



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2035856 - MG (2021/0380318-9)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : TOPO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : CLEITON MOURÃO FILIZOLA LIMA - MG116377
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO JEQUITIBA
AGRAVADO : ELIS ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA
ADVOGADOS : MARIA TEREZA ALVARES DA SILVA CAMPOS - MG055092
BRUNA FERNANDA CAMPOS ALVES - MG123855
ANA LAURA CAMPOS DIAS - MG172353

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS CONDOMINIAIS. DECISÃO FUNDAMENTADA EM JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83 E 211 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, sob o fundamento de que o acórdão recorrido está em conformidade com jurisprudência consolidada do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ. A parte agravante sustentou o preenchimento dos requisitos para o conhecimento e provimento do recurso, enquanto a parte agravada, intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do CPC, defendeu a manutenção da decisão agravada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão:

- (i) verificar se é cabível o conhecimento do recurso especial diante da aplicação da Súmula 83/STJ;
- (ii) apurar se houve efetivo prequestionamento da tese jurídica relacionada à ausência de previsão no edital de hasta pública sobre os débitos condominiais, cuja omissão foi suscitada pela parte agravante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, estando o acórdão recorrido em conformidade com entendimento consolidado do Tribunal, incide a Súmula 83/STJ como óbice ao conhecimento do recurso especial, ainda que interposto com base nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da CF/1988.

4. O entendimento da Corte é firme no sentido de que o arrematante responde pelos débitos condominiais anteriores à

arrematação, quando houver previsão no edital ou ciência inequívoca da obrigação, dada sua natureza *propter rem*, conforme precedentes do STJ.

5. A ausência de exame, no acórdão recorrido, da tese relativa à inexistência de menção aos débitos no edital de arrematação impede o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ.

6. A decisão agravada seguiu orientação consolidada no STJ e está devidamente fundamentada nos arts. 932, IV, do CPC/2015 e 255, § 4º, II, do RISTJ, os quais autorizam o relator a inadmitir monocraticamente recurso contrário à jurisprudência pacífica do Tribunal.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2035856 - MG (2021/0380318-9)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : TOPO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : CLEITON MOURÃO FILIZOLA LIMA - MG116377
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO JEQUITIBA
AGRAVADO : ELIS ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA
ADVOGADOS : MARIA TEREZA ALVARES DA SILVA CAMPOS - MG055092
BRUNA FERNANDA CAMPOS ALVES - MG123855
ANA LAURA CAMPOS DIAS - MG172353

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS CONDOMINIAIS. DECISÃO FUNDAMENTADA EM JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83 E 211 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, sob o fundamento de que o acórdão recorrido está em conformidade com jurisprudência consolidada do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ. A parte agravante sustentou o preenchimento dos requisitos para o conhecimento e provimento do recurso, enquanto a parte agravada, intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do CPC, defendeu a manutenção da decisão agravada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão:

- (i) verificar se é cabível o conhecimento do recurso especial diante da aplicação da Súmula 83/STJ;
- (ii) apurar se houve efetivo prequestionamento da tese jurídica relacionada à ausência de previsão no edital de hasta pública sobre os débitos condominiais, cuja omissão foi suscitada pela parte agravante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, estando o acórdão recorrido em conformidade com entendimento consolidado do Tribunal, incide a Súmula 83/STJ como óbice ao conhecimento do recurso especial, ainda que interposto com base nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da CF/1988.

4. O entendimento da Corte é firme no sentido de que o arrematante responde pelos débitos condominiais anteriores à

arrematação, quando houver previsão no edital ou ciência inequívoca da obrigação, dada sua natureza *propter rem*, conforme precedentes do STJ.

5. A ausência de exame, no acórdão recorrido, da tese relativa à inexistência de menção aos débitos no edital de arrematação impede o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ.

