SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054688 - SC (2025/0363449-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MAGNO MARTINS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	MICHEL SCAFF JUNIOR - SC027944
AGRAVADO	:	THAIS SILVA DE FIGUEIREDO
ADVOGADA	:	VERIDIANA DE OLIVEIRA - PR060069

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HASTA PÚBLICA DE APARTAMENTO. VAGA DE GARAGEM SEM MATRÍCULA AUTÔNOMA. DIREITO ACESSÓRIO VINCULADO À UNIDADE. BOA-FÉ DA ARREMATANTE E AVALIAÇÃO QUE CONSIDEROU A GARAGEM. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. ADITAMENTO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO COMO CORREÇÃO DE ERRO MATERIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A prestação jurisdicional é considerada entregue de forma completa quando os argumentos centrais são enfrentados, ainda que o resultado não seja favorável à parte recorrente.

2. A vaga de garagem sem matrícula própria e vinculada ao apartamento configura direito acessório ao bem principal.

3. 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 TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59679932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/09/2026 15:36:55
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 27e9457c-2a97-4f0d-9530-3649f2c009b0

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59679932 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/09/2026 15:36:55
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 27e9457c-2a97-4f0d-9530-3649f2c009b0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3054688 - SC (2025/0363449-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MAGNO MARTINS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	:	MICHEL SCAFF JUNIOR - SC027944
AGRAVADO	:	THAIS SILVA DE FIGUEIREDO
ADVOGADA	:	VERIDIANA DE OLIVEIRA - PR060069

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HASTA PÚBLICA DE APARTAMENTO. VAGA DE GARAGEM SEM MATRÍCULA AUTÔNOMA. DIREITO ACESSÓRIO VINCULADO À UNIDADE. BOA-FÉ DA ARREMATANTE E AVALIAÇÃO QUE CONSIDEROU A GARAGEM. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. ADITAMENTO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO COMO CORREÇÃO DE ERRO MATERIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A prestação jurisdicional é considerada entregue de forma completa quando os argumentos centrais são enfrentados, ainda que o resultado não seja favorável à parte recorrente.

2. A vaga de garagem sem matrícula própria e vinculada ao apartamento configura direito acessório ao bem principal.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59363299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:08
Código de Controle do Documento: e0de9782-7f7a-4cdb-87a6-61b04cb44852

Trata-se de recurso especial interposto por MAGNO MARTINS ENGENHARIA LTDA. (MAGNO MARTINS) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE DENEGOU PEDIDO DE ADITAMENTO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL, COM FINS A INCLUIR A RESPECTIVA VAGA DE GARAGEM. RECURSO DA ARREMATANTE. INSISTÊNCIA NA INCLUSÃO DA REFERIDA VAGA DE GARAGEM NA CARTA DE ARREMATAÇÃO. PLEITO ACOLHIDO. DÍVIDA EXEQUENDA, DE NATUREZA CONDOMINIAL, QUE SE REFERE AO IMÓVEL COMO UM TODO (PRINCIPAL E ACESSÓRIO). BOX DE ESTACIONAMENTO QUE NÃO CONTA COM MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. VAGA EM DISCUSSÃO QUE CONFIGURA DIREITO ACESSÓRIO, VINCULADO AO APARTAMENTO, E DE USO PARTICULAR. ADEMAIS, AVALIAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE PERMITE ENTREVER QUE CONSIDEROU A VAGA DE GARAGEM PARA DEFINIÇÃO DO PREÇO DO BEM. POR FIM, EVIDENTES OS ENTRAVES DECORRENTES DA ARREMATAÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA SEM A RESPECTIVA VAGA DE GARAGEM, DADA A PERDA DA COMODIDADE EXIGIDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONSEQUENTE RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DO APARTAMENTO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO DE INSTRUMENTO JULGADO PELO COLEGIADO. ACÓRDÃO QUE SUBSTITUI A DECISÃO UNIPESSOAL. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO.*

Os embargos de declaração de MAGNO MARTINS foram rejeitados.

