SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3122301 - SP (2025/0471854-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JORGE CHAMMAS NETO
ADVOGADA	:	REGIANE GUERRA DA SILVA - SP167241
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO XV DE NOVEMBRO
ADVOGADOS	:	IRINEU SANTINI JUNIOR - SP168861
		BRENO AMARAL SANTINI - SP477148
INTERES.	:	CENA 1 TAKE 2 PRODUCAO E PUBLICIDADE S/C LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ PAULO SCHIVARTCHE - SP013924
		MARCELO SERZEDELLO - SP073269
INTERES.	:	LIANE CHAMMAS
ADVOGADO	:	DIEGO GONCALVES DE SOUZA - SP479374
INTERES.	:	LAURA EMILIA CALFAT CHAMMAS
INTERES.	:	VIOLETA CURY CHAMMAS
ADVOGADA	:	CLAUDIA CAPPI - SP056317

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CITAÇÃO POR EDITAL APÓS DILIGÊNCIAS INFRUTÍFERAS. INÉPCIA DA INICIAL POR AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE COPROPRIETÁRIOS E FRAÇÕES IDEAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. JUROS MORATÓRIOS DAS COTAS CONDOMINIAIS. MORA *EX RE*. TERMO INICIAL NO VENCIMENTO DE CADA PARCELA. EXCESSO DE PENHORA NÃO COMPROVADO. NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. PRECLUSÃO. SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que, em impugnação ao cumprimento de sentença de cobrança condominial, manteve a citação por edital, rejeitou a preliminar de inépcia, afastou excesso de penhora,

Documento eletrônico VDA59439679 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2026 16:21:18
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2026. Código de Controle do Documento: 9f310ca5-b819-4468-8e60-3088d5ddfa07

preservou avaliação homologada e confirmou a incidência de juros de mora desde o vencimento de cada parcela.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é nula a citação por edital na execução de cotas condominiais sem o esgotamento dos meios de localização; (ii) há inépcia da inicial por falta de indicação dos coproprietários e de suas frações ideais e se existe litisconsórcio passivo necessário; (iii) são inexigíveis os encargos moratórios, com termo inicial diverso do vencimento; (iv) há excesso de penhora e necessidade de nova avaliação do imóvel penhorado.

3. É válida a citação por edital quando demonstradas tentativas frustradas por via postal e por oficial de justiça, conforme o art. 256, § 3º, do CPC. Rever a conclusão quanto ao esgotamento das diligências demanda reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. A obrigação de despesas condominiais é *propter rem*. Não há litisconsórcio necessário entre coproprietários, sendo lícita a cobrança contra qualquer deles. A penhora pode alcançar a fração ideal, independentemente de todos integrarem o polo passivo.

5. Os juros moratórios incidem desde o vencimento das parcelas, por se tratar de mora ex re. Acórdão alinhado à jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ.

6. A alegação de excesso de penhora não foi comprovada. A avaliação judicial foi homologada sem impugnação tempestiva. A pretensão de nova avaliação encontra óbice na preclusão. A revisão desses pontos demanda revolvimento fático-probatório, inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59439679 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2026 16:21:18
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2026. Código de Controle do Documento: 9f310ca5-b819-4468-8e60-3088d5ddfa07

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3122301 - SP (2025/0471854-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JORGE CHAMMAS NETO
ADVOGADA	:	REGIANE GUERRA DA SILVA - SP167241
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO XV DE NOVEMBRO
ADVOGADOS	:	IRINEU SANTINI JUNIOR - SP168861
		BRENO AMARAL SANTINI - SP477148
INTERES.	:	CENA 1 TAKE 2 PRODUCAO E PUBLICIDADE S/C LTDA
ADVOGADOS	:	JOSÉ PAULO SCHIVARTCHE - SP013924
		MARCELO SERZEDELLO - SP073269
INTERES.	:	LIANE CHAMMAS
ADVOGADO	:	DIEGO GONCALVES DE SOUZA - SP479374
INTERES.	:	LAURA EMILIA CALFAT CHAMMAS
INTERES.	:	VIOLETA CURY CHAMMAS
ADVOGADA	:	CLAUDIA CAPPI - SP056317