6. A decisão agravada seguiu orientação consolidada no STJ e está devidamente fundamentada nos arts. 932, IV, do CPC/2015 e 255, § 4º, II, do RISTJ, os quais autorizam o relator a inadmitir monocraticamente recurso contrário à jurisprudência pacífica do Tribunal.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

Inviável o seguimento do apelo.

O acórdão impugnado fundamenta-se em precedentes jurisprudências que tiveram origem na Corte de destino, acatando e aplicando seu entendimento hermenêutico para a matéria em foco. Noutras palavras, a questão se resolveu em conformidade com a orientação do Tribunal ad quem, expressamente transcrito no corpo do julgado.

"Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide, na hipótese, a Súmula 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com fundamento nas alíneas "a" e/ou "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal." (AgInt no AREsp 1510816

/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 26/06/2020).

"Encontrando-se o aresto de origem em sintonia à jurisprudência consolidada nesta Corte, a Súmula 83 do STJ serve de óbice ao processamento do recurso especial, tanto pela alínea "a" como pela alínea "c", a qual viabilizaria o reclamo pelo dissídio jurisprudencial." (AgInt nos EDcl no AREsp 741.863/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 01/04/2020).

"A decisão monocrática que nega seguimento a recurso especial, com base em jurisprudência consolidada desta Corte, encontra previsão nos arts. 932, IV, do CPC/2015 e 255, § 4º, II, do RISTJ, não havendo falar, pois, em nulidade por ofensa à nova sistemática do Código de Processo Civil. Ademais, a interposição do agravo interno, e seu consequente julgamento pelo órgão colegiado, sana eventual nulidade." (AgInt no AREsp 1648881/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 29/06/2020, DJe 01/07/2020)

"O recurso especial interposto com fundamento nas alíneas a e /ou c do inciso III do art. 105 da Constituição da República não merece prosperar quando o acórdão recorrido encontrar-se em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal, a teor da Súmula 83

[...].

Para a aplicação do entendimento previsto na Súmula 83/STJ, basta que o acórdão recorrido esteja de acordo com a orientação jurisprudencial firmada por esta Corte, sendo prescindível a consolidação do entendimento em enunciado sumular ou a sujeição da matéria à sistemática dos recursos repetitivos, nos termos do art. 543-C, do Código de Processo Civil, com trânsito em julgado".(AgInt no REsp 1851208/TO, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 15/06/2020, DJe 18/06/2020)

Para hipóteses como a presente, prevê a súmula 83/STJ: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". O enunciado sumular aplica-se às escâncaras à pretensão ora analisada.

Diante do exposto, inadmito o recurso especial, com fundamento no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil.

Verifica-se que o recurso especial foi inadmitido com fundamento na súmula 83 do STJ.

Na hipótese dos autos, a postura do Tribunal de origem relativamente à responsabilização do arrematante pelos débitos condominiais anteriores à

arrematação com base na natureza das obrigações *propter rem*, amolda-se às orientações jurisprudenciais desta Corte sobre o tema de fundo ora discutido (súmula 83 do STJ). É o que se extrai, por exemplo, dos seguintes precedentes:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. ARREMATÇÃO EM HASTA PÚBLICA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. EDITAL. PREVISÃO. ADVERTÊNCIA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. SUCESSÃO PROCESSUAL. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. COISA JULGADA. VIOLAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. DIVERGÊNCIA NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.

1. Resume-se a controvérsia recursal a saber (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022, inciso II, do CPC), (ii) se o acórdão recorrido, ao decidir pela inclusão do arrematante no polo passivo da execução, teria ofendido a coisa julgada formada na Justiça Trabalhista (arts. 203, § 2º, 337, § 4º, e 507 do CPC) e (iii) se a obrigação do arrematante pelas despesas condominiais nasce somente com a imissão na posse do bem (arts. 1.336, inciso I, do CCB e 12 da Lei nº 4.591/1964).