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento na alínea ‘a’ do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, MAGNO MARTINS apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional, por violação dos arts. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, alegando que o colegiado não enfrentou o argumento central sobre a ausência de penhora, avaliação, edital e auto de arrematação acerca da vaga de garagem nº 45; e **(2)** violação do art. 903 do CPC, sustentando que a carta de arrematação, perfeita e acabada, não poderia ser modificada por via incidental para incluir bem não submetido aos atos expropriatórios.

Houve apresentação de contrarrazões por THAIS SILVA DE FIGUEIREDO (THAIS), defendendo a suficiência da fundamentação, a natureza acessória da vaga sem matrícula própria, a consideração do conjunto na avaliação judicial e a incidência das Súmulas 7/STJ e 283/STF.

O apelo nobre foi inadmitido na origem por ausência de negativa de prestação jurisdicional e, quanto ao art. 903 do CPC, por falta de impugnação específica ao fundamento de “erro material”, aplicando-se, por analogia, a Súmula 283/STF.

Documento eletrônico VDA59363299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:08
Código de Controle do Documento: e0de9782-7f7a-4cdb-87a6-61b04cb44852

Houve interposição de agravo, ascendendo os autos a esta Corte.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Passo, portanto, ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

No caso concreto, a controvérsia decorre do cumprimento de sentença por débitos condominiais em que se levou à hasta pública o apartamento nº 311, matrícula nº 182.568, do 2º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC. A arrematante THAIS requereu a inclusão da vaga de garagem nº 45 na carta de arrematação. O Juízo de primeira instância indeferiu, afirmando que o leilão limitou-se ao apartamento. Em agravo de instrumento, o Tribunal Catarinense deu provimento para determinar o aditamento, reconhecendo a vaga como direito acessório vinculado ao apartamento e considerando que a avaliação judicial refletiu o conjunto unidade principal/garagem (e-STJ, fls. 208/212 e 213).

O objetivo recursal é reformar o acórdão catarinense para excluir a vaga de garagem da carta de arrematação, afirmando a nulidade do aditamento incidental por ausência de penhora, avaliação e previsão editalícia, e por afronta ao art. 903 do CPC, com reconhecimento da insuficiência de fundamentação quanto ao enfrentamento do argumento central (art. 489, § 1º, IV, do CPC) (e-STJ, fls. 239/252).

(1) Da violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC

MAGNO sustentou que o acórdão recorrido violou o art. 489, §1º, IV, do CPC, ao deixar de enfrentar os argumentos centrais opostos pela recorrente, notadamente a ausência de penhora, avaliação, menção no edital ou no auto de arrematação acerca da vaga de garagem n.º 45.

Nada obstante, o TJSC considerou expressamente a ausência de menção à vaga de garagem ao dar provimento ao recurso interposto por THAIS. Transcrevo:

> *Dito isto, tenho por plausíveis as demais afirmações da agravante no sentido de que a ausência de expressa menção da vaga de garagem n° 45 no termo de penhora e demais documentos não constitui obstáculo ao pretendido aditamento da carta de arrematação de evento 208/origem, na medida em que a avaliação do oficial de justiça permite entrever que considerou a vaga de garagem para definição do preço do bem.* (e-STJ, fls. 211)

Documento eletrônico VDA59363299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:08
Código de Controle do Documento: e0de9782-7f7a-4cdb-87a6-61b04cb44852

Dessarte, o fato de o resultado da análise não ter sido o desejado por MAGNO MARTINS não configura, por si só, negativa de prestação jurisdicional ou omissão.

A prestação jurisdicional foi entregue de modo completo, não se podendo confundi-la com decisão contrária aos interesses da parte.

Afasto, portanto, a tese de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC.

(2) Da violação do art. 903 do CPC

A respeito da questão de fundo do nobre apelo, MAGNO alegou que o acórdão desconsidera que a vaga de garagem não foi objeto de penhora, avaliação, edital ou auto de arrematação, e que não há nenhum documento nos autos que comprove sua submissão à hasta pública.

