SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3233625 - GO (2026/0149031-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ACHILLES DE ABREU VIEIRA
AGRAVANTE	:	HELENA PENHA SOARES DE ABREU VIEIRA
ADVOGADOS	:	ELMON PORFÍRIO DE OLIVEIRA JUNIOR - GO025981
		WASHINGTON ALVARENGA NETO - GO027018
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO ED POR DO SOL
ADVOGADOS	:	JOAO PAULO MARTINS FAGUNDES - GO046184
		JOÃO BATISTA FAGUNDES - GO002842
		JOÃO BATISTA FAGUNDES FILHO - GO014295

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade fundada na Súmula n. 282 do STF, na incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e na inexistência de violação dos arts. 1.022 e 1.025 do CPC.
2. A controvérsia envolve cumprimento de sentença em ação de cobrança de taxas condominiais, discutindo nulidades processuais, penhora de bem de família e multa por litigância de má-fé.
3. A Corte de origem conheceu e desproveu o agravo de instrumento, reconhecendo a natureza *propter rem* das despesas, a legitimidade do possuidor direto para responder pelos encargos, a possibilidade de penhora do bem de família com base no art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 e a legitimidade da atuação do síndico com fundamento no art. 1.348, II e VII, do CC; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à dignidade da pessoa humana e às parcelas anteriores à constituição formal do condomínio, com aplicação do art. 1.025 do CPC; (ii) saber se incide o art. 9º, § 3º, *d*, da Lei n. 4.591/1964 para afastar a

Documento eletrônico VDA60046984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:21
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 99553ec1-723a-402d-8853-a806cb77e549

natureza condominial de parcelas anteriores à constituição formal do condomínio; (iii) saber se é aplicável a exceção do art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 à penhora do bem de família diante da alegada natureza pessoal de parte do débito; (iv) saber se o síndico poderia ajuizar a cobrança sem autorização assemblear específica, à luz do art. 1.348, II e VII, do CC; (v) saber se há nulidade por ausência de intimação pessoal dos proprietários formais da penhora, nos termos do art. 841, § 2º, do CPC; (vi) saber se houve nulidade por ausência de cientificação da alienação judicial ao executado sem advogado, conforme o art. 889, I, do CPC; e (vii) saber se o possuidor direto deveria ser cientificado da avaliação e da alienação judicial, segundo o art. 889, III, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022, II, e 1.025 do CPC, porque o acórdão recorrido enfrentou de modo suficiente as questões essenciais, afastando omissão e não havendo falar em prequestionamento ficto.
6. Incide a Súmula n. 7 do STJ relativamente ao art. 9º, § 3º, *d*, da Lei n. 4.591/1964, porque a pretensão recursal demanda reexame do período e da natureza das despesas, vinculadas à relação material com o imóvel.
7. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto ao art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990, porque o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte sobre a penhorabilidade do bem de família em dívidas *propter rem*; além disso, incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão das premissas fáticas.
8. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 1.348, II e VII, do CC, porque a tese recursal demanda reexame da convenção e das deliberações assembleares sobre poderes do síndico.
9. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 841, § 2º, do CPC e ao art. 889, I, do CPC, porque a conclusão sobre destinatários e regularidade das intimações depende da reapreciação do iter executório e da situação possessória.
10. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 889, III, do CPC, porque a alegada ausência de cientificação do possuidor direto demanda reexame dos atos de comunicação e das provas produzidas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.
Tese de julgamento: "1. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022, II, e 1.025 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ relativamente à interpretação do art. 9º, § 3º, *d*, da Lei n. 4.591/1964. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto ao art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990, por conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 1.348, II e VII, do CC. 5. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 841, § 2º, e 889, I, do CPC. 6. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 889, III, do CPC".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; Lei n. 4.591/1964, art. 9º, § 3º, *d*; Lei n. 8.009/1990, art. 3º, IV; CC, arts. 1.348, II e VII; CPC, arts. 1.022, II, 1.025, 841, § 2º, 889, I, III e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, Recurso especial n. 1.879.011/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026; STJ, Agravo em recurso especial n. 2.971.401/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026.

