



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2395956 - SP (2023/0207830-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CAIO SANTOS MARQUES DE LEMOS
AGRAVANTE : EVELLIN ANNE DE CAMARGO NEVES
ADVOGADO : GUSTAVO BOTELHO - SP366678
AGRAVADO : MORADA DOS PASSAROS
OUTRO NOME : CONDOMINIO EDIFICIO MORADA DOS PÁSSAROS
ADVOGADOS : LILIANE CABRAL DE LIRA - SP363656
MARIA CAMILA TEIXEIRA MALTESI - SP278205
INTERES. : JOSE CARLOS PINEIRO

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATACÃO DE DIREITOS COMPROMISSÁRIOS SOBRE IMÓVEL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS E DE NATUREZA *PROPTER REM* ANTERIORES À ARREMATACÃO. DÍVIDA CONTRATUAL. INFORMAÇÕES QUE CONSTAVAM NO EDITAL. RESPONSABILIDADE DOS ARREMATANTES. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Na hipótese, não houve, em leilão, a arrematação da propriedade imóvel pelos recorrentes, mas sim de direitos compromissários sobre o bem, de modo que os arrematantes adquiriram a qualidade de sucessores do promitente comprador.

2. Havendo informação no edital de leilão sobre a existência de dívidas condominiais e outras de natureza *propter rem*, o arrematante é responsável por esses débitos, mesmo que anteriores à arrematação. Precedentes.

3. Com relação à suficiência das informações do edital sobre as dívidas do imóvel e do contrato de promessa de compra e venda, é inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 14 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2395956 - SP (2023/0207830-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CAIO SANTOS MARQUES DE LEMOS
AGRAVANTE : EVELLIN ANNE DE CAMARGO NEVES
ADVOGADO : GUSTAVO BOTELHO - SP366678
AGRAVADO : MORADA DOS PASSAROS
OUTRO NOME : CONDOMINIO EDIFICIO MORADA DOS PÁSSAROS
ADVOGADOS : LILIANE CABRAL DE LIRA - SP363656
MARIA CAMILA TEIXEIRA MALTESI - SP278205
INTERES. : JOSE CARLOS PINEIRO

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATAÇÃO DE DIREITOS COMPROMISSÁRIOS SOBRE IMÓVEL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS E DE NATUREZA *PROPTER REM* ANTERIORES À ARREMATAÇÃO. DÍVIDA CONTRATUAL. INFORMAÇÕES QUE CONSTAVAM NO EDITAL. RESPONSABILIDADE DOS ARREMATANTES. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Na hipótese, não houve, em leilão, a arrematação da propriedade imóvel pelos recorrentes, mas sim de direitos compromissários sobre o bem, de modo que os arrematantes adquiriram a qualidade de sucessores do promitente comprador.

2. Havendo informação no edital de leilão sobre a existência de dívidas condominiais e outras de natureza *propter rem*, o arrematante é responsável por esses débitos, mesmo que anteriores à arrematação. Precedentes.

3. Com relação à suficiência das informações do edital sobre as dívidas do imóvel e do contrato de promessa de compra e venda, é inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CAIO SANTOS MARQUES DE LEMOS e EVELLIN ANNE DE CAMARGO NEVES contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"Agravo de instrumento. Arrematação dos direitos compromissários sobre o imóvel. Registro da propriedade condicionado à quitação do compromisso de compra e venda, em respeito à continuidade registral. Recurso desprovido" (e-STJ fl. 31).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 51/54).

No recurso especial (e-STJ fls. 57/81), os recorrentes alegam, além de divergência jurisprudencial, a violação do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

Sustentam que o acórdão recorrido violou referido dispositivo ao atribuir aos arrematantes, ora recorrentes, a responsabilidade por débitos anteriores à arrematação do imóvel, muito embora não houvesse a previsão expressa desses débitos no edital do leilão e que, por força de lei, eventuais dívidas anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço pago.

Aduzem, ainda, que a expedição da carta de arrematação não ofende o princípio da continuidade registral, pois se trata de aquisição originária de propriedade, podendo, assim, desde logo o imóvel ser registrado em nome dos recorrentes, mesmo que haja débitos pendentes do executado junto à construtora, a qual permanece, na matrícula, como proprietária do bem.

Após a juntada de contrarrazões (e-STJ fls. 86/94), o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 95/97), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

A controvérsia resume-se a definir se é de responsabilidade dos recorrentes o pagamento de dívidas do imóvel que teriam arrematado em leilão.

