# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2104779 - SP (2023/0368517-6)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA** |
| AGRAVANTE | : | MULTIBRAX AGENCIAMENTO E TRANSPORTES INTERNACIONAIS LTDA |
| ADVOGADOS | : | JORGE CARDOSO CARUNCHO - SP087946 |
| | | RIVALDO SIMÕES PIMENTA - SP209676 |
| | | ALEXANDER CHOI CARUNCHO - SP320977 |
| AGRAVADO | : | ALEXANDRE DA ROSA PONTES |
| ADVOGADA | : | AMANDA DA COSTA GATTO - RJ216320 |
| INTERES. | : | CONDOMINIO RESIDENCIAL LE JOUR |
| INTERES. | : | WAGNER MOREIRA DOS SANTOS |
| INTERES. | : | LOREM CONSULTORIA EM COMERCIO EXTERIOR LTDA |

**EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.

**I. Razões de decidir**

**1.** A responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais inicia-se com a lavratura do auto de arrematação, enquanto os débitos pretéritos, em razão de sua natureza propter rem, sub-rogam-se no produto da alienação judicial, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, sendo inviável o levantamento do saldo remanescente antes da satisfação dessas obrigações. A anterioridade da penhora da agravante não afasta essa conclusão.

**II. Dispositivo**

2. 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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

**Documento eletrônico VDA60249853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 16:37:49**
**Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 3008d02c-6a04-4a96-9263-bb8f027d0695**

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, 22 de setembro de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

**Documento eletrônico VDA60249853 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 22/09/2026 16:37:49**
**Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 3008d02c-6a04-4a96-9263-bb8f027d0695**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2104779 - SP (2023/0368517-6)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA** |
| AGRAVANTE | : | MULTIBRAX AGENCIAMENTO E TRANSPORTES INTERNACIONAIS LTDA |
| ADVOGADOS | : | JORGE CARDOSO CARUNCHO - SP087946 |
| | | RIVALDO SIMÕES PIMENTA - SP209676 |
| | | ALEXANDER CHOI CARUNCHO - SP320977 |
| AGRAVADO | : | ALEXANDRE DA ROSA PONTES |
| ADVOGADA | : | AMANDA DA COSTA GATTO - RJ216320 |
| INTERES. | : | CONDOMINIO RESIDENCIAL LE JOUR |
| INTERES. | : | WAGNER MOREIRA DOS SANTOS |
| INTERES. | : | LOREM CONSULTORIA EM COMERCIO EXTERIOR LTDA |

## EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.

**I. Razões de decidir**

**1.** A responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais inicia-se com a lavratura do auto de arrematação, enquanto os débitos pretéritos, em razão de sua natureza propter rem, sub-rogam-se no produto da alienação judicial, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, sendo inviável o levantamento do saldo remanescente antes da satisfação dessas obrigações. A anterioridade da penhora da agravante não afasta essa conclusão.

**II. Dispositivo**

2. Agravo interno desprovido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 442-447) interposto contra decisão desta relatoria, que deu provimento ao recurso especial (fls. 409-411).

Documento eletrônico VDA59434923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 26/08/2026 12:29:41
Código de Controle do Documento: 4c0d4d18-17fa-4e07-ba2f-9232d3e3bd4c

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 437-438).

Em suas razões, a parte agravante sustenta que a decisão monocrática teria incorrido em erro ao determinar a sub-rogação prioritária dos débitos condominiais no produto da arrematação, pois as obrigações discutidas seriam anteriores à hasta pública e o edital teria estabelecido que sua satisfação ocorreria apenas após a quitação do crédito da Multibrax, titular de penhora anterior. Defende, assim, que a ordem de preferência prevista no art. 908 do CPC deve ser observada, permanecendo o arrematante responsável por eventual saldo condominial remanescente.

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

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 454-458).

É o relatório.

