



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3013374 - RJ(2025/0301429-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : G2 CONSULT ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADOS : HAROLDO DE ARAÚJO LOURENÇO DA SILVA - RJ137868
GABRIEL BORSOTTO THODE - RJ189146
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO FABEL
ADVOGADOS : RAFAEL ORAZEM RAMOS MACHADO - RJ161450
CARLOS AUGUSTO TEIXEIRA DA SILVA - RJ126953
LUCAS MORAES DE VIEGAS RIBEIRO - RJ196609

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

III. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de abril de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3013374 - RJ(2025/0301429-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : G2 CONSULT ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADOS : HAROLDO DE ARAÚJO LOURENÇO DA SILVA - RJ137868
GABRIEL BORSOTTO THODE - RJ189146
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO FABEL
ADVOGADOS : RAFAEL ORAZEM RAMOS MACHADO - RJ161450
CARLOS AUGUSTO TEIXEIRA DA SILVA - RJ126953
LUCAS MORAES DE VIEGAS RIBEIRO - RJ196609

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

III. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 774-786) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (fls. 767-770).

Em suas razões, a parte reitera a tese de negativa de prestação jurisdicional, sustentando que o acórdão recorrido teria deixado de apreciar questões relevantes para a solução da controvérsia, as quais poderiam alterar o resultado do julgamento.

Afirma que não teria havido imissão na posse do imóvel até o ano de 2016, circunstância que inviabilizaria qualquer responsabilização por obrigações *propter rem* anteriores ao efetivo exercício da posse.

Alega, ainda, omissão no edital da hasta pública, que informava que o bem seria adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Ressalta que eventual dívida relativa ao imóvel, contraída no período entre a arrematação e a imissão na posse, deve ser sub-rogada no preço da arrematação.

Defende, ademais, a similitude fática entre os julgados que demonstram a divergência jurisprudencial.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada não apresentou impugnação (fl. 792).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 767-770):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC, bem como pela incidência da Súmula n. 83 do STJ (fls. 699-707).

O acórdão recorrido está assim ementado (fls. 575-576):

AÇÃO DE COBRANÇA. APELAÇÃO CÍVEL. IMÓVEL LEILOADO. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELA DÍVIDA VENCIDA APÓS A ARREMATAÇÃO, INDEPENDENTEMENTE DA IMISSÃO NA POSSE. DESPROVIMENTO.

CASO EM EXAME

SENTENÇA (INDEX 484) QUE JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA CONDENAR A RÉ A PAGAR AS DESPESAS CONDOMINIAIS VENCIDAS APÓS A ARREMATAÇÃO.

QUESTÃO EM DISCUSSÃO

RECURSO DA REQUERIDA POSTULANDO QUE OS DÉBITOS VENCIDOS NO PERÍODO ENTRE A ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO NA POSSE FOSSEM QUITADOS COM O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO.

RAZÕES DE DECIDIR

O Condomínio Reclamante propôs ação para cobrança das obrigações condominiais referentes à unidade 201, vencidas a partir de novembro de 2014. No curso do processo, o bem foi à hasta pública, sendo arrematado pela empresa Ré. Insurgiu-se a Requerida, arguindo preliminarmente sua ilegitimidade passiva, alegando que somente seria responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas após a imissão na posse. Afirma que no edital de arrematação não constariam débitos condominiais. Aduz que as cotas vencidas entre a arrematação e a imissão na posse deveriam ser quitadas com o saldo apurado no leilão. Inicialmente, cabe destacar que a ilegitimidade passiva da Reclamada se confunde com a questão de mérito, e, juntamente com ele, será apreciada. A aquisição de imóvel em hasta pública é forma de aquisição originária, e, nos moldes do art. 903, do Código de Processo Civil, considera-se perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro. Pontue-se que as cotas condominiais constituem obrigação propter rem. Assim, o adquirente responde pelo débito a partir da arrematação, ainda que não tenha havido imissão na posse do imóvel. Na espécie, o imóvel foi arrematado em 27/10/2014, com assinatura do auto de arrematação na mesma data (index 260), e imissão na posse, em 21/07/2016 (index 272). Neste contexto, considerando-se que a cobrança se refere às obrigações condominiais vencidas a partir de novembro de 2014, ou seja, após a arrematação, impõe-se reconhecer a responsabilidade da Ré pelo pagamento.

DISPOSITIVO

APELO DA DEMANDADA AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 604-614).

No recurso especial (fls. 617-644), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente apontou, além do dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 489, §1º, III, IV, 903, 907, 908, §1º, 1.022, 1.025, 1.026, §2º, do CPC, 105 e 1.228 do CC.

Alegou que o acórdão recorrido teria deixado de apreciar fundamentos relevantes quanto à ausência de responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais anteriores à imissão na posse.

Sustentou que tal cobrança somente seria legítima caso o ônus estivesse expressamente previsto no edital do leilão ou se o arrematante tivesse ciência inequívoca da existência dessa obrigação.

Argumentou que a exigência de pagamento é indevida antes da posse efetiva, especialmente porque o edital foi omissivo quanto à obrigação de quitação dos débitos condominiais referentes ao período compreendido entre a arrematação e a imissão na posse.