Conforme relato dos próprios recorrentes, houve nota devolutiva do Registro de Imóveis, assentando a impossibilidade de transferência do bem, pois a titularidade ainda seria da construtora, não do executado. Este, por sua vez, não teria procedido ao registro por conta de dívidas com a construtora.

Ao enfrentar a questão, o Tribunal de origem, analisando os aspectos fáticos e as provas constantes nos autos, assinalou que não houve, em leilão, a arrematação da propriedade imóvel pelos recorrentes, mas sim de direitos compromissários sobre o bem. Desse modo, os arrematantes, então recorrentes, adquiriram a qualidade de sucessores do promitente comprador, o executado JOSÉ CARLOS PINHEIRO.

Além disso, a instância originária concluiu que, no edital de leilão, havia informações suficientes acerca dos débitos condominiais, da dívida do promitente comprador e sobre a sub-rogação nos débitos pendentes sobre o imóvel.

Veja-se o excerto:

"De fato, o direito de propriedade nunca foi objeto da penhora, tendo a constrição recaído sobre os direitos do compromissário comprador. Suficiente anotar, em atenção aos limites subjetivos da coisa julgada, que não é possível a penhora do próprio imóvel se terceiro, que não é parte na demanda, figura como proprietário no registro imobiliário.

No edital constaram: o débito condominial, o registro em nome da construtora e o débito decorrente do compromisso de compra

e venda no valor de R\$28.877,91, atualizado até março de 2022, informações essenciais e suficientes para que os Arrematantes pudessem avaliar os contornos do negócio.

Constou também, no item 11, advertência sobre a sub-rogação dos Arrematantes nos débitos pendentes sobre o imóvel, exceto os tributários, nos termos do art. 130, do CTN.

Assim, uma vez arrematados os direitos compromissários, os Arrematantes tinham ciência que o registro estava condicionado à quitação do compromisso de compra e venda, cujo preço estava expresso no edital" (e-STJ fls. 32/33).

Nesse contexto, a decisão da Corte local está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que, havendo informação no edital de leilão sobre a existência de dívidas condominiais e outras de natureza *propter rem*, o arrematante é responsável por estes débitos, mesmo que anteriores à arrematação.

A propósito

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DO AGRAVANTE.

1. O Tribunal de origem, portanto, não se omitiu em relação aos fatos narrados pelo recorrente, assim cumpre observar que o acórdão recorrido se manifestou de forma fundamentada sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia, não restando configurada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC /15.

2. Em relação à tese de que o saldo da arrematação deveria ser destinado ao adimplemento da dívida condominial e não devolvido aos recorridos, constata-se ter o edital do leilão expressamente mencionado ser tal obrigação do arrematante do imóvel nos termos expostos pelo Tribunal a quo. Para derruir as conclusões da Corte local seria imprescindível o revolvimento do acervo fático-probatório, providência vedada pelo óbice da Súmula 7 do STJ.

2.1. O entendimento deste STJ é no sentido de que tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por estas dívidas anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.824.244/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 2/7/2025 - grifou-se)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. ARREMATAÇÃO 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 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 - grifou-se)

Portanto, para transferirem a propriedade em seu favor, os recorrentes, assumindo, com a arrematação, o papel de sucessores do promitente comprador, deveriam quitar os débitos contratuais, tendo também responsabilidade pelas dívidas condominiais e as de natureza *propter rem*.

Por fim, com relação à suficiência das informações do edital sobre as dívidas do imóvel e do contrato de promessa de compra e venda, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias demandaria o reexame dos fatos e das provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.

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

É voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.395.956 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0207830-9

Número de Origem:

00241236620178260002 0024123662017826000210426770320158260002
002412366201782600021042677032015826000233772015 10426770320158260002
22185150220228260000 2218515022022826000050000 241236620178260002
24123662017826000210426770320158260002 2412366201782600021042677032015826000233772015

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CAIO SANTOS MARQUES DE LEMOS

AGRAVANTE : EVELLIN ANNE DE CAMARGO NEVES

ADVOGADO : GUSTAVO BOTELHO - SP366678

AGRAVADO : MORADA DOS PASSAROS

OUTRO : CONDOMINIO EDIFICIO MORADA DOS PÁSSAROS
NOME

ADVOGADOS : LILIANE CABRAL DE LIRA - SP363656
MARIA CAMILA TEIXEIRA MALTESI - SP278205

INTERES. : JOSE CARLOS PINEIRO

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025