



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2055389 - RJ(2022/0024270-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **TALIB YAQUB AL JALALI II**
ADVOGADOS : **RAPHAEL MADEIRA DA SILVA - RJ207083**
: **YURI PEIXOTO CAMPOS SILVA - RJ230443**
AGRAVADO : **MASSA FALIDA DE GRUBB REPRESENTACAO, COMERCIO E**
: **INDUSTRIA DE ROUPAS LTDA - MASSA FALIDA**
ADVOGADO : **BRUNO DE CASTRO COSTA CHAVES - RJ113669**
AGRAVADO : **RESIDENCIAS MIRANTE DA BOA VIAGEM-RESIDENCIAS I E II**
OUTRO NOME : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DA BOA VIAGEM I E II**
ADVOGADO : **DANIEL SENA GUIMARÃES - RJ148966**
AGRAVADO : **NEUZA MARIA DA ROSA SANTOS**
ADVOGADO : **GEORGE ALBERTO QUEIROZ BESSA - RJ152749**
AGRAVADO : **ADRIANO CORREIA CLARO**
ADVOGADOS : **SANDRA REGINA DA SILVA DE ALMEIDA - RJ062708**
: **GUSTAVO DE MELO SANTOS - RJ157606**
AGRAVADO : **JONAS RYMER**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO À ARREMATACÃO EM EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARREMATACÃO REALIZADA COM BASE EM PROCURAÇÃO COM PODERES GERAIS. DEPÓSITO DO PREÇO CONSIDERADO REGULAR. INEXISTÊNCIA DE PREÇO VIL. PRECLUSÃO QUANTO À AVALIAÇÃO. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO COPROPRIETÁRIO REPRESENTADO NOS AUTOS. RESPONSABILIDADE INTEGRAL DOS COPROPRIETÁRIOS POR DÍVIDA *PROPTER REM*. PRETENSÃO DE REVISÃO DO QUADRO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra as conclusões da Corte local no sentido de que a procuração outorgava poderes suficientes ao representante do arrematante, admitindo-se, ainda, ratificação do ato, nos termos do art. 662, parágrafo único, do CC/2002.
2. O Tribunal de origem, ademais, reconheceu que o lapso temporal entre a hasta pública e os depósitos efetuados não repercutiu de forma relevante no valor da arrematação, consideradas as peculiaridades do caso concreto.
3. Destacou-se ainda que a adoção do parâmetro jurisprudencial de que o preço vil, em regra, caracteriza-se quando inferior a 50% do valor da avaliação, tendo sido o bem arrematado por montante superior a 80% da avaliação.
4. Além disso, o acórdão considerou a existência de preclusão quanto à avaliação homologada, por ausência de impugnação no momento oportuno,

e que, estando o coproprietário representado nos autos, a ciência acerca da alienação judicial se dá nos termos do art. 889 do CPC/2015, sendo desnecessária intimação pessoal.

5. Por fim, deu pela natureza *propter rem* da dívida condominial, respondendo os coproprietários pela integralidade do débito em conformidade com a prova constante dos autos, ou seja, o registro dominial do bem de raiz.