Nesse sentido, sustentou que houve violação do art. 903 do CPC, uma vez que a arrematação só poderia ser desconstituída por meio de ação própria.

Por se tratar de caso singular, cabe aqui fazer uma transcrição do voto do eminente relator do agravo de instrumento:

> *No caso em tela, o termo de penhora (evento 30, TERMO9/origem), a avaliação por oficial de justiça (evento 153, CERT1/origem), o edital de leilão (evento 179, EDITAL2/origem), o auto de arrematação (evento 192, AUTOARREM1/origem) e a carta de arrematação (evento 208, CARTAARREMT1/origem) referem-se, todos, ao imóvel objeto da matrícula n° 182.568 do 2° Cartório de Registros de Imóveis da comarca de Florianópolis/SC.*
>
> *Anexada ao evento 150, MATRIMÓVEL2/origem, a matrícula imobiliária menciona o apartamento n° 311, tipo D, bloco 1, do Condomínio Metropolitan Park 2, bairro Itacorubi, em Florianópolis/SC, "com as seguintes características: área real privativa de 74,9849m², área real de uso comum de 26,9540m², área real total de 101,9389m², fração ideal do terreno de 0,6536181477%.*
>
> *O referido condomínio acha-se construído sobre um terreno com a área de 5.413,66m², com as demais características constantes na matrícula n° 66.935".*
>
> ***Em que pese a dita vaga de garagem n° 45 não ter sido mencionada na matrícula, como já pontuado na decisão de evento 7, o caso em tela realmente é peculiar.***
>
> ***As razões recursais estão acompanhadas da certidão imobiliária do terreno do empreendimento, objeto da matrícula n° 66.935, e esse documento, atualizado de 1°/8/2024, confirma as colocações da agravante de que, apesar de todas as vagas de garagem do condomínio contarem com área individualizada e algumas delas já***

Documento eletrônico VDA59363299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:08
Código de Controle do Documento: e0de9782-7f7a-4cdb-87a6-61b04cb44852

possuírem matrículas autônomas, abertas em meados de 2008 e 2009, <u>o box de estacionamento n° 45 segue sem matrícula individualizada</u> (evento 1, OUT4, p. 14). [...]

Ao que se vê, o intento sempre será evitar o enriquecimento sem causa de qualquer dos envolvidos, mas sem perder de vista que, até comprovação em contrário, é presumida a boa-fé do arrematante.

Nesse ponto, saliento que a mera menção, no corpo do agravo interno, de que a arrematante entrou em contato com a construtora "para negociar a vaga de garagem que sabia não estar inclusa no leilão" é insuficiente para derruir a presunção de boa-fé da adquirente. Destaco que sequer foi juntada aos autos a cópia do dito e-mail, tendo a construtora se limitado a colacionar print da tela do computador.

Dito isto, tenho por plausíveis as demais afirmações da agravante no sentido de que a ausência de expressa menção da vaga de garagem n° 45 no termo de penhora e demais documentos não constitui obstáculo ao pretendido aditamento da carta de arrematação de evento 208/origem, na medida em que a avaliação do oficial de justiça permite entrever que considerou a vaga de garagem para definição do preço do bem.

[...]

Além disso, como consta à p. 10 da petição recursal, "não se pode perder de vista que a Executada originariamente celebrou contrato de compra e venda do apartamento e da garagem de forma conjunta, de modo que a dívida condominial cobrada nos presentes autos, diz respeito tanto ao apartamento quanto à vaga de garagem".

Pode-se dizer, noutras palavras, que a executada tinha ciência de se sujeitarem à constrição e à expropriação tanto o apartamento n° 311 quanto a sua respectiva vaga de garagem n° 45, esta sem matrícula individualizada, uma vez que a dívida exequenda, de natureza condominial, refere-se ao imóvel como um todo (principal e acessório).