Documento eletrônico VDA60046984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:21
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 99553ec1-723a-402d-8853-a806cb77e549

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 14 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60046984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:21
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 99553ec1-723a-402d-8853-a806cb77e549

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3233625 - GO (2026/0149031-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ACHILLES DE ABREU VIEIRA
AGRAVANTE	:	HELENA PENHA SOARES DE ABREU VIEIRA
ADVOGADOS	:	ELMON PORFÍRIO DE OLIVEIRA JUNIOR - GO025981
		WASHINGTON ALVARENGA NETO - GO027018
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO ED POR DO SOL
ADVOGADOS	:	JOAO PAULO MARTINS FAGUNDES - GO046184
		JOÃO BATISTA FAGUNDES - GO002842
		JOÃO BATISTA FAGUNDES FILHO - GO014295

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade fundada na Súmula n. 282 do STF, na incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e na inexistência de violação dos arts. 1.022 e 1.025 do CPC.
2. A controvérsia envolve cumprimento de sentença em ação de cobrança de taxas condominiais, discutindo nulidades processuais, penhora de bem de família e multa por litigância de má-fé.
3. A Corte de origem conheceu e desproveu o agravo de instrumento, reconhecendo a natureza *propter rem* das despesas, a legitimidade do possuidor direto para responder pelos encargos, a possibilidade de penhora do bem de família com base no art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 e a legitimidade da atuação do síndico com fundamento no art. 1.348, II e VII, do CC; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há sete questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à dignidade da pessoa humana e às parcelas anteriores à constituição formal do condomínio, com aplicação do art. 1.025 do CPC; (ii) saber se incide o art. 9º, § 3º, *d*, da Lei n. 4.591/1964 para afastar a

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

natureza condominial de parcelas anteriores à constituição formal do condomínio; (iii) saber se é aplicável a exceção do art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 à penhora do bem de família diante da alegada natureza pessoal de parte do débito; (iv) saber se o síndico poderia ajuizar a cobrança sem autorização assemblear específica, à luz do art. 1.348, II e VII, do CC; (v) saber se há nulidade por ausência de intimação pessoal dos proprietários formais da penhora, nos termos do art. 841, § 2º, do CPC; (vi) saber se houve nulidade por ausência de cientificação da alienação judicial ao executado sem advogado, conforme o art. 889, I, do CPC; e (vii) saber se o possuidor direto deveria ser cientificado da avaliação e da alienação judicial, segundo o art. 889, III, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022, II, e 1.025 do CPC, porque o acórdão recorrido enfrentou de modo suficiente as questões essenciais, afastando omissão e não havendo falar em prequestionamento ficto.
6. Incide a Súmula n. 7 do STJ relativamente ao art. 9º, § 3º, *d*, da Lei n. 4.591/1964, porque a pretensão recursal demanda reexame do período e da natureza das despesas, vinculadas à relação material com o imóvel.
7. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto ao art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990, porque o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte sobre a penhorabilidade do bem de família em dívidas *propter rem*; além disso, incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a revisão das premissas fáticas.
8. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 1.348, II e VII, do CC, porque a tese recursal demanda reexame da convenção e das deliberações assembleares sobre poderes do síndico.
9. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 841, § 2º, do CPC e ao art. 889, I, do CPC, porque a conclusão sobre destinatários e regularidade das intimações depende da reapreciação do iter executório e da situação possessória.
10. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 889, III, do CPC, porque a alegada ausência de cientificação do possuidor direto demanda reexame dos atos de comunicação e das provas produzidas.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.
Tese de julgamento: "1. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022, II, e 1.025 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ relativamente à interpretação do art. 9º, § 3º, *d*, da Lei n. 4.591/1964. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto ao art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990, por conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 1.348, II e VII, do CC. 5. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 841, § 2º, e 889, I, do CPC. 6. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 889, III, do CPC".