Afirmou que a obrigação de adimplir cotas condominiais surge apenas com o exercício efetivo da posse, sendo que os débitos vencidos entre a arrematação e a imissão deveriam ser satisfeitos com o saldo apurado no leilão.

Sustentou, ainda, que ao permitir que terceiro permanecesse no imóvel, gratuitamente, durante o intervalo entre a arrematação e a posse, sem assumir qualquer encargo condominial, o Tribunal estadual acabou por legitimar situação de enriquecimento sem causa, em desacordo com os princípios que regem o ordenamento jurídico.

Por fim, requereu o afastamento da multa imposta, sob o argumento de que o recurso tinha por objetivo sanar vícios da decisão, não se prestando à proteção do feito ou à rediscussão do mérito já julgado.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 675-696).

No agravo (fls. 712-719), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Foi oferecida contraminuta (fls. 724-726).

Juízo negativo de retratação (fl. 729).

É o relatório.

Decido.

Inexiste afronta aos arts. 489, §1º, e 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, assim se pronunciou (fl. 580):

[...] Pontue-se que as cotas condominiais constituem obrigação *propter rem*.

Assim, o adquirente responde pelo débito a partir da arrematação, ainda que não tenha havido imissão na posse do imóvel.

[...] Neste contexto, considerando-se que a cobrança se refere às obrigações condominiais vencidas a partir de novembro de 2014, ou seja, após a arrematação, impõe-se reconhecer a responsabilidade da Ré pelo pagamento.

Desse modo, não assiste razão à parte, visto que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida nos autos, ainda que contrariamente a seus interesses, não incorrendo em nenhum dos vícios previstos nos arts. 489 e 1.022 do CPC.

No mérito, o Tribunal local assentou que a aquisição em hasta pública possui natureza originária e que as cotas condominiais, por se tratarem de obrigação *propter rem*, são exigíveis a partir da arrematação, ainda que não tenha ocorrido a imissão na posse.

Ademais, concluiu que o imóvel foi arrematado em 27/10/2014, sendo a cobrança referente às cotas vencidas a partir de novembro do mesmo ano, razão pela qual reconheceu a responsabilidade da arrematante pelo pagamento das despesas condominiais. Tal conclusão está em conformidade com a orientação consolidada desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DO RÉU.

1. Consoante entendimento consolidado desta Corte, a dívida condominial constitui obrigação *propter rem*, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel, ainda que não imitado na posse do bem e não formalizado o registro imobiliário respectivo, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas. Precedentes.

Incidência da Súmula 83 do STJ.

[...] 3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.834.933/SE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL QUE FOI OBJETO DE HASTA PÚBLICA. DESPESAS POSTERIORES À ARREMATAÇÃO. TERMO INICIAL. LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO.

1. Ação de cobrança de despesas condominiais.

2. Nos termos do entendimento jurisprudencial firmado pelo STJ, a responsabilidade do arrematante com as despesas condominiais posteriores à arrematação inicia-se com a lavratura do auto de arrematação. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.983.948/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022.)

Inafastável a Súmula n. 83 do STJ, que se aplica tanto aos recursos interpostos com base na alínea "c" quanto àqueles fundamentados na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo em recurso especial.

Publique-se e intimem-se.

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Na verdade, sob o pretexto de sanar supostos vícios, a parte demonstra inconformismo com as conclusões do Tribunal de origem. Desse modo, não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Conforme ressaltado na decisão agravada, o Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas constantes dos autos, concluiu que as cotas condominiais, por se tratarem de obrigação *propter rem*, são exigíveis a partir da arrematação, ainda que não tenha ocorrido a imissão na posse. Tal entendimento está em consonância com a orientação consolidada desta Corte Superior, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Outrossim, para o conhecimento do recurso especial com base na alínea "c" do permissivo constitucional, seria indispensável demonstrar, por meio de cotejo analítico, que as soluções encontradas tanto na decisão recorrida quanto nos

paradigmas tiveram por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias. Contudo, a parte não se desobrigou desse ônus, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.013.374 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0301429-0

Número de Origem:

03721706420158190001 202524508273 3721706420158190001

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : G2 CONSULT ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

ADVOGADOS : HAROLDO DE ARAÚJO LOURENÇO DA SILVA - RJ137868

GABRIEL BORSOTTO THODE - RJ189146

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO FABEL

ADVOGADOS : RAFAEL ORAZEM RAMOS MACHADO - RJ161450

CARLOS AUGUSTO TEIXEIRA DA SILVA - RJ126953

LUCAS MORAES DE VIEGAS RIBEIRO - RJ196609

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : G2 CONSULT ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA

ADVOGADOS : HAROLDO DE ARAÚJO LOURENÇO DA SILVA - RJ137868

GABRIEL BORSOTTO THODE - RJ189146

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO FABEL

ADVOGADOS : RAFAEL ORAZEM RAMOS MACHADO - RJ161450

CARLOS AUGUSTO TEIXEIRA DA SILVA - RJ126953

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 13 de abril de 2026