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CITAÇÃO POR EDITAL APÓS DILIGÊNCIAS INFRUTÍFERAS. INÉPCIA DA INICIAL POR AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE COPROPRIETÁRIOS E FRAÇÕES IDEAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. JUROS MORATÓRIOS DAS COTAS CONDOMINIAIS. MORA *EX RE*. TERMO INICIAL NO VENCIMENTO DE CADA PARCELA. EXCESSO DE PENHORA NÃO COMPROVADO. NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. PRECLUSÃO. SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra acórdão que, em impugnação ao cumprimento de sentença de cobrança condominial, manteve a citação por edital, rejeitou a preliminar de inépcia, afastou excesso de penhora,

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

preservou avaliação homologada e confirmou a incidência de juros de mora desde o vencimento de cada parcela.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é nula a citação por edital na execução de cotas condominiais sem o esgotamento dos meios de localização; (ii) há inépcia da inicial por falta de indicação dos coproprietários e de suas frações ideais e se existe litisconsórcio passivo necessário; (iii) são inexigíveis os encargos moratórios, com termo inicial diverso do vencimento; (iv) há excesso de penhora e necessidade de nova avaliação do imóvel penhorado.

3. É válida a citação por edital quando demonstradas tentativas frustradas por via postal e por oficial de justiça, conforme o art. 256, § 3º, do CPC. Rever a conclusão quanto ao esgotamento das diligências demanda reexame de provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. A obrigação de despesas condominiais é *propter rem*. Não há litisconsórcio necessário entre coproprietários, sendo lícita a cobrança contra qualquer deles. A penhora pode alcançar a fração ideal, independentemente de todos integrarem o polo passivo.

5. Os juros moratórios incidem desde o vencimento das parcelas, por se tratar de mora ex re. Acórdão alinhado à jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ.

6. A alegação de excesso de penhora não foi comprovada. A avaliação judicial foi homologada sem impugnação tempestiva. A pretensão de nova avaliação encontra óbice na preclusão. A revisão desses pontos demanda revolvimento fático-probatório, inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

7. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JORGE CHAMAS NETO (JORGE) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. ADILSON DE ARAÚJO, assim ementado:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO REJEITADA. REGULARIDADE DA CITAÇÃO POR EDITAL. AVALIAÇÃO HOMOLOGADA. INEXISTÊNCIA DE EXCESSO DE PENHORA. CÁLCULO DOS ENCARGOS MANTIDO. AGRAVO DESPROVIDO.*
> ***I. CASO EM EXAME***

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

1. Trata-se de impugnação ao cumprimento de sentença proposta por devedor em ação promovida por Condomínio, na qual se alega nulidade da citação por edital, inépcia da petição inicial por ausência de individualização das frações ideais, necessidade de reavaliação do bem penhorado, excesso de penhora e erro no cálculo da dívida.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se a validade da citação editalícia, a regularidade formal da execução e a possibilidade de reavaliação da penhora, bem como a legitimidade dos encargos contratuais aplicados ao débito condominial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A citação por edital foi precedida de tentativas frustradas por via postal e por oficial de justiça, legitimando sua adoção conforme art. 256, § 3º, do Código de Processo Civil (CPC).

4. A petição inicial atendeu aos requisitos legais, sendo desnecessária a indicação de todos os coproprietários na cobrança condominial, por se tratar de obrigação propter rem.

5. A avaliação judicial do imóvel foi regularmente realizada e homologada, inexistindo impugnação tempestiva nos autos; incide, portanto, a preclusão.