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a*; Lei n. 4.591/1964, art. 9º, § 3º, *d*; Lei n. 8.009/1990, art. 3º, IV; CC, arts. 1.348, II e VII; CPC, arts. 1.022, II, 1.025, 841, § 2º, 889, I, III e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, Recurso especial n. 1.879.011/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026; STJ, Agravo em recurso especial n. 2.971.401/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026.

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ACHILLES DE ABREU VIEIRA e HELENA PENHA SOARES DE ABREU VIEIRA contra decisão que inadmitiu o recurso especial, com fundamento: (i) na aplicação da Súmula n. 282 do STF, quanto ao art. 9º, § 3º, *d*, da Lei n. 4.591/1964; (ii) na incidência das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ, quanto aos arts. 1.348, II e VII, do Código Civil, e ao art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990; e (iii) na inexistência de violação aos arts. 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil. (fls. 277-279).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Na contraminuta, a parte agravada sustenta a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade, a falta de prequestionamento explícito e a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ, requerendo a aplicação de multa por litigância de má-fé e a majoração dos honorários (fls. 298-306).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em agravo de instrumento nos autos de execução de cobrança de taxas condominiais.

O acórdão foi assim ementado (fls. 76-77):

> DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. MÁ-FÉ PROCESSUAL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Ação de cobrança de taxas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por condomínio contra antigo ocupante de unidade autônoma.
> 2. Terceiro que ingressa nos autos alegando nulidades processuais e impenhorabilidade do imóvel, requerendo a desconstituição da execução.
> 3. Decisão de primeiro grau reconheceu a legitimidade do peticionante para

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

responder pelas obrigações condominiais, afastou as alegações de nulidade e declarou a natureza propter rem da dívida. Aplicou multa por litigância de má-fé.
4. Agravo de instrumento interposto pelos ocupantes do imóvel, reiterando as teses de nulidade por ausência de citação dos proprietários formais, ausência de autorização assemblear, natureza pessoal da dívida e impenhorabilidade do bem de família.
II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO
5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a ausência de citação dos proprietários formais do imóvel enseja nulidade processual; (ii) saber se é necessária autorização assemblear para o ajuizamento de cobrança condominial; (iii) saber se a dívida executada possui natureza pessoal, afastando a exceção à impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90; e (iv) saber se é válida a aplicação de multa por litigância de má-fé.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. A posse direta prolongada e o registro de cessão de direitos conferem legitimidade ao agravante para responder pelas taxas condominiais, independentemente de registro da propriedade.
7. A jurisprudência consolidada do STJ (REsp 1.345.331/RS) estabelece que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais decorre da relação material com o imóvel, sendo irrelevante a formal titularidade registrada.
8. A cobrança de encargos condominiais insere-se na exceção do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90, autorizando a penhora do bem de família para sua satisfação.
9. A aplicação de multa por litigância de má-fé encontra respaldo no art. 80, IV, do CPC, diante da conduta contraditória dos agravantes ao alegarem, em momentos distintos, tanto a posse quanto a titularidade de terceiros.
10. A ação de cobrança é desdobramento do dever legal de gestão do síndico (art. 1.348, incisos II e VII, do Código Civil), e encontra amparo na convenção coletiva do edifício exequente.
IV. DISPOSITIVO E TESE 11. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.
Tese de julgamento: "A legitimidade para responder por encargos condominiais decorre da posse direta do imóvel, sendo desnecessária a citação dos proprietários formais e autorizada a penhora do bem de família, conforme exceção legal, além de ser legítima a atuação do síndico independentemente de deliberação assemblear para cobrança judicial.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 122-131).