**VOTO**

A insurgência não merece acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 409-411):

> Trata-se de recurso especial fundamentado no III, "a" e "c", da CF, art. 105, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 318):
>
> > Agravo de instrumento. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Transporte de coisas. Arrematação de imóvel. Responsabilidade do novo adquirente pelas cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à imissão na posse da unidade autônoma. Redirecionamento da execução. Cabimento. Obrigação *propter rem*. Precedentes. Recurso provido.
>
> Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 368-371).
> Em suas razões (fls. 323-341), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, sob o argumento de "tal decisão viola frontalmente os artigo 908 §1° do CPC [...] no caso de arrematação ou adjudicação os débitos que recaem sobre o imóvel serão sub-rogados no preço da hasta. [...] os dizeres do § 1º do artigo 908 do CPC não condicionam a sub-rogação das dívidas pretéritas do bem [...] Tal sub-rogação é automática, ocorrendo por imposição de lei. Assim, qualquer ressalva editalícia em sentido oposto ao da norma deve ser tida por ILEGAL. (fls. 329-336)" .
> Contrarrazões apresentadas (fls. 375-389).
> O recurso foi admitido na origem.
> É o relatório.
> Decido.
> O recurso merece provimento.
>
> A controvérsia cinge-se à definição (i) do termo inicial da responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais e (ii) da destinação do produto da arrematação judicial diante da existência de débitos *propter rem* incidentes

**Documento eletrônico VDA59434923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 26/08/2026 12:29:41**
**Código de Controle do Documento: 4c0d4d18-17fa-4e07-ba2f-9232d3e3bd4c**

sobre o imóvel.
Esta Corte Superior possui orientação consolidada no sentido de que as despesas condominiais ostentam natureza *propter rem*, aderindo à própria coisa e vinculando aquele que detém relação jurídica material com o imóvel, seja na condição de proprietário, possuidor ou adquirente em hasta pública. A obrigação, portanto, tem como primeiro polo a coisa e, apenas reflexamente, a pessoa que exerce poderes inerentes à propriedade ou posse.
Nesse contexto, a jurisprudência desta Corte firmou as seguintes premissas: (a) as despesas condominiais, desde que constem no edital, são de responsabilidade do arrematante, (b) a responsabilidade pelas despesas condominiais surge com a lavratura do auto de arrematação, independentemente da imissão na posse, (c) as dívidas condominiais vincendas ao longo do processo presumem-se incluídas na pretensão executiva, e (d) a natureza *propter rem* da taxa condominial impõe que o próprio imóvel constitua a garantia primária do pagamento da dívida.
À luz dessas premissas, conclui-se que a responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais tem início com a lavratura do auto de arrematação, momento em que se perfectibiliza a aquisição judicial do bem, ainda que a imissão na posse ocorra posteriormente. A partir desse marco, o adquirente passa a figurar como titular da relação material com o imóvel, atraindo a incidência das obrigações *propter rem*.
De outro lado, no que se refere aos débitos condominiais existentes até o encerramento da execução, incide a regra do art. 908 §1º, do CPC, segundo a qual, na adjudicação ou alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço.
A sub-rogação legal possui caráter integral e prioritário, de modo que os valores obtidos com a arrematação devem ser destinados, em primeiro lugar, à quitação dos débitos incidentes sobre o imóvel, abrangendo as despesas condominiais constituídas até o término da execução. Trata-se de mecanismo que preserva a lógica da obrigação *propter rem* e garante que o bem alienado judicialmente responda por suas próprias cargas.
Consequentemente, enquanto houver débitos condominiais pendentes constituídos ao longo do processo executivo, não é possível autorizar o levantamento do saldo remanescente do produto da arrematação, sob pena de esvaziar a garantia real inerente à obrigação e violar a disciplina do do CPC.

No caso concreto, a recorrida pretende levantar valores oriundos da hasta pública antes da satisfação integral dos débitos condominiais vinculados ao imóvel.
Havendo obrigações pendentes, constituídas durante o trâmite processual, impõe-se a sua inclusão na sub-rogação do preço da arrematação, até o encerramento da execução, momento em que somente então se poderá apurar eventual saldo remanescente.
Tal entendimento coaduna-se com a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual: (i) a responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais inicia-se com a lavratura do auto de arrematação, independentemente da imissão na posse, e (ii) o produto da alienação judicial sub-roga-se integralmente para a quitação dos débitos *propter rem* existentes até o término da execução, vedado o levantamento antecipado de eventual saldo.
A propósito:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS. NATUREZA PROPTER REM. LEVANTAMENTO DO SALDO REMANESCENTE PELA EXECUTADA. IMPOSSIBILIDADE.
> 1. A responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais tem início com a lavratura do auto de arrematação, independentemente da