6. Modificar tais conclusões demandaria reexame de fatos e provas, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

7. Agravo 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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2055389 - RJ(2022/0024270-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **TALIB YAQUB AL JALALI II**
ADVOGADOS : **RAPHAEL MADEIRA DA SILVA - RJ207083**
: **YURI PEIXOTO CAMPOS SILVA - RJ230443**
AGRAVADO : **MASSA FALIDA DE GRUBB REPRESENTACAO, COMERCIO E**
: **INDUSTRIA DE ROUPAS LTDA - MASSA FALIDA**
ADVOGADO : **BRUNO DE CASTRO COSTA CHAVES - RJ113669**
AGRAVADO : **RESIDENCIAS MIRANTE DA BOA VIAGEM-RESIDENCIAS I E II**
OUTRO NOME : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DA BOA VIAGEM I E II**
ADVOGADO : **DANIEL SENA GUIMARÃES - RJ148966**
AGRAVADO : **NEUZA MARIA DA ROSA SANTOS**
ADVOGADO : **GEORGE ALBERTO QUEIROZ BESSA - RJ152749**
AGRAVADO : **ADRIANO CORREIA CLARO**
ADVOGADOS : **SANDRA REGINA DA SILVA DE ALMEIDA - RJ062708**
: **GUSTAVO DE MELO SANTOS - RJ157606**
AGRAVADO : **JONAS RYMER**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO EM EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. ARREMATAÇÃO REALIZADA COM BASE EM PROCURAÇÃO COM PODERES GERAIS. DEPÓSITO DO PREÇO CONSIDERADO REGULAR. INEXISTÊNCIA DE PREÇO VIL. PRECLUSÃO QUANTO À AVALIAÇÃO. DESNECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO COPROPRIETÁRIO REPRESENTADO NOS AUTOS. RESPONSABILIDADE INTEGRAL DOS COPROPRIETÁRIOS POR DÍVIDA *PROPTER REM*. PRETENSÃO DE REVISÃO DO QUADRO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra as conclusões da Corte local no sentido de que a procuração outorgava poderes suficientes ao representante do arrematante, admitindo-se, ainda, ratificação do ato, nos termos do art. 662, parágrafo único, do CC/2002.

2. O Tribunal de origem, ademais, reconheceu que o lapso temporal entre a hasta pública e os depósitos efetuados não repercutiu de forma relevante no valor da arrematação, consideradas as peculiaridades do caso concreto.

3. Destacou-se ainda que a adoção do parâmetro jurisprudencial de que o preço vil, em regra, caracteriza-se quando inferior a 50% do valor da avaliação, tendo sido o bem arrematado por montante superior a 80% da avaliação.

4. Além disso, o acórdão considerou a existência de preclusão quanto à avaliação homologada, por ausência de impugnação no momento oportuno, e que, estando o coproprietário representado nos autos, a ciência acerca da

alienação judicial se dá nos termos do art. 889 do CPC/2015, sendo desnecessária intimação pessoal.

5. Por fim, deu pela natureza *propter rem* da dívida condominial, respondendo os coproprietários pela integralidade do débito em conformidade com a prova constante dos autos, ou seja, o registro dominial do bem de raiz.

6. Modificar tais conclusões demandaria reexame de fatos e provas, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

7. Agravo desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Talib Yaqub Al Jalali II contra decisão da Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal.

O recurso especial foi interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento, no qual a Corte de origem rejeitou impugnação à arrematação realizada em ação de cobrança de cotas condominiais, mantendo hígidos os atos expropriatórios. Conforme a moldura fática descrita no acórdão, a hasta pública ocorreu em 02/04/2019, tendo o bem sido arrematado por R\$ 3.800.000,00, frente à avaliação de R\$ 4.600.000,00 (aproximadamente 82,6% do valor avaliado). Foram realizados depósitos em 08/04/2019 e em 24/04/2019, até a integralização do montante da arrematação.

No apelo nobre, o recorrente sustentou violação aos arts. 504, 657, 1.322 e 1.715, parágrafo único, do CC/2002, bem como aos arts. 267, II, 843, 873, 889, II, 892, 897, 903, § 1º, I, II e III, e 1.022, I e II, do CPC/2015, defendendo, em síntese: nulidade do lance por ausência de poderes específicos; irregularidade no pagamento do preço; existência de preço vil; necessidade de intimação pessoal do coproprietário; reserva de meaço e proteção do saldo como bem de família; além de negativa de prestação jurisdicional.

A decisão de admissibilidade concluiu inexistir violação ao art. 1.022 do CPC/2015 e aplicou o óbice da Súmula 7/STJ. Irresignado, o agravante reiterou os fundamentos do recurso especial, pugnando por sua admissão.

É o relatório.

VOTO

O agravo comporta conhecimento, porquanto presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, mas não merece provimento, como será demonstrado em seguida.

Inicialmente, não se verifica violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015. O Tribunal de origem enfrentou, de forma clara e fundamentada, todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, apreciando os argumentos relativos à regularidade da procuração, ao pagamento do preço, à inexistência de preço vil, à preclusão da avaliação, à intimação do coproprietário e à natureza *propter rem* da dívida condominial. A circunstância de a decisão ser desfavorável ao recorrente não configura negativa de prestação jurisdicional.

