SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3271009 - SP (2026/0201387-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	COPEN COMPANHIA DE PROJETOS E ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	MIGUEL ALFREDO MALUFE NETO - SP016505
		GUILHERME MARTINS MALUFE - SP144345
AGRAVADO	:	CENTRO EMPRESARIAL AVENIDA OFFICE
ADVOGADOS	:	MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
		LEONARDO ZANETTE BATAIERO - SP492083

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS *PROPTER REM*. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. TEMA N. 886 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela aplicação da Súmula n. 83 do STJ, por conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência quanto à natureza *propter rem* das obrigações condominiais e por não afronta ao Tema n. 886 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a embargos à execução de despesas condominiais, em que se pleiteou a extinção da execução sob alegação de ausência de posse e de atuação apenas como incorporadora, sem responsabilidade pelas cotas.
3. A sentença julgou improcedentes os embargos, mantendo integralmente a execução e fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve a sentença e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação

Documento eletrônico VDA60251126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:09
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 5041b5c2-be66-4298-a6fb-0f47b4ba69e1

jurisdicional por omissão quanto ao Tema n. 886 do STJ e quanto à ausência de imissão na posse, em violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, I, do CPC; (ii) saber se a responsabilidade pelas cotas condominiais deve considerar a imissão na posse e a ciência inequívoca do condomínio, à luz do art. 1.345 do CC; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial em face do Tema n. 886 do STJ e de precedentes como o REsp n. 1.345.331/RS e o AgInt no REsp n. 1.986.977/SP.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

7. O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a orientação da Segunda Seção do STJ: a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial é possível, condicionada à citação do credor fiduciário. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

8. A aplicação de óbice sumular quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede o exame do recurso pelo dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ. 3. A aplicação de óbice sumular quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede o exame do recurso pelo dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, §§ 2º, 3º; CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, parágrafo único, I, 85, §§ 2º, 11; CC, arts. 1.345, 1.245; Lei n. 11.101/2005, arts. 84, III, 49, *caput*; Lei n. 8.009/1990, art. 3º, IV.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.206.292/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 13/5/2026; STJ, REsp n. 1.473.484/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/6/2018; STJ, AgRg no AREsp n. 654.154/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/5/2015; STJ, REsp n. 1.297.239/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2014.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA60251126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:09
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 5041b5c2-be66-4298-a6fb-0f47b4ba69e1

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, 22 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60251126 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 22/09/2026 17:40:09
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 5041b5c2-be66-4298-a6fb-0f47b4ba69e1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3271009 - SP (2026/0201387-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	COPEN COMPANHIA DE PROJETOS E ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	MIGUEL ALFREDO MALUFE NETO - SP016505
		GUILHERME MARTINS MALUFE - SP144345
AGRAVADO	:	CENTRO EMPRESARIAL AVENIDA OFFICE
ADVOGADOS	:	MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
		LEONARDO ZANETTE BATAIERO - SP492083

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS *PROPTER REM*. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. TEMA N. 886 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela aplicação da Súmula n. 83 do STJ, por conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência quanto à natureza *propter rem* das obrigações condominiais e por não afronta ao Tema n. 886 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a embargos à execução de despesas condominiais, em que se pleiteou a extinção da execução sob alegação de ausência de posse e de atuação apenas como incorporadora, sem responsabilidade pelas cotas.
3. A sentença julgou improcedentes os embargos, mantendo integralmente a execução e fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve a sentença e majorou os honorários para 15%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação

Documento eletrônico VDA59323186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:58:02
Código de Controle do Documento: 3764de84-7d86-4abf-94e5-ed9f1dadccd5

jurisdicional por omissão quanto ao Tema n. 886 do STJ e quanto à ausência de imissão na posse, em violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, I, do CPC; (ii) saber se a responsabilidade pelas cotas condominiais deve considerar a imissão na posse e a ciência inequívoca do condomínio, à luz do art. 1.345 do CC; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial em face do Tema n. 886 do STJ e de precedentes como o REsp n. 1.345.331/RS e o AgInt no REsp n. 1.986.977/SP.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