2. Na origem, cuida-se de ação de cobrança de débitos condominiais, em fase de cumprimento de sentença, na qual o condomínio exequente requereu a inclusão do arrematante do bem imóvel no polo passivo da execução.

3. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

4. Se o artigo apontado como violado não apresenta conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

5. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, (i) tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter propter rem da obrigação e (ii) é possível a sucessão processual do executado originário pelo arrematante do imóvel quando constante do edital de leilão a existência do débito.

6. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

7. Inadmissível recurso especial quanto à questão que não foi apreciada pelo Tribunal de origem.

8. A demonstração do dissídio jurisprudencial pressupõe a ocorrência de similitude fática entre o acórdão atacado e os paradigmas.

9. Recurso especial não provido.

(REsp n. 2.042.756/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024, DJEN de 29/11/2024.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO REALIZADA. SUB-ROGAÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS NO PREÇO PAGO PELO IMÓVEL. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. PRETENSE RESPONSABILIZAÇÃO DO ARREMATANTE QUE DEPENDE DE APURAÇÃO SOBRE EXISTÊNCIA DE NOTA NO EDITAL DA HASTA PÚBLICA A RESPEITO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo orientação desta Corte Superior, o adquirente de imóvel em hasta pública pode ser chamado a responder pelos débitos condominiais anteriores se houver advertência expressa nesse sentido no respectivo edital ou se, de outra forma, ele tinha conhecimento do débito.

2. No caso, a questão controvertida foi analisada pela Corte local, a partir da interpretação do art. 908, § 1º, do CPC, o qual não foi objeto de impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o óbice da Súmula nº 283 do STF, por analogia.

3. Em contrapartida, se a matéria em testilha não foi examinada pelo acórdão recorrido, à luz do dispositivo legal indicado violado, fica inviabilizado o conhecimento do apelo nobre, à mingua do indispensável prequestionamento. Incide, à espécie, o comando das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, por analogia.

4. Ademais, a verificação sobre a existência, ou não, do aviso de débitos condominiais no edital da hasta pública exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, incompatível com a via eleita, nos termos do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.

5. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa

ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp n. 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).

6. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.097.540/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

Entretanto, depreende-se dos autos que a alegação de que a ausência de previsão no edital deveria exonerar o arrematante de tais débitos, não foi objeto de exame nos fundamentos do acórdão recorrido proferido na apelação e no julgamento dos embargos de declaração, razão pela qual, incide, na espécie, o óbice inscrito na Súmula 211/STJ, ante a ausência de prequestionamento.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO JULGADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 /STJ. CONEXÃO ENTRE AS AÇÕES. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. PRETENSÃO DE MODIFICAÇÃO DO ENTENDIMENTO DA CORTE A QUO QUANTO À INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA 5/STJ. INCIDÊNCIA.

1. O acórdão impugnado apresentou fundamentação suficiente, não havendo violação do art. 489 do CPC.

2. A matéria referente à distribuição por prevenção não foi prequestionada. Incidência da Súmula 211 do STJ.

3. A interpretação da cláusula contratual não enseja recurso especial, conforme a Súmula 5/STJ.

4. A jurisprudência do STJ permite o julgamento separado de processos conexos, desde que não haja prejuízo aos litigantes.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.871.934/AM, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/5/2025, DJEN de 22/5/2025.)

Ante o exposto, **conheço** do agravo para não **conhecer** do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, porquanto já terem atingido seu patamar máximo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.035.856 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0380318-9

Número de Origem:

10000205169550 10000205169550001 10000205169550004 10000205169550005
50271136520198130024

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TOPO EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : CLEITON MOURÃO FILIZOLA LIMA - MG116377

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO JEQUITIBA

AGRAVADO : ELIS ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA

ADVOGADOS : MARIA TEREZA ALVARES DA SILVA CAMPOS - MG055092

BRUNA FERNANDA CAMPOS ALVES - MG123855

ANA LAURA CAMPOS DIAS - MG172353

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025