6. Não restou demonstrado o alegado excesso de penhora, tampouco foram apresentados elementos concretos nesse sentido.

7. Os encargos cobrados, incluindo juros e multa, são compatíveis com a natureza da dívida condominial, incidindo desde o vencimento de cada parcela inadimplida, nos termos do art. 397 do Código Civil (CC).

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso de agravo de instrumento desprovido. Teses de julgamento: "É válida a citação por edital quando esgotadas as tentativas convencionais e regular a cobrança de cotas condominiais em face de um dos coproprietários; incabível a rediscussão de avaliação homologada sem prova de vício e de excesso de penhora não demonstrado" (e-STJ, fl. 49).

Nas razões do presente agravo, JORGE alegou a não incidência da Súmula n. 7 desta Corte, apontando contrariedade a dispositivos da lei federal.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto por JORGE contra a decisão do Juízo singular que, nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO XV DE NOVEMBRO, em fase de cumprimento de sentença, rejeitou as alegações deduzidas pelo executado em sua

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

impugnação, e determinou o prosseguimento da execução nos moldes em que está sendo conduzida.

O recurso não foi provido pelo TJSP, ensejando a oposição de embargos de declaração por parte do agravante, que foram rejeitados (e-STJ, fls. 69-75).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, JORGE alegou a violação dos arts. 5º, LV, da Carta Magna, 238, 239, 256, 267, 295, 784, X, 805 e 873, II, do CPC, e 405 do CC, ao sustentar **(1)** a nulidade da citação por edital, sem que tenham sido esgotados todos os meios de localização do executado; **(2)** a inépcia da inicial por ausência de indicação de todos os coproprietários e de suas respectivas frações ideais; **(3)** a ausência de liquidez, certeza e exibilidade do título extrajudicial, notadamente, quanto ao cálculo dos juros e da correção monetária; e **(4)** a ocorrência de excesso de penhora impondo-se a necessidade de nova avaliação do imóvel.

(1) Da nulidade da citação por edital

Sobre o tema, assinalou o Colegiado estadual que "foram realizadas tentativas reiteradas de citação por meios convencionais, tanto via postal quanto por oficial de justiça, sem êxito, circunstância que autorizou o uso da citação por edital, nos termos do art. 256, § 3º, do CPC. A alegação de que o executado sempre residiu no mesmo local não se sobrepõe à constatação objetiva do esgotamento das diligências realizadas" (e-STJ, fl. 54).

Assim, rever a conclusão do acórdão recorrido sobre a regularidade da citação editalícia realizada demandaria, necessariamente, nova incursão nos elementos fáticos da causa, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CITAÇÃO POR EDITAL. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*
> *1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, I, II, do Código de Processo Civil de 2015.*
> *2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que a declaração da nulidade do ato processual está condicionada à demonstração de efetivo prejuízo (pas de nullité sans grief).*
> *3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp 1.827.906/RS, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 7/4/2022)

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

> *AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. CITAÇÃO EDITALÍCIA. POSSIBILIDADE. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. Tendo o tribunal estadual concluído que válida a citação por edital do executado, que estava em lugar incerto, não há como esta Corte rever tal entendimento, sob pena de esbarrar no óbice da Súmula nº 7/STJ.*
> *2. Agravo regimental não provido.*
> (AgRg no REsp n. 1.369.546/PB, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 28/3/2017)

(2) Da inépcia da inicial

Acerca da alegada inépcia da petição inicial por ausência de indicação precisa das frações ideais e dos coproprietários, a questão preliminar também foi rejeitada, ao entendimento de que o condomínio pode promover a cobrança das cotas condominiais em face de qualquer dos coproprietários, sendo desnecessária a formação de litisconsórcio passivo com os demais.

No mesmo sentido, esta Corte Superior possui jurisprudência consolidada de que inexiste litisconsórcio necessário entre os coproprietários de imóvel por dívida de cotas condominiais, permitindo-se que o condomínio demande contra qualquer deles ou contra todos, conforme lhe aprouver.