7. O entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a orientação da Segunda Seção do STJ: a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial é possível, condicionada à citação do credor fiduciário. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

8. A aplicação de óbice sumular quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede o exame do recurso pelo dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ. 3. A aplicação de óbice sumular quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede o exame do recurso pelo dissídio jurisprudencial sobre o mesmo tema."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, §§ 2º, 3º; CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, parágrafo único, I, 85, §§ 2º, 11; CC, arts. 1.345, 1.245; Lei n. 11.101/2005, arts. 84, III, 49, *caput*; Lei n. 8.009/1990, art. 3º, IV.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.206.292/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 13/5/2026; STJ, REsp n. 1.473.484/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/6/2018; STJ, AgRg no AREsp n. 654.154/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/5/2015; STJ, REsp n. 1.297.239/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2014.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59323186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:58:02
Código de Controle do Documento: 3764de84-7d86-4abf-94e5-ed9f1dadccd5

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COPEN CIA. DE PROJETOS E ENGENHARIA LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pela aplicação da Súmula n. 83 do STJ, pela conclusão de conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ quanto à natureza *propter rem* das obrigações condominiais e pela não afronta ao Tema n. 886 do STJ (fls. 248-250).

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

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de embargos à execução de despesas condominiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 197):

> APELAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXECUÇÃO DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. UNIDADES AUTÔNOMAS PERTENCENTES À EMBARGANTE. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM. APELAÇÃO DESPROVIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA.
>
> I - CASO EM EXAME:
>
> 1.1. Embargos à execução de contribuições condominiais julgados improcedentes em primeira instância. 1.2. Recurso da embargante/executada pedindo a improcedência da demanda ou o reconhecimento de responsabilidade conjunta do exequente pelo débito condominial.
>
> 2. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:
>
> Verificar se a executada tem responsabilidade pelas despesas de condomínio cobradas pelo exequente.
>
> 3. DECISÃO DA TURMA JULGADORA/RAZÕES DE DECIDIR: Obrigação de natureza propter rem. Unidades condominiais pertencentes à executada, que não se desvencilha da responsabilidade sob a alegação de que não utiliza os imóveis. Ausente prova de alienação ou transferência da propriedade a terceiros ou ao próprio condomínio.
>
> 4. DISPOSITIVO: Recurso da embargante desprovido. Sentença de improcedência mantida.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

Documento eletrônico VDA59323186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:58:02
Código de Controle do Documento: 3764de84-7d86-4abf-94e5-ed9f1dadccd5

a) 489 do Código de Processo Civil, porque o acórdão não teria enfrentado argumento capaz de infirmar a conclusão, relativo à ausência de imissão na posse e à relação jurídica material com o imóvel, bem como teria deixado de aplicar tese firmada em julgamento de casos repetitivos (Tema n. 886 do STJ), apontando omissão específica quanto ao item IV do § 1º;

b) 1.022 do Código de Processo Civil, já que, embora tenham sido opostos embargos de declaração, o Tribunal os teria rejeitado sem sanar omissão sobre a aplicação do Tema n. 886 do STJ e sobre a ausência de posse da recorrente, incidindo o parágrafo único, I;

c) 1.345 do Código Civil, pois o acórdão teria atribuído responsabilidade com base exclusiva no registro, contrariando a orientação de que a responsabilidade pela taxa condominial guarda relação com a imissão na posse e a ciência inequívoca do condomínio.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a titularidade registral bastaria para a responsabilidade pelas contribuições condominiais, divergiu do entendimento indicado nos paradigmas REsp n. 1.345.331/RS (Tema n. 886 do STJ) e AgInt no REsp n. 1.986.977/SP, entre outros (fls. 211-212).

Requer o provimento do recurso para, preliminarmente, anular o acórdão recorrido por negativa de prestação jurisdicional, com retorno dos autos para novo julgamento dos embargos de declaração; requer ainda, subsidiariamente, o provimento para reformar o acórdão e julgar improcedente a execução, com inversão dos ônus sucumbenciais (fls. 213-214).

