recurso especial e reconhecer a interrupção da prescrição da pretensão executiva na data da propositura da execução por título extrajudicial, em 08 de junho de 2021 (processo nº 1011675-95.2021.8.26.0554),

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em desfavor de JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA à base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto. Devem ser, portanto, majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.046.696 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0351075-7

Número de Origem:

10016025920248260554 10086622020238260554 10116759520218260554

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE

ADVOGADO : ÁLVARO FUMIS EDUARDO - SP330926

AGRAVANTE : JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA

ADVOGADO : ÁLVARO BARBOSA DA SILVA JÚNIOR - SP206388

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ARROIO GRANDE

ADVOGADO : ÁLVARO FUMIS EDUARDO - SP330926

AGRAVADO : JOSENAIDE TEIXEIRA DA SILVA

ADVOGADO : ÁLVARO BARBOSA DA SILVA JÚNIOR - SP206388

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026