



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2620937 - SP(2024/0147726-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DA PRAIA DO PULSO - AAPP
ADVOGADOS : JOÃO PAULO SILVEIRA LOCATELLI - SP242161
RAFAELA FRIZZERO DE LIMA - SP470618
AGRAVADO : PAULO AUGUSTO TESSER FILHO
ADVOGADOS : ANA MARIA BIANCO SEBE DE OLIVEIRA - SP142482
VITA APARECIDA MIGUEL DE MELLO - SP482211

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS EM LOTEAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. NATUREZA PESSOAL DAS CONTRIBUIÇÕES. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE APÓS A CARTA DE ARREMATACÃO. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS PRETÉRITOS NO PRODUTO DA VENDA. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DE SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. Deixa-se de conhecer do agravo no tocante aos fundamentos autônomos não impugnados, consistentes na aplicação da Súmula 83/STJ e na razão subsidiária alusiva ao Tema 1.134.
2. Não caracterizada negativa de prestação jurisdicional. O acórdão de origem enfrentou os pontos necessários ao julgamento, inclusive suspensão do IRDR, natureza das contribuições e edital do leilão.
3. As contribuições associativas, à luz da jurisprudência desta Corte, têm natureza pessoal, não se equiparando às despesas condominiais. A responsabilidade do arrematante limita-se às obrigações posteriores à expedição da carta de arrematação, com sub-rogação dos débitos pretéritos no produto da venda, na forma prevista no edital.
4. Revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais demanda reexame fático-probatório, obstado pela Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno parcialmente conhecido e não provido.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2620937 - SP(2024/0147726-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DA PRAIA DO PULSO - AAPP
ADVOGADOS : JOÃO PAULO SILVEIRA LOCATELLI - SP242161
RAFAELA FRIZZERO DE LIMA - SP470618
AGRAVADO : PAULO AUGUSTO TESSER FILHO
ADVOGADOS : ANA MARIA BIANCO SEBE DE OLIVEIRA - SP142482
VITA APARECIDA MIGUEL DE MELLO - SP482211

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES ASSOCIATIVAS EM LOTEAMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. NATUREZA PESSOAL DAS CONTRIBUIÇÕES. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE APÓS A CARTA DE ARREMATACÃO. SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS PRETÉRITOS NO PRODUTO DA VENDA. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DE SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7/STJ.

1. Deixa-se de conhecer do agravo no tocante aos fundamentos autônomos não impugnados, consistentes na aplicação da Súmula 83/STJ e na razão subsidiária alusiva ao Tema 1.134.
2. Não caracterizada negativa de prestação jurisdicional. O acórdão de origem enfrentou os pontos necessários ao julgamento, inclusive suspensão do IRDR, natureza das contribuições e edital do leilão.
3. As contribuições associativas, à luz da jurisprudência desta Corte, têm natureza pessoal, não se equiparando às despesas condominiais. A responsabilidade do arrematante limita-se às obrigações posteriores à expedição da carta de arrematação, com sub-rogação dos débitos pretéritos no produto da venda, na forma prevista no edital.
4. Revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais demanda reexame fático-probatório, obstado pela Súmula 7/STJ.
5. Agravo interno parcialmente conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Associação dos Amigos da Praia do Pulso contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial, por entender, em síntese: a) inexistente violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido apreciou as questões necessárias; b) a natureza das contribuições associativas é pessoal, não se equiparando às despesas condominiais, sendo a responsabilidade do arrematante limitada às obrigações posteriores à expedição da carta de arrematação, com os débitos pretéritos sub-rogados no produto da venda conforme edital; c) ainda que se tratasse de taxa tributária, incidiria a tese do Tema 1.134, invalidando a responsabilização do

arrematante por débitos anteriores em edital; d) a revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais demanda reavaliação fático-probatória, obstada pela Súmula 7/STJ; e) o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, atraindo a Súmula 83/STJ (fls. 1194-1198).

Foram opostos embargos de declaração contra a decisão agravada, que foram rejeitados (fls. 1233-1237).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão monocrática incorreu em omissão e erro material ao: Sustenta negativa de prestação jurisdicional, por ausência de enfrentamento específico de vícios apontados nos embargos de declaração, em especial quanto à suspensão do feito à luz do Tema 33/TJSP e do Tema 1.183/STJ, à data de publicação da carta de arrematação e à interpretação do item 9 do edital (fls. 1248-1254).

Aduz que as contribuições associativas possuem natureza propter rem, equiparáveis às despesas condominiais por força dos arts. 1.358-A e 1.345 do Código Civil, defendendo a responsabilidade do arrematante por débitos pretéritos e a inaplicabilidade da sub-rogação prevista no edital (fls. 1255-1257).

Defende ofensa ao art. 86 do Código de Processo Civil, por ausência de proporcionalidade na distribuição da sucumbência e inaplicabilidade da Súmula 7/STJ ao tema (fls. 1257-1258).

Argumenta que não pretende rediscutir o mérito, mas sanar vícios de omissão, contradição e erro material (fls. 1259-1260).