Superado esse ponto, observa-se que todas as demais teses deduzidas no recurso especial estão diretamente vinculadas ao reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Com efeito, a Corte local, a partir da análise dos elementos probatórios, concluiu: (i) que o instrumento de mandato conferia poderes suficientes ao representante do arrematante, admitindo-se ratificação do ato; (ii) que o lapso temporal entre a hasta pública e os depósitos realizados não repercutiu de modo relevante no valor da arrematação; (iii) que o bem foi arrematado por valor superior a 80% da avaliação, afastando a configuração de preço vil; (iv) que a avaliação homologada não foi oportunamente impugnada, operando-se a preclusão; (v) que, estando o coproprietário representado nos autos, é desnecessária intimação pessoal; e (vi) que os coproprietários respondem integralmente por dívida condominial.

Alterar tais premissas demandaria nova valoração das provas e dos elementos do procedimento executivo, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Com efeito, a análise de todas as alegações constantes no recurso especial não decorre de interpretação jurídica abstrata, senão que da subsunção dos fatos apurados a conceitos jurídicos contidos em dispositivos legais que não reclamam qualquer sindicância sobre seu sentido ou extensão.

Em primeiro lugar, a procuração outorgava poderes suficientes ao representante do arrematante, admitindo-se, ainda, ratificação do ato, nos termos do art. 662, parágrafo único, do CC/2002, vale dizer, análise factual. O Tribunal de origem, ademais, reconheceu que o lapso temporal entre a hasta pública e os depósitos efetuados não repercutiu de forma relevante no valor da arrematação, consideradas as peculiaridades do caso concreto. Novamente, questão que demanda verificação factual e não jurídica.

Destacou-se ainda que a adoção do parâmetro jurisprudencial de que preço vil, em regra, caracteriza-se quando inferior a 50% do valor da avaliação, tendo sido o bem arrematado por montante superior a 80% da avaliação. Além disso, o acórdão considerou a existência de preclusão quanto à avaliação homologada, por ausência de impugnação no momento oportuno. e que, estando o coproprietário representado nos autos, a ciência acerca da alienação judicial se dá nos termos do art. 889 do CPC/2015, sendo desnecessária intimação pessoal.

Por fim, deu pela natureza *propter rem* da dívida condominial, respondendo os coproprietários pela integralidade do débito em conformidade com a prova constante dos autos, ou seja, o registro dominial do bem de raiz.

Assim, correta a decisão que inadmitiu o apelo nobre, porquanto todos os temas constantes do recurso especial, como acima destacado, encontram óbice na Súmula 7/STJ.

Em conclusão (dispositivo).

Diante do exposto, nego provimento ao agravo, mantendo a decisão que inadmitiu o recurso especial. Havendo nos autos a prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observados, se aplicáveis, os limites dos §§ 2º e 3º e eventual gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.055.389 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0024270-0

Número de Origem:

00572823020198190000 008306320108190002 202124512216

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TALIB YAQUB AL JALALI II

ADVOGADOS : RAPHAEL MADEIRA DA SILVA - RJ207083

YURI PEIXOTO CAMPOS SILVA - RJ230443

AGRAVADO : MASSA FALIDA DE GRUBB REPRESENTACAO, COMERCIO E
INDUSTRIA DE ROUPAS LTDA - MASSA FALIDA

ADVOGADO : BRUNO DE CASTRO COSTA CHAVES - RJ113669

AGRAVADO : RESIDENCIAS MIRANTE DA BOA VIAGEM-RESIDENCIAS I E II

OUTRO :
NOME : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE DA BOA VIAGEM I E II

ADVOGADO : DANIEL SENA GUIMARÃES - RJ148966

AGRAVADO : NEUZA MARIA DA ROSA SANTOS

ADVOGADO : GEORGE ALBERTO QUEIROZ BESSA - RJ152749

AGRAVADO : ADRIANO CORREIA CLARO

ADVOGADOS : SANDRA REGINA DA SILVA DE ALMEIDA - RJ062708

GUSTAVO DE MELO SANTOS - RJ157606

AGRAVADO : JONAS RYMER

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026