Sob esse prisma, em que pese alguns dos coproprietários não terem figurado como parte na demanda, a penhora de sua fração ideal é admitida, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação, pela qual responde o imóvel em sua totalidade.

Confiram-se os seguintes precedentes:

> *RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO E SUCESSÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. BEM IMÓVEL OBJETO DE PARTILHA. REGÊNCIA PELAS REGRAS DO CONDOMÍNIO ATÉ A PARTILHA. PARTILHA REALIZADA NA HIPÓTESE. SUBSISTÊNCIA DA COPROPRIEDADE POR ATO VOLUNTÁRIO DOS COPROPRIETÁRIOS. SOLIDARIEDADE QUANTO ÀS DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM. RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. O direito à herança, que abrange a totalidade de bens e direitos do falecido, além de se considerar um bem imóvel por determinação legal (art. 80, II, do CC), defere-se como um todo unitário, mesmo que vários sejam os herdeiros (art. 1.791, caput, do CC), considerando-se uma universalidade de direito (art. 91 do CC), de natureza indivisível, portanto, a reger-se pelas normas relativas ao condomínio, enquanto não realizada a partilha (art. 1.791, parágrafo único, do CC).*
> *2. Antes da partilha, a responsabilidade pelos débitos provenientes do de cujus e dos bens e direitos a serem divididos recai sobre a massa indivisível e unitária representativa da herança. Após a partilha, os herdeiros só se obrigam, cada qual, proporcionalmente à parte que lhe cabe na herança (art. 1.997, caput, do CC), observado o limite do respectivo quinhão.*
> *3. Por outro lado, havendo bens imóveis a serem partilhados dos quais*

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

se originam despesas condominiais, deve-se atentar para a natureza propter rem dessas obrigações, daí advindo a solidariedade entre os coproprietários, caso persista situação de condomínio entre alguns ou todos os sucessores após a partilha.
4. Infere-se que a solidariedade, neste caso, resulta da própria lei, na medida em que o art. 1.345 do CC admite a responsabilização do atual (ou dos atuais) proprietário(s) do imóvel no que concerne às despesas condominiais, inclusive pelos débitos pretéritos à aquisição do bem, afigurando-se decorrência lógica desse dispositivo a possibilidade de cobrança da integralidade da dívida de quaisquer dos coproprietários de uma mesma unidade individualizada, na linha do disposto no art. 275 do CC, ressalvando-se o direito de regresso do condômino que satisfez a dívida por inteiro contra os demais codevedores, nos termos do art. 283 do CC*.*
5. Portanto, subsistindo o condomínio sobre determinado bem imóvel após a partilha, não mais por disposição legal, mas por ato voluntário dos coerdeiros que aceitaram a herança, respondem solidariamente os sucessores coproprietários do imóvel pelas respectivas despesas condominiais, independentemente da expedição do formal de partilha, aí não se aplicando a regra legal de que o herdeiro somente responde pelas forças da herança, resguardado o direito de regresso constante do art. 283 do CC.
6. Recurso especial desprovido.
(REsp 1.994.565/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 26/9/2023, DJe de 3/10/2023 – sem destaques no original)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.
1. Embargos de terceiro opostos em 28/04/2014. Recurso especial interposto em 17/05/2016 e concluso ao gabinete em 24/07/2017. Julgamento: CPC/2015.
2. O propósito recursal consiste em definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que tramitou apenas em face de seu ex-companheiro.
3. A ausência de decisão do Tribunal de origem acerca da questão suscitada pela recorrente - in casu, a preclusão - impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema, pois não satisfeito o requisito do prequestionamento. Aplicação da Súmula 211/STJ.
4. Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza propter rem, ou seja, é obrigação "própria da coisa", ou, ainda, assumida "por causa da coisa". Por isso, a pessoa do devedor se individualiza exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito.
5. Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