A parte recorrida apresentou impugnação ao agravo interno alegando em síntese que o agravo interno é inadmissível por ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada, limitando-se a repetir argumentos já analisados e rejeitados, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade. Argumenta-se ainda que houve inovação recursal ao se alegar erro material na sentença quanto à data da carta de arrematação, questão não levantada na apelação e atingida pela preclusão, além de demandar reexame de provas vedado pela Súmula 7 do STJ. Defende-se a inaplicabilidade do Tema 1.183/STJ por distinção da controvérsia, destacando que, independentemente da natureza das taxas associativas, os débitos anteriores à arrematação não são exigíveis do arrematante quando não previstos expressamente no edital, conforme jurisprudência do STJ e a regra de sub-rogação do art. 908, §1º, do CPC. Sustenta-se também que a discussão recursal exige revolvimento do conjunto fático-probatório, o que impede o conhecimento do recurso especial, e que a distribuição dos ônus sucumbenciais foi corretamente fixada, inexistindo qualquer vício que justifique a reforma da decisão, razão pela qual se requer o não conhecimento do agravo interno e a aplicação de multa por manifesta inadmissibilidade.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a Associação dos Amigos da Praia do Pulso ajuizou ação de cobrança contra Paulo Augusto Tesser Filho, visando ao pagamento de contribuições associativas referentes ao lote nº 02, quadra 15, desde junho de 2017, no valor de R\$ 98.333,57 (fls. 1041-1042). A sentença julgou a ação parcialmente procedente, condenando o requerido ao pagamento das taxas associativas a partir de 15/2/2022, data indicada como marco pela expedição/publicação da carta de arrematação, com juros, multa e correção, e distribuiu os ônus sucumbenciais em 9/10 para a autora e 1/10 para o réu (fls. 957-960). O Tribunal de origem manteve a sentença, destacando que os débitos anteriores à arrematação sub-rogam-se no produto da venda, conforme o item 9 do edital de leilão, e que a responsabilidade do arrematante limita-se às obrigações posteriores à expedição da carta de arrematação, indeferindo a aplicação imediata do IRDR Tema 33 em razão de suspensão, e majorou os honorários (fls. 1039-1046).

No tocante ao capítulo relativo à natureza das contribuições associativas e à responsabilidade do arrematante, verifico que o agravo interno não enfrentou adequadamente fundamentos autônomos da decisão agravada. Não houve impugnação específica à aplicação da Súmula 83/STJ como razão de manutenção do acórdão recorrido, nem ao argumento subsidiário referente à tese firmada no Tema 1.134, ambos determinantes na conclusão monocrática (fls. 1196-1198). Por isso, deixo de conhecer do agravo interno quanto a esses fundamentos.

Quanto às alegações de negativa de prestação jurisdicional, a decisão agravada analisou o acórdão recorrido e concluiu pela inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, destacando que o Tribunal local enfrentou a suspensão do IRDR e decidiu pela não aplicação imediata, apreciou o item 9 do edital, a natureza das contribuições e o marco temporal da responsabilidade do arrematante (fls. 1195-1196). As razões do agravo interno não demonstram vício específico apto a infirmar tal conclusão.

No que se refere à pretendida suspensão do feito à luz do Tema 33/TJSP e da afetação do Tema 1.183/STJ, o acórdão de origem reconheceu a suspensão dos efeitos do IRDR e, ainda assim, prosseguiu no julgamento do caso concreto, adotando entendimento consolidado desta Corte sobre a natureza pessoal das contribuições associativas. A decisão agravada confirmou esse enquadramento jurisprudencial e não identificou comando vinculante que impusesse a suspensão do processo nos autos, o que se mantém.

Relativamente ao capítulo dos ônus sucumbenciais, a decisão agravada assentou que a revisão da proporcionalidade demanda reexame do contexto fático-probatório, obstado pela Súmula 7/STJ (fl. 1197-1198). As razões do agravo interno insistem na proporcionalidade, mas não afastam o óbice processual, razão pela qual o entendimento deve ser preservado.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, conheço parcialmente do agravo interno e, nessa parte, nego-lhe provimento.

Por fim, inviável a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, pois a mera interposição de recurso legalmente previsto não caracteriza, por si só, intuito manifestamente protelatório.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO

QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.620.937 / SP

Número Registro: 2024/0147726-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10017922020228260642

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DA PRAIA DO PULSO - AAPP

ADVOGADOS : JOÃO PAULO SILVEIRA LOCATELLI - SP242161

RAFAELA FRIZZERO DE LIMA - SP470618

AGRAVADO : PAULO AUGUSTO TESSER FILHO

ADVOGADOS : ANA MARIA BIANCO SEBE DE OLIVEIRA - SP142482

VITA APARECIDA MIGUEL DE MELLO - SP482211

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CESSÃO DE DIREITOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIACAO DOS AMIGOS DA PRAIA DO PULSO - AAPP

ADVOGADOS : JOÃO PAULO SILVEIRA LOCATELLI - SP242161

RAFAELA FRIZZERO DE LIMA - SP470618

AGRAVADO : PAULO AUGUSTO TESSER FILHO

ADVOGADOS : ANA MARIA BIANCO SEBE DE OLIVEIRA - SP142482
VITA APARECIDA MIGUEL DE MELLO - SP482211

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026