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, II, do Código de Processo Civil, visto que o acórdão não teria enfrentado a tese da dignidade da pessoa humana e a distinção das parcelas anteriores à instituição formal do condomínio; e 1.025 do Código de Processo Civil, já que teria havido prequestionamento ficto por meio dos embargos de declaração rejeitados;

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

b) 9º, § 3º, *d*, da Lei n. 4.591/1964, pois parte da cobrança teria abrangido período anterior à constituição formal do condomínio e, porquanto, não possuiria natureza condominial;

c) 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990, porque a exceção à impenhorabilidade do bem de família não poderia alcançar parcelas de natureza pessoal e, uma vez que não haveria ponderação adequada diante da situação concreta do recorrente idoso;

d) 1.348, II e VII, do Código Civil, já que o síndico teria agido sem autorização assemblear específica e, porquanto, fora dos limites convencionais de representação;

e) 841, § 2º, do Código de Processo Civil, porque os verdadeiros proprietários formais não teriam sido intimados pessoalmente da penhora;

f) 889, I, do Código de Processo Civil, visto que não teria havido a cientificação da alienação judicial ao executado sem advogado; e

g) 889, III, do Código de Processo Civil, porquanto o possuidor direto e morador não teria sido cientificado da alienação judicial, e visto que isso acarretaria nulidade dos atos expropriatórios.

Requer o provimento do recurso para reconhecer a negativa de prestação jurisdicional e anular o acórdão proferido nos embargos de declaração, com o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento. Ultrapassada a preliminar, pugna pelo provimento do recurso para reformar o acórdão recorrido, afastando a penhora do bem de família e reconhecendo as nulidades apontadas.

Contrarrazões às fls. 242-249.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em cumprimento de sentença promovido em ação de cobrança de taxas condominiais, manejado para impugnar a rejeição de nulidades processuais, a manutenção da penhora do imóvel e a multa por litigância de má-fé.

I - Art. 1.022, II, e 1.025 do Código de Processo Civil

A parte recorrente sustenta violação aos arts. 1.022, II, e 1.025 do Código de Processo Civil, alegando que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao rejeitar os embargos de declaração sem enfrentar questões que reputa essenciais ao deslinde da controvérsia. Afirma que o acórdão embargado permaneceu omisso quanto à tese de que a expropriação do único imóvel residencial de pessoa com mais de 90 anos de idade, acometida por graves enfermidades, afrontaria o princípio da dignidade da pessoa humana. Sustenta, ainda, que não houve manifestação acerca da natureza das parcelas cobradas anteriormente à constituição formal do condomínio, defendendo que tais valores não ostentariam natureza condominial, mas obrigação pessoal, circunstância que afastaria a incidência da exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990. Por essa razão, requer o reconhecimento da nulidade do acórdão por ofensa ao art. 1.022 do CPC ou, subsidiariamente, a incidência do art. 1.025 do mesmo diploma legal.

Todavia, a insurgência não procede.

Conforme reiteradamente decidido por esta Corte Superior, somente há violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o órgão julgador deixa de apreciar questão efetivamente relevante e indispensável ao julgamento da controvérsia, persistindo omissão, obscuridade ou contradição mesmo após a oposição de embargos de declaração. Não configura negativa de prestação jurisdicional o simples fato de o Tribunal decidir em sentido contrário ao

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

pretendido pela parte ou deixar de rebater, um a um, todos os argumentos por ela deduzidos, desde que exponha fundamentação suficiente para embasar sua conclusão.

No caso concreto, verifica-se que o Tribunal de origem apreciou de forma fundamentada as questões suscitadas pelos recorrentes. No julgamento do agravo de instrumento, consignou expressamente que as obrigações condominiais possuem natureza *propter rem*, vinculando-se ao próprio imóvel, razão pela qual a responsabilidade pelo pagamento decorre da relação material mantida com a unidade imobiliária. Assentou, ainda, que a cobrança de encargos condominiais se enquadra na exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990, circunstância que autoriza a penhora do bem de família para satisfação do crédito, concluindo pela inexistência de qualquer nulidade ou causa de impenhorabilidade.