[...]

São irrelevantes os argumentos de que "o valor da arrematação foi suficiente para a quitação do débito", pois, conforme já exposto, esse montante somente foi alcançado devido à inclusão da vaga de garagem. Caso contrário, é provável que o imóvel não tivesse sido arrematado ou, se o fosse, por um valor significativamente inferior (e-STJ, fls. 208-212 - sem destaques no original).

Acórdão dos ED:

O acórdão embargado considerou expressamente que o termo de penhora, a avaliação realizada por oficial de justiça, o edital de leilão, o auto de arrematação e a carta de arrematação se referem todos ao imóvel objeto da matrícula n° 182.568 do 2° Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Florianópolis/SC.

Documento eletrônico VDA59363299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:08
Código de Controle do Documento: e0de9782-7f7a-4cdb-87a6-61b04cb44852

> *O colegiado também registrou, de forma clara, que embora todas as vagas de garagem do condomínio possuam área individualizada e algumas delas tenham matrículas autônomas abertas nos anos de 2008 e 2009, o box de estacionamento n° 45 permanece sem matrícula própria.*
>
> *Diante disso, entendeu que a vaga configura direito acessório vinculado ao apartamento (ou seja, ao imóvel objeto da matrícula n° 182.568), sendo por esse motivo alcançada pela penhora, especialmente porque a avaliação realizada pelo oficial de justiça permite entrever que a vaga foi considerada para definição do valor do imóvel.*
>
> *[...]*
>
> *Por fim, como já assentado, a dívida condominial exequenda recai sobre a integralidade do imóvel, abrangendo tanto a unidade principal quanto os bens acessórios a ela vinculados. Nesse contexto, a omissão da vaga de garagem na carta de arrematação, após a realização do leilão, decorreu de evidente equívoco, uma vez que, à luz dos fundamentos já expostos, referida vaga fora devidamente considerada no conjunto arrematado para fins de valoração.*
>
> *Assim, não se trata de aditamento indevido à arrematação perfeita e acabada (em ofensa ao art. 903 do CPC) mas, tão somente, da necessária correção de erro material, a fim de que a carta de arrematação reflita condignamente a realidade dos fatos.* (e-STJ, fls. 228-233)

Registra-se, em um primeiro momento, que é inviável rever as premissas fáticas adotadas pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, notadamente aquelas sobre a boa-fé de THAIS e a ausência de matrícula individualizada da garagem, em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Esta Corte possui firme o entendimento de que, nos condomínios edilícios, as vagas de garagem podem ser consideradas: i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente. Veja-se:

> *RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VAGA DE GARAGEM COM MATRÍCULA PRÓPRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS. PENHORA. POSSIBILIDADE. UNIDADE HABITACIONAL RECONHECIDA COMO BEM DE FAMÍLIA. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA 449/STJ. VEDAÇÃO À ALIENAÇÃO OU ALUGUEL DA VAGA DE GARAGEM A PESSOAS ESTRANHAS AO CONDOMÍNIO, SALVO SE EXPRESSAMENTE AUTORIZADA. REGRA DISPOSTA NO ART. 1.331, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL. NECESSIDADE DE PRESERVAÇÃO DA SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO. HASTA*

Documento eletrônico VDA59363299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:08
Código de Controle do Documento: e0de9782-7f7a-4cdb-87a6-61b04cb44852

PÚBLICA QUE DEVE FICAR RESTRITA AOS RESPECTIVOS CONDÔMINOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

*1. Conforme já decidido por esta Corte Superior, "Em condomínio edilício, a **vaga de garagem** pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; **(ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular;** ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente" (REsp n. 1.152.148/SE, Relator o Ministro Luis Felipe Salomão, DJe de 2/9/2013).*

2. Na hipótese, as vagas de garagem penhoradas no bojo do cumprimento de sentença subjacente possuem matrículas próprias no registro de imóveis, razão pela qual são autônomas em relação à unidade imobiliária habitacional correlata, sendo, portanto, de uso exclusivo do titular.