> ***demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver. Precedente.***
> *6. Hipótese dos autos em que, à época da fase de conhecimento, o imóvel encontrava-se registrado em nome dos dois companheiros, mostrando-se válido e eficaz, portanto, o acordo firmado pelo ex-companheiro da recorrente com o condomínio.*
> *7. Descumprido o acordo e retomada a ação, e em não sendo efetuado o pagamento do débito, é viável a penhora do imóvel gerador das despesas, ainda que, nesse novo momento processual, esteja ele registrado apenas em nome da recorrente, que não participou da fase de conhecimento.*
> *8. Sob o enfoque do direito material, aplica-se a regra do art. 1.345 do CC/02, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios". Por outro lado, no plano processual, a penhora do imóvel e a inclusão da proprietária no polo passivo da lide é viável ante o disposto no art. 109, § 3º, do CPC/15, no sentido de que os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias se estendem ao adquirente ou cessionário.*
> *9. Ademais, a solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatório, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.*
> *10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários advocatícios.*
> (REsp 1.683.419/RJ, Relª. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. em 20/02/2020, DJe 26/02/2020 – sem destaques no original)

Assim, porque os fundamentos adotados pelo acórdão recorrido estão em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele mantido.

(3) Da inexigibilidade do título extrajudicial

No ponto, o entendimento do TJSP encontra-se em conformidade com a jurisprudência assentada nesta Corte no sentido de que os juros moratórios decorrentes de inadimplemento de taxas condominiais fluem a partir do vencimento de cada prestação.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO E NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE.*
> *1. Consoante jurisprudência desta Corte Superior, a obrigação pelo pagamento de débitos de condomínio possui natureza propter rem, sendo do proprietário do imóvel a responsabilidade pelo adimplemento das despesas. Incidência da Súmula 83/STJ.*
> ***2. O entendimento do acórdão recorrido, ao fixar o termo inicial dos juros moratórios, amolda-se à jurisprudência do STJ, segundo a qual, no caso de inadimplemento de taxas condominiais, a simples ausência de pagamento já é capaz de configurar a mora solvendi, sendo correta a estipulação dos juros de mora desde o***

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

***vencimento de cada prestação**. Aplicação do teor da Súmula 83 desta Corte.*
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp 1.499.004/DF, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe de 22/11/2019 – sem destaque no original)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. (CPC/2015). ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. **TAXA CONDOMINIAL**. **COBRANÇA**. **JUROS DE MORA**. **TERMO INICIAL**. **VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO**. MORA EX RE. RESTITUIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ NA COBRANÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. VERIFICAÇÃO DO GRAU DE SUCUMBÊNCIA DE CADA PARTE. QUESTÃO QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. PRECEDENTES.*
***1. Quanto à incidência dos juros de mora, conforme assinalou o Acórdão recorrido, no caso, trata-se de obrigação positiva e líquida e, portanto, a simples inadimplência na respectiva data do vencimento configura a mora do devedor**.*
2. A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ é firme no sentido de que a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, pressupõe a existência de pagamento indevido e a má-fé do credor.
3. Inviável o provimento do recurso especial, no presente caso, para contrariar o Tribunal de origem quanto à ausência de má-fé do credor, em face da vedação do reexame de provas em recurso especial, cristalizada na Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. A apreciação, na hipótese, do quantitativo em que as partes saíram vencedores ou vencidos na demanda e a fixação do respectivo quantum demandam a inevitável incursão no suporte fático-probatório dos autos, esbarrando no óbice da Súmula 7/STJ.
5. AGRAVO DESPROVIDO.
(AgInt no AREsp 1.164.061/PR, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe de 26/4/2018 – sem destaques no original)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 83 do STJ.