Posteriormente, ao apreciar os embargos de declaração, o acórdão integrativo enfrentou especificamente as alegações ora reiteradas no recurso especial. Quanto ao princípio da dignidade da pessoa humana, consignou que a matéria havia sido suficientemente examinada, uma vez que o próprio reconhecimento da incidência da exceção legal à impenhorabilidade do bem de família representou a ponderação entre os interesses em conflito, fazendo prevalecer, na hipótese, o interesse coletivo dos condôminos na satisfação das despesas comuns. Destacou, ainda, que o fato de a solução adotada ser desfavorável ao embargante não caracteriza omissão, mas mero inconformismo com o resultado do julgamento.

Da mesma forma, o Tribunal local também se manifestou acerca da alegação de que parte dos débitos seria anterior à constituição formal do condomínio. Registrou expressamente que a *ratio decidendi* não estava fundada exclusivamente na data da constituição formal do condomínio, mas na natureza

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

jurídica propter rem da obrigação, decorrente da relação material do possuidor com o imóvel e do aproveitamento dos serviços comuns, concluindo inexistir a contradição ou omissão apontada pelos embargantes. Assim, consignou que a pretensão deduzida nos aclaratórios traduzia, em realidade, mero propósito de rediscussão do mérito da causa, finalidade incompatível com a via dos embargos de declaração.

Desse modo, observa-se que o Tribunal de origem apreciou as questões necessárias ao deslinde da controvérsia e apresentou fundamentação suficiente para justificar a conclusão adotada, inexistindo qualquer vício enquadrável nas hipóteses do art. 1.022 do Código de Processo Civil. A pretensão recursal revela apenas inconformismo com o entendimento firmado pelo acórdão recorrido, circunstância que não se confunde com negativa de prestação jurisdicional.

Por conseguinte, não configurada a alegada omissão, tampouco há falar em aplicação do art. 1.025 do Código de Processo Civil para suprir vício inexistente, razão pela qual não assiste razão aos recorrentes quanto à alegada violação dos arts. 1.022, II, e 1.025 do CPC.

II - Art. 9º, § 3º, *d*, da Lei n. 4.591/1964

A parte recorrente sustenta violação ao art. 9º, § 3º, alínea "d", da Lei n. 4.591/1964, afirmando que o acórdão recorrido equivocadamente atribuiu natureza condominial a parcelas correspondentes ao período de julho de 1995 a julho de 1997, quando o Condomínio do Edifício Pôr do Sol ainda não estaria formalmente constituído. Defende que, inexistindo condomínio regularmente instituído à época, tais valores não poderiam ser qualificados como despesas condominiais de natureza *propter rem*, mas apenas como obrigações pessoais, razão pela qual seria inaplicável a exceção prevista na legislação referente à impenhorabilidade do bem de família.

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

Todavia, a alegada violação não comporta conhecimento.

O Tribunal de origem, ao examinar a controvérsia, consignou expressamente que a responsabilidade pelo pagamento das despesas decorre da relação material mantida pelo recorrente com o imóvel, destacando que ele exerce a posse direta da unidade há longa data e usufrui dos serviços comuns. Registrou, ainda, que a *ratio decidendi* não se fundamentou exclusivamente na data da constituição formal do condomínio, mas na natureza jurídica *propter rem* da obrigação, a qual decorre da vinculação da dívida ao próprio imóvel e ao proveito dos serviços comuns, concluindo que as obrigações condominiais permanecem exigíveis do possuidor.

No julgamento dos embargos de declaração, o acórdão integrativo reiterou que a alegação relativa à existência de parcelas anteriores à constituição formal do condomínio não descaracteriza a natureza *propter rem* da obrigação, afirmando expressamente que a decisão recorrida se baseou na relação material do possuidor com o imóvel e não apenas na formalização registral do condomínio. Assentou, por conseguinte, inexistir a contradição apontada pela parte embargante.