Contrarrazões às fls. 239-247, em que a parte recorrida aduz, em preliminares, inexistência de vulneração dos dispositivos apontados, incidência da Súmula n. 7 do STJ, ausência de prequestionamento (Súmulas n. 282 e 356 do STF), falta de demonstração da relevância (art. 105, §§ 2º e 3º, da Constituição

Documento eletrônico VDA59323186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:58:02
Código de Controle do Documento: 3764de84-7d86-4abf-94e5-ed9f1dadccd5

Federal) e deficiência na demonstração do dissídio (Súmula n. 284 do STF); no mérito, defende a responsabilidade da titular registral pelas despesas condominiais, com base nos arts. 1.245 e 1.345 do Código Civil, e a inexistência de similitude fática para dissídio.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de embargos à execução de despesas condominiais em que a parte autora pleiteou a extinção da execução sob a alegação de não deter a posse das unidades e de atuar apenas como incorporadora, sem responsabilidade pelas cotas.

O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos, mantendo integralmente a execução e fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa (fls. 166-167).

A Corte de origem negou provimento à apelação, manteve a sentença e majorou os honorários para 15% (fls. 201-202).

I - Arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil

No recurso especial, a recorrente alega negativa de prestação jurisdicional, aduzindo omissão quanto ao Tema n. 886 do STJ e quanto à ausência de imissão na posse, e contradição/falta de fundamentação por limitar-se o acórdão à natureza *propter rem* sem enfrentar seus argumentos (fls. 206-210).

O acórdão recorrido concluiu que a obrigação é *propter rem*, que a recorrente figura como titular registral das unidades, que não houve prova de alienação ou transferência a terceiros ou ao condomínio, e que a narrativa sobre

Documento eletrônico VDA59323186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:58:02
Código de Controle do Documento: 3764de84-7d86-4abf-94e5-ed9f1dadccd5

regime de preço de custo não afasta a responsabilidade, reproduzindo fundamentos da sentença (fls. 200-201).

Não se verifica a alegada ofensa ao artigo, pois a questão referente à omissão e falta de enfrentamento do Tema n. 886 do STJ e da ausência de posse foi devidamente analisada pela Corte estadual que concluiu pela responsabilidade da titular registral e pela inexistência de prova de alienação ou transferência, não havendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 200-201):

> A obrigação condominial tem natureza *propter rem*, recaindo sobre o titular do domínio, independentemente da posse ou uso do bem.
>
> No caso concreto, a embargante não comprovou a transferência da propriedade das unidades a terceiros, tampouco apresentou escritura pública ou registro de compromisso de compra e venda. Ao contrário, os documentos de fls. 74/75 demonstram que a titularidade permanece em seu nome.
>
> A alegação de que a embargante detém apenas a fração ideal do terreno e que a construção foi custeada pelos condôminos não afasta sua responsabilidade, pois inexiste individualização registral das unidades em nome de terceiros.

II - Art. 1.345 do Código Civil

A recorrente afirma que o acórdão, ao exigir o pagamento das cotas condominiais com base na titularidade registral, contrariou a regra de definição da responsabilidade pelas contribuições condominiais, que deveria considerar a posse e a ciência inequívoca do condomínio (fls. 210-213).

O Tribunal de origem assentou que a responsabilidade decorre da natureza *propter rem*, que as unidades pertencem à recorrente e que não houve prova de transferência a terceiros, mantendo a sentença que rejeitou os embargos (fls. 200-201).

Assim, ao decidir que a responsabilidade pelas contribuições condominiais recai sobre a titular registral, ausente prova de alienação e

Documento eletrônico VDA59323186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:58:02
Código de Controle do Documento: 3764de84-7d86-4abf-94e5-ed9f1dadccd5