3. Nessa situação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de ser perfeitamente possível a penhora da vaga de garagem, independentemente da unidade habitacional ser considerada bem de família, a teor do que dispõe a Súmula n. 449 do STJ ("A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora").

4. No entanto, o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei n. 12.607/2012, trouxe uma limitação à possibilidade de alienação do bem, visto que as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se expressamente autorizado. O objetivo da alteração legislativa é o de oferecer mais segurança ao condomínio, reduzindo, assim, a circulação de pessoas estranhas nos prédios residenciais e comerciais.

5. Dessa forma, a fim de compatibilizar a norma legal (CC, art. 1.331, § 1º), que veda a alienação das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa, com o teor da Súmula 449/STJ, que permite a penhora da vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis, independentemente de o imóvel ser reconhecido como bem de família, deve ser limitada a participação na hasta pública apenas aos condôminos do respectivo condomínio.

6. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 2.042.697/SC, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 7/2/2023, DJe de 10/2/2023 - sem destaque no original)

Com efeito, se a garagem do imóvel arrematado não possui matrícula própria e se não há notícia de que ela seja destinada à fruição de todos os condôminos, a área em questão só pode ser considerada como acessória ao bem arrematado, conforme art. 92 do CC.

Documento eletrônico VDA59363299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:08
Código de Controle do Documento: e0de9782-7f7a-4cdb-87a6-61b04cb44852

Em outras palavras, a vaga de garagem somente pode ser desvinculada do respectivo apartamento se possuir matrícula própria ou se for de uso comum de todos os condôminos. Privar o proprietário do apartamento do uso da vaga de garagem acessória a sua unidade autônoma importaria em indevida violação dos direitos de propriedade previstos no art. 1.228 do CC, além de gerar transtornos ao convívio dos condôminos sobre os quais não é preciso discorrer.

Além disso, conforme pontuado no acórdão do TJSC, a vaga de garagem foi considerada na avaliação do imóvel penhorado, de modo que a manutenção da decisão de primeira instância ensejaria o enriquecimento ilícito das partes que receberam o produto da arrematação.

Dessarte, não se trata, aqui, de desconstituição da arrematação, que, sim, só poderia ser invalidada por meio da ação autônoma prevista no § 4º do art. 903 do CC, mas de mera correção de erro material, a fim de evitar prejuízo a THAIS, que, de boa-fé, efetuou o pagamento do preço do imóvel alienado, contribuindo, inclusive, para a satisfação integral do débito executado.

Também não se sustenta o argumento lançado na sentença de que, com a satisfação da obrigação, os pedidos de THAIS teriam perdido o objeto. Ora, a arrematante possui legítima expectativa de usufruir da integralidade do imóvel pelo qual pagou o preço, não podendo o Judiciário simplesmente ignorar a sua pretensão sob o fundamento de que o crédito já estaria satisfeito.

Assim, não há nenhuma violação do art. 903 na retificação da carta de arrematação, que deve refletir a realidade do imóvel arrematado, em respeito aos princípios da boa-fé e da vedação de locupletamento ilícito.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59363299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:25:08
Código de Controle do Documento: e0de9782-7f7a-4cdb-87a6-61b04cb44852

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.054.688 / SC

Número Registro: 2025/0363449-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50005492220148240023 50467534720248240000

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MAGNO MARTINS ENGENHARIA LTDA
ADVOGADO	: MICHEL SCAFF JUNIOR - SC027944
AGRAVADO	: THAIS SILVA DE FIGUEIREDO
ADVOGADA	: VERIDIANA DE OLIVEIRA - PR060069
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59609745 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:45:45
Código de Controle do Documento: a029a40e-2f4e-48b2-bd1a-16c841de77c0

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609745 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:45:45
Código de Controle do Documento: a029a40e-2f4e-48b2-bd1a-16c841de77c0