Desse modo, acolher a tese recursal de que os valores cobrados anteriormente à constituição formal do condomínio possuem natureza exclusivamente pessoal demandaria necessariamente o reexame das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, especialmente quanto ao período efetivamente abrangido pela cobrança, à existência e à natureza dos encargos incidentes, à forma de constituição do condomínio e à relação material mantida pelo recorrente com o imóvel. Tal providência ultrapassa os limites do recurso especial, por exigir nova incursão no conjunto fático-probatório dos autos.

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual "*a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

III - Art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990

A parte recorrente sustenta violação ao art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990, afirmando que o imóvel constrito constitui seu único bem de família, onde reside há mais de trinta anos, sendo pessoa com mais de 90 anos de idade e acometida por graves enfermidades. Alega que a exceção legal à impenhorabilidade não seria aplicável à hipótese, pois parcela significativa do débito executado corresponderia a período anterior à constituição formal do condomínio, circunstância que afastaria a natureza propter rem da obrigação e lhe atribuiria caráter meramente pessoal, tornando indevida a penhora do imóvel.

Todavia, a alegada violação não comporta conhecimento.

O Tribunal de origem consignou expressamente que as obrigações discutidas possuem natureza *propter rem*, vinculando-se ao próprio imóvel, razão pela qual incide a exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990, autorizando a penhora do bem de família para satisfação do crédito. Ao apreciar os embargos de declaração, reafirmou que a controvérsia não se resolve pela data da constituição formal do condomínio, mas pela natureza jurídica da obrigação, decorrente da relação material do possuidor com o imóvel, concluindo inexistir qualquer vício no julgado.

O entendimento adotado pelo acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, segundo a qual as obrigações de natureza *propter rem,* por decorrerem da própria titularidade ou fruição do imóvel, enquadram-se na exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990. Confira-se:

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DIREITO DE VIZINHANÇA. REPAROS EM MURO DIVISÓRIO. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DÍVIDA DE NATUREZA PROPTER REM. ENQUADRAMENTO NA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, IV, DA LEI Nº 8.009/90. INTERPRETAÇÃO DO CONCEITO DE 'CONTRIBUIÇÕES DEVIDAS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL'. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO QUE ADERE À COISA E DECORRE DA PRÓPRIA TITULARIDADE DO BEM. PRECEDENTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. A obrigação de arcar com os custos de reparação e conservação de muro divisório, imposta judicialmente em ação de obrigação de fazer fundada no direito de vizinhança, ostenta natureza propter rem, porquanto vinculada diretamente ao direito de propriedade do imóvel. **Dívidas dessa natureza, que decorrem da própria existência e fruição do bem em relação à coletividade ou vizinhança, inserem-se na hipótese de exceção à impenhorabilidade do bem de família, prevista na parte final do inciso IV do artigo 3º da Lei nº 8.009/90.**

2. Interpretação que não representa um alargamento indevido do rol taxativo de exceções, mas o correto enquadramento de uma obrigação intrinsecamente ligada ao imóvel na hipótese legal, em conformidade com a jurisprudência desta Corte, que já reconheceu a natureza de obrigação propter rem a outros débitos não tributários ou condominiais para fins de afastar a proteção legal.

3. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp n. 1.879.011/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026, destaquei.)

Ainda:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. INCOMPETÊNCIA E PRESCRIÇÃO. ARGUIÇÃO TARDIA EM SEDE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NULIDADE DE ALGIBEIRA. PRECLUSÃO E COISA JULGADA. BEM DE FAMÍLIA. DÍVIDA CONDOMINIAL. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a suscitação tardia de nulidades, inclusive as de ordem pública, apenas após o resultado de mérito desfavorável e sob o manto da coisa julgada, configura a chamada 'nulidade de algibeira'. Tal manobra processual é rechaçada por atentar contra a boa-fé objetiva e a segurança jurídica. Precedentes.

2. No caso concreto, o Tribunal a quo observou que as teses de incompetência e prescrição foram ventiladas apenas na fase de cumprimento de sentença, após o trânsito em julgado, operando-se, portanto, a preclusão consumativa.