(4) Do excesso de penhora e da necessidade de nova avaliação do imóvel

Por fim, ressaltou o Tribunal local que a alegação de excesso de penhora carece de suporte fático e jurídico, uma vez que "a constrição recaiu sobre bem suficiente à satisfação do crédito, observando-se os princípios da proporcionalidade e da menor onerosidade possível. O executado, por sua vez, não apresentou qualquer demonstração concreta do alegado excesso, limitando-se a argumentação genérica, razão pela qual não há falar em desproporcionalidade da medida" (e-STJ, fls. 54-55).

Sobre a pretensão de nova avaliação do bem penhorado, consignou o aresto recorrido que "o imóvel foi objeto de avaliação judicial por perito e o laudo respectivo homologado sem que houvesse impugnação no prazo legal de 15 dias previsto no

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

art. 477, § 1º, do CPC" (e-STJ, 54), estando ausente, portanto, "qualquer elemento novo que justifique a rediscussão da matéria, incide a preclusão temporal" (e-STJ, fl. 54).

Como se vê, entendeu o orgão julgador que a alegação de excesso de penhora não foi comprovada, bem como que a avaliação judicial do imóvel foi homologada sem que tenha sido oferecida impugnação no momento oportuno.

Desse modo, revisar as conclusões do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria do reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da referida Súmula n. 7 do STJ.

A título ilustrativo:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA EMBARGADA.*
> ***1. Quanto à alegação de excesso de penhora, a Corte de origem afastou tal ocorrência. Rever tal conclusão demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inadmissível no apelo especial, por óbice da Súmula 7/STJ****.*
> *2. Com relação ao alegado "erro do valor do bem penhorado", o Tribunal a quo consignou a impossibilidade de nova avaliação do imóvel penhorado, na hipótese. Alterar tal conclusão também encontra óbice na Súmula 7/STJ.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 1.375.761/PR, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 22/11/2019 – sem destaques no original)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). EXECUÇÃO. AVALIAÇÃO DO BEM FEITA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. FÉ PÚBLICA. INEXISTÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PRESSUPOSTOS PARA ELABORAÇÃO DE NOVO LAUDO. REVISÃO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ.*
> ***1. A inversão do que foi decidido pelo Tribunal de origem no tocante à desnecessidade de nova avaliação do imóvel objeto da execução, ante a ausência de efetiva demonstração de razões fundadas, demandaria necessariamente o reexame do acervo fático-probatório contido nos autos, providência que desafia a Súmula 7 do STJ****.*
> *2. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> (AgInt no AREsp n. 996.254/GO, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 27/4/2017, DJe de 12/5/2017 – sem destaques no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

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.

Documento eletrônico VDA59144285 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: 216f6fb3-2c1e-4de1-b5bb-cf964fe44118

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.122.301 / SP

Número Registro: 2025/0471854-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02574359520078260100 20957667520258260000 257435952007826010 0583002007257435

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JORGE CHAMMAS NETO
ADVOGADA	: REGIANE GUERRA DA SILVA - SP167241
AGRAVADO	: CONDOMINIO EDIFICIO XV DE NOVEMBRO
ADVOGADOS	: IRINEU SANTINI JUNIOR - SP168861
	BRENO AMARAL SANTINI - SP477148
INTERES.	: CENA 1 TAKE 2 PRODUCAO E PUBLICIDADE S/C LTDA
ADVOGADOS	: JOSÉ PAULO SCHIVARTCHE - SP013924
	MARCELO SERZEDELLO - SP073269
INTERES.	: LIANE CHAMMAS
ADVOGADO	: DIEGO GONCALVES DE SOUZA - SP479374
INTERES.	: LAURA EMILIA CALFAT CHAMMAS
INTERES.	: VIOLETA CURY CHAMMAS
ADVOGADA	: CLAUDIA CAPPI - SP056317

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

Documento eletrônico VDA59391902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:57:02
Código de Controle do Documento: fc247264-f61b-4612-be2a-0217b14698eb

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391902 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:57:02
Código de Controle do Documento: fc247264-f61b-4612-be2a-0217b14698eb