**Documento eletrônico VDA59434923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 26/08/2026 12:29:41**
**Código de Controle do Documento: 4c0d4d18-17fa-4e07-ba2f-9232d3e3bd4c**

imissão na posse.
2. Os valores obtidos com a arrematação sub-rogam-se integralmente para quitação dos débitos condominiais existentes até o encerramento da execução, não sendo possível o levantamento do saldo remanescente pela executada antes disso.
3. Recurso especial a que se nega provimento.
(REsp n. 1.942.459/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025)

Ante o exposto, conheço do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para reconhecer que a responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais tem início com a lavratura do auto de arrematação, independentemente da imissão na posse, e que os valores obtidos com a arrematação sub-rogam-se integralmente à quitação dos débitos condominiais existentes até o encerramento da execução, sendo inviável o levantamento do saldo remanescente antes da satisfação dessas obrigações.
Publique-se e intimem-se.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no Tema n. 1.306/STJ, estabeleceu tese jurídica vinculante no sentido de que *"o § 3º do artigo 1.021, do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado".*

O agravo interno deve ser desprovido, pois não demonstra erro na decisão agravada, limitando-se a reiterar tese já examinada. Nos termos do art. 908, § 1º, do CPC, os débitos condominiais, por ostentarem natureza *propter rem* e recaírem diretamente sobre o imóvel, sub-rogam-se no produto da alienação judicial, não sendo a anterioridade da penhora da agravante suficiente para afastar sua satisfação com o preço da arrematação.

Dessa forma, a decisão não exonerou integralmente o arrematante, mas distinguiu corretamente os débitos pretéritos, sub-rogados no preço, das obrigações posteriores à lavratura do auto, pelas quais o adquirente passa a responder diretamente.

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

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, não haverá a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA59434923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 26/08/2026 12:29:41**
**Código de Controle do Documento: 4c0d4d18-17fa-4e07-ba2f-9232d3e3bd4c**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt nos EDcl no REsp 2.104.779 / SP**

Número Registro: 2023/0368517-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00230327020188260562 00230327020188260562102191816201782605629242017 10219181620178260562 00230327020188260562102191816201782605629242017 10219181620178260562 21692373220228260000 216923732202282600005000 23032702018826056210219181620178260562 23032702018826056210219181620178260562 230327020188260562102191816201782605629242017 9242017

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

**Relator do AgInt nos EDcl**

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| RECORRENTE | : ALEXANDRE DA ROSA PONTES |
| ADVOGADA | : AMANDA DA COSTA GATTO - RJ216320 |
| RECORRIDO | : MULTIBRAX AGENCIAMENTO E TRANSPORTES INTERNACIONAIS LTDA |
| ADVOGADOS | : JORGE CARDOSO CARUNCHO - SP087946 |
| | RIVALDO SIMÕES PIMENTA - SP209676 |
| | ALEXANDER CHOI CARUNCHO - SP320977 |
| INTERES. | : CONDOMINIO RESIDENCIAL LE JOUR |
| INTERES. | : WAGNER MOREIRA DOS SANTOS |
| INTERES. | : LOREM CONSULTORIA EM COMERCIO EXTERIOR LTDA |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - TRANSPORTE DE COISAS

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : MULTIBRAX AGENCIAMENTO E TRANSPORTES INTERNACIONAIS LTDA

**Documento eletrônico VDA60242093 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 11:48:39**
**Código de Controle do Documento: 6f0e4c0e-b475-4165-a3d2-41c778193001**

ADVOGADOS : JORGE CARDOSO CARUNCHO - SP087946
RIVALDO SIMÕES PIMENTA - SP209676
ALEXANDER CHOI CARUNCHO - SP320977
AGRAVADO : ALEXANDRE DA ROSA PONTES
ADVOGADA : AMANDA DA COSTA GATTO - RJ216320
INTERES. : CONDOMINIO RESIDENCIAL LE JOUR
INTERES. : WAGNER MOREIRA DOS SANTOS
INTERES. : LOREM CONSULTORIA EM COMERCIO EXTERIOR LTDA

**TERMO**

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

**Documento eletrônico VDA60242093 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 11:48:39**
**Código de Controle do Documento: 6f0e4c0e-b475-4165-a3d2-41c778193001**