independentemente de uso das unidades, está em sintonia com o entendimento do STJ. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL E EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. NATUREZA EXTRACONCURSAL. CASO CONCRETO. ACORDO. RECURSO DESPROVIDO.
>
> 1. A obrigação condominial possui natureza propter rem (CC, art. 1.345), vinculada ao direito de propriedade da unidade integrante de condomínio edilício, refletindo dever de rateio essencial à preservação e funcionamento do condomínio, o que reforça sua autonomia em face de obrigações mercantis da recuperanda.
>
> 2. As despesas condominiais enquadram-se no conceito de despesas necessárias à administração do ativo, com aplicação analógica do art. 84, III, da LRF, justificando a classificação como créditos extraconcursais, independentemente do momento de sua constituição.
>
> 3. O critério temporal do art. 49, caput, da LRF não afasta a extraconcursalidade de obrigações civis propter rem que não se submetem aos efeitos do plano recuperacional.
>
> 4. Os créditos extraconcursais de natureza condominial podem ser executados no juízo cível competente, cabendo ao juízo da recuperação judicial apenas o controle de atos constritivos sobre bens essenciais.
>
> 5. A manutenção do pagamento e da executividade das despesas condominiais resguarda a administração e conservação do ativo imobiliário da recuperanda, evitando transferência indevida do ônus aos demais condôminos e preservando o valor do próprio bem integrante do patrimônio.
>
> 6. Fixação da seguinte tese repetitiva: "Os débitos condominiais, mesmo anteriores ao pedido de recuperação judicial, são créditos extraconcursais, não se submetendo ao Juízo da recuperação judicial, podendo ser executados no Juízo cível competente."
>
> 7. Recurso especial desprovido. (REsp n. 2.206.292/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 13/5/2026, DJEN de 16/6/2026.)

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR DANOS A TERCEIRO. OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS, NA MEDIDA DE SUA COTA-PARTE. FATO ANTERIOR À CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE. DÍVIDA PROPTER REM. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. LEI N. 8.009/1990, ART. 3º, IV.
>
> 1. Constitui obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual.
>
> 2. As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da

Documento eletrônico VDA59323186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:58:02
Código de Controle do Documento: 3764de84-7d86-4abf-94e5-ed9f1dadccd5

unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel.

3. Portanto, uma vez ajuizada a execução em face do condomínio, se inexistente patrimônio próprio para satisfação do crédito, podem os condôminos ser chamados a responder pela dívida, na proporção de sua fração ideal. 4. O bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino, nos termos da ressalva inserta na Lei n. 8.009/1990 (art. 3º, IV).

6. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.473.484/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA. TAXA CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. FALTA DE COMPROVAÇÃO. DANO MORAL RECONHECIDO. INVERSÃO DO JULGADO. ENUNCIADOS 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A parte agravante não apresentou argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a negativa de provimento ao agravo regimental.

2. Em recurso especial não se cogita de alteração das premissas extraídas do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, sob pena de esbarrar nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

3. Caso em que o Tribunal de origem decidiu em sintonia com a orientação jurisprudencial desta Corte, segundo a qual "consoante o princípio da obrigação *propter rem*, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio" (REsp n. 1.297.239/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2014, DJe 29/4/2014).

4. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp n. 654.154/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/5/2015, DJe de 29/5/2015.)

III - Divergência jurisprudencial

A parte alega dissídio, indicando o Tema n. 886 do STJ e decisões que fixaram a responsabilidade conforme imissão na posse e ciência inequívoca do condomínio (fls. 211-212).

O acórdão recorrido decidiu pela responsabilidade da titular registral, sem prova de transferência ou de posse por terceiros (fls. 200-201).

Documento eletrônico VDA59323186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:58:02
Código de Controle do Documento: 3764de84-7d86-4abf-94e5-ed9f1dadccd5

A imposição do óbice da Súmula n. 83 do STJ quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

IV - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o percentual já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59323186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 12:58:02
Código de Controle do Documento: 3764de84-7d86-4abf-94e5-ed9f1dadccd5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.271.009 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0201387-2

Número de Origem:
10068133220248260019 10163132520248260019

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

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	: COPEN COMPANHIA DE PROJETOS E ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	: MIGUEL ALFREDO MALUFE NETO - SP016505
	GUILHERME MARTINS MALUFE - SP144345
AGRAVADO	: CENTRO EMPRESARIAL AVENIDA OFFICE
ADVOGADOS	: MONICA ELISA MORO DE SOUZA - SP298437
	LEONARDO ZANETTE BATAIERO - SP492083
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241312 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:45:55
Código de Controle do Documento: 433b4d1f-9f76-4a76-96aa-347b9c85f1f4