3. **Segundo a jurisprudência consolidada desta Corte, a dívida decorrente de cotas condominiais ostenta natureza propter rem, constituindo exceção legal à impenhorabilidade do bem de família, nos termos do art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990.**

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

> **4. Na hipótese, o Tribunal de origem concluiu pela legalidade da penhora, uma vez que o débito executado refere-se às despesas do próprio imóvel, harmonizando-se com o entendimento do STJ. Incidência da Súmula 83/STJ.**
>
> 5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial." (AREsp n. 2.971.401/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026, destaquei.)

Desse modo, estando o acórdão recorrido em conformidade com a orientação pacífica desta Corte Superior, incide o óbice da Súmula n. 83/STJ.

De outra parte, a tese recursal parte da premissa de que parcela da dívida seria anterior à constituição formal do condomínio e, por isso, possuiria natureza exclusivamente pessoal, afastando a incidência da exceção legal prevista no art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990. Entretanto, o Tribunal de origem concluiu, com fundamento nas circunstâncias específicas do caso concreto, que a obrigação decorre da relação material do recorrente com o imóvel e possui natureza *propter rem*.

A modificação dessa conclusão demandaria, necessariamente, o reexame das premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido, especialmente quanto ao período efetivamente abrangido pela cobrança, à natureza das despesas e à sua vinculação ao imóvel, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Assim, a alegada violação ao art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 não comporta conhecimento, incidindo, na espécie, os óbices das Súmulas n. 83 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

IV - Arts. 1.348, II e VII, do Código Civil

A parte recorrente sustenta violação aos arts. 1.348, II e VII, do Código Civil, alegando que o síndico não possuía autorização da assembleia condominial para ajuizar a ação de cobrança que originou o título executivo. Afirma que a ata assemblear contemporânea ao ajuizamento da demanda autorizou o ajuizamento de

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

ação apenas em relação a outra unidade imobiliária, inexistindo deliberação específica referente ao apartamento objeto da presente execução. Defende, assim, que a cobrança foi proposta sem a necessária autorização assemblear, circunstância que comprometeria a validade do processo executivo.

Todavia, a alegada violação não comporta conhecimento.

Com efeito, a pretensão recursal está fundada na premissa de que inexistiria autorização específica da assembleia para a cobrança do débito em discussão, circunstância que exigiria a análise do conteúdo da ata assemblear, da convenção do condomínio e dos demais elementos documentais constantes dos autos, a fim de verificar o alcance das deliberações tomadas e os poderes efetivamente conferidos ao síndico.

Assim, eventual modificação da conclusão adotada pelo Tribunal de origem demandaria necessariamente o reexame do conjunto fático-probatório da causa, especialmente da documentação condominial e das deliberações assembleares, providência incompatível com a estreita via do recurso especial.

Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual "*a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

V - Arts. 841, § 2º, e 889, I, do Código de Processo Civil

A parte recorrente sustenta violação aos arts. 841, § 2º, e 889, I, do Código de Processo Civil, afirmando que o imóvel objeto da constrição permanece registrado em nome do espólio de Robson Kobal e Antônia Maria dos Reis Kobal, razão pela qual os proprietários formais deveriam ter sido intimados dos atos constritivos e expropriatórios. Argumenta que a ausência dessas intimações acarreta a nulidade da penhora e dos atos subsequentes, por inobservância das garantias processuais previstas na legislação.

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

A alegada violação não comporta conhecimento.

O Tribunal de origem examinou expressamente a controvérsia e afastou a tese de nulidade ao consignar que o recorrente atua em nome próprio, porquanto detém a posse direta do imóvel desde 1993, exerce os poderes inerentes à propriedade e, inclusive, figura como autor de ação de usucapião relativa ao bem. Destacou, ainda, que a posse prolongada, aliada ao compromisso de cessão de direitos registrado na matrícula do imóvel, confere ao recorrente legitimidade para responder pelas obrigações condominiais.

Com base nessas premissas, o acórdão recorrido concluiu que "*a constituição do condomínio e a consequente divisão em frações ideais tornam despicienda a citação dos titulares originários do lote. O direito de cobrança volta-se contra quem detém a relação material com a unidade autônoma, ou seja, aquele que exerce a posse e usufrui dos serviços comuns*" (fl. 79), acrescentando que, segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "*o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação material com o imóvel, representada pela posse*".

Percebe-se, portanto, que a controvérsia não foi solucionada pelo Tribunal de origem a partir da mera titularidade registral do imóvel, mas sim da conclusão de que o recorrente era quem efetivamente exercia a posse direta e usufruía da unidade imobiliária, sendo, por essa razão, o sujeito da relação jurídica material discutida nos autos. Assim, a alegação de que seria indispensável a intimação dos proprietários formais pressupõe, necessariamente, a desconstituição dessa premissa fática adotada pelo acórdão recorrido.

Desse modo, para acolher a tese recursal, seria indispensável reexaminar as circunstâncias concretas reconhecidas pelo Tribunal de origem acerca da

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

situação possessória do imóvel, da relação material mantida pelo recorrente com a unidade e da efetiva condição dos titulares registrais, a fim de concluir pela necessidade de intimação destes últimos.

Tal providência demanda incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável na via do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

VI - Art. 889, III, do Código de Processo Civil

A parte recorrente alega violação ao art. 889, III, do Código de Processo Civil, sustentando que, por exercer a posse direta do imóvel há mais de trinta anos, deveria ter sido intimada da avaliação e da data designada para a alienação judicial. Afirma que a ausência dessas intimações comprometeu seu direito de defesa e maculou de nulidade os atos expropriatórios.

Entretanto, a insurgência não comporta conhecimento.

O acórdão recorrido examinou a controvérsia e concluiu que o recorrente mantém relação material com o imóvel, exercendo sua posse direta e respondendo pelas obrigações a ele vinculadas. A partir da análise dos elementos constantes dos autos, o Tribunal de origem afastou a alegação de nulidade dos atos executivos, entendendo inexistir qualquer irregularidade apta a invalidar o procedimento de expropriação.

Percebe-se, assim, que a tese recursal não se limita à interpretação do art. 889, III, do Código de Processo Civil, mas pretende demonstrar que, no caso concreto, não houve a observância das formalidades legais relativas às intimações da avaliação e da hasta pública. Todavia, a verificação dessa alegação depende da análise do iter processual desenvolvido na execução, dos atos de comunicação realizados, dos destinatários das intimações e da documentação produzida nos

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

autos, aspectos eminentemente fáticos que já foram apreciados pela Corte de origem.

Nessas circunstâncias, eventual conclusão em sentido diverso exigiria nova valoração do conjunto probatório e das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, em razão do óbice previsto na Súmula n. 7 do STJ.

VII - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento**.

Deixo de fixar 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.

Documento eletrônico VDA59318333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 21/08/2026 16:23:39
Código de Controle do Documento: c08955f7-b7da-4727-842f-16516973379d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.233.625 / GO

Número Registro: 2026/0149031-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
539427521 53942752120258090051

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

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

AGRAVANTE	: ACHILLES DE ABREU VIEIRA
AGRAVANTE	: HELENA PENHA SOARES DE ABREU VIEIRA
ADVOGADOS	: ELMON PORFÍRIO DE OLIVEIRA JUNIOR - GO025981
	WASHINGTON ALVARENGA NETO - GO027018
AGRAVADO	: CONDOMINIO DO ED POR DO SOL
ADVOGADOS	: JOÃO BATISTA FAGUNDES - GO002842
	JOÃO BATISTA FAGUNDES FILHO - GO014295
	JOAO PAULO MARTINS FAGUNDES - GO046184
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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.

Documento eletrônico VDA60022428 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:45:08
Código de Controle do Documento: 4e1e1a39-54ea-4422-9841-9e9940b6393f

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022428 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:45:08
Código de Controle do Documento: 4e1e1a39-54ea-4422-9841-9e9940b6393f