



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2664065 - SP(2024/0209135-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : WELLINGTON PEREIRA DE JESUS
ADVOGADOS : RAFAEL PACHECO GOBARA - SP308255
MARCELE MASTROBUONO - SP299678
AGRAVADO : CARLOS ROBERTO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE SAN THOMAS
ADVOGADOS : MARIA VITÓRIA MARTINEZ - SP079414
ALEXANDRE MARTINEZ PINTO - SP320392
AGRAVADO : KEILA REGINA DE CAMARGO RODRIGUES
ADVOGADOS : WILLIAMS ALVES DE SOUZA - SP312303
ISAIAS AMARO DA SILVA - SP449427

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS PRETÉRITOS APÓS ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO EDITAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por não demonstrar ofensa aos arts. 188 do CPC e 1.345 do CC, com incidência da Súmula n. 7 do STJ; agravo desprovido.
2. A controvérsia decorre de cumprimento de sentença em ação de cobrança de contribuições condominiais, em que se discute a responsabilidade do arrematante por débitos pretéritos do imóvel alienado em hasta pública.
3. A Corte a quo manteve a execução contra os antigos proprietários porque o edital do leilão não mencionou a existência de débitos condominiais, afastando a responsabilidade dos arrematantes e desprovido o agravo de instrumento.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se, apesar da ausência de menção no edital, a ciência inequívoca dos arrematantes por outros meios valida o ato com base no art. 188 do CPC (*caput*), pelo princípio da instrumentalidade das formas; (ii) saber se, em razão da natureza propter rem da obrigação condominial, os

débitos pretéritos sub-rogam no adquirente à luz do art. 1.345 do CC (*caput*); e (iii) saber se há divergência jurisprudencial, notadamente em confronto com julgado do TJPR, para atribuir a responsabilidade ao arrematante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais pretéritos somente se configura quando há previsão expressa no edital de leilão; ausente a advertência, mantém-se a execução contra o antigo proprietário, em consonância com a jurisprudência do STJ.

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento desta Corte sobre a necessidade de previsão editalícia para transferência da responsabilidade ao arrematante.

7. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ, que impede o reexame do conjunto fático-probatório quanto à alegada ciência inequívoca dos arrematantes por meios diversos do edital.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais pretéritos exige previsão expressa no edital de leilão; ausente a advertência, a execução prossegue contra o antigo proprietário. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte sobre a matéria. 3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame do suposto conhecimento extrínseco dos débitos pelo arrematante”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 13.105/2015, arts. 188, 924, III, 85, § 11; Lei n. 10.406/2002, art. 1.345.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ; EREsp n. 2.042.756/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 12/11/2024.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2664065 - SP (2024/0209135-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : WELLINGTON PEREIRA DE JESUS
ADVOGADOS : RAFAEL PACHECO GOBARA - SP308255
MARCELE MASTROBUONO - SP299678
AGRAVADO : CARLOS ROBERTO RODRIGUES DA SILVA
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE SAN THOMAS
ADVOGADOS : MARIA VITÓRIA MARTINEZ - SP079414
ALEXANDRE MARTINEZ PINTO - SP320392
AGRAVADO : KEILA REGINA DE CAMARGO RODRIGUES
ADVOGADOS : WILLIAMS ALVES DE SOUZA - SP312303
ISAIAS AMARO DA SILVA - SP449427

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS PRETÉRITOS APÓS ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO NO EDITAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por não demonstrar ofensa aos arts. 188 do CPC e 1.345 do CC, com incidência da Súmula n. 7 do STJ; agravo desprovido.
2. A controvérsia decorre de cumprimento de sentença em ação de cobrança de contribuições condominiais, em que se discute a responsabilidade do arrematante por débitos pretéritos do imóvel alienado em hasta pública.
3. A Corte a quo manteve a execução contra os antigos proprietários porque o edital do leilão não mencionou a existência de débitos condominiais, afastando a responsabilidade dos arrematantes e desprovendo o agravo de instrumento.

II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se, apesar da ausência de menção no edital, a ciência inequívoca dos arrematantes por outros meios valida o ato com base no art. 188 do CPC (*caput*), pelo princípio da instrumentalidade das formas; (ii) saber se, em razão da natureza propter rem da obrigação condominial, os débitos pretéritos sub-rogam no adquirente à luz do art. 1.345 do CC (*caput*); e (iii) saber se há divergência jurisprudencial, notadamente em confronto com julgado do TJPR, para atribuir a responsabilidade ao arrematante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais pretéritos somente se configura quando há previsão expressa no edital de leilão; ausente a advertência, mantém-se a execução contra o antigo proprietário, em consonância com a jurisprudência do STJ.

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento desta Corte sobre a necessidade de previsão editalícia para transferência da responsabilidade ao arrematante.

7. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ, que impede o reexame do conjunto fático-probatório quanto à alegada ciência inequívoca dos arrematantes por meios diversos do edital.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais pretéritos exige previsão expressa no edital de leilão; ausente a advertência, a execução prossegue contra o antigo proprietário. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte sobre a matéria. 3. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame do suposto conhecimento extrínseco dos débitos pelo arrematante”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 13.105/2015, arts. 188, 924, III, 85, § 11; Lei n. 10.406/2002, art. 1.345.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83; STJ; EREsp n. 2.042.756/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 12/11/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por WELLINGTON PEREIRA DE JESUS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por não ter sido demonstrada a ofensa aos arts. 188 do CPC e 1.345 do CC, além da incidência da Súmula n. 7 do STJ.

Alega o agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de cumprimento de sentença.

O julgado foi assim ementado (fl. 48):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. Incidente de cumprimento de sentença. Venda do imóvel penhorado em leilão. Débito remanescente. Ordem de prosseguimento da execução contra os antigos proprietários. Indeferido o pedido de prosseguimento do feito contra o arrematante, porque não constou do edital de leilão a existência da dívida condominial. Insurgência do executado. - Arrematantes. Ausência de responsabilidade por débitos condominiais pretéritos. Edital de leilão silente acerca da existência de débito condominial. Correto o prosseguimento da execução contra o agravante. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO, com observação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2278420-98.2023.8.26.0000; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2024; Data de Registro: 15/01/2024)

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 188, *caput*, Lei n. 13.105/2015, porque, embora a informação sobre a existência de débitos condominiais não constasse do edital, a finalidade do ato foi atingida por outros meios, com ciência inequívoca dos arrematantes, devendo ser reconhecida a validade do ato por força do princípio da instrumentalidade das formas;

b) 1.345, *caput*, Lei n. 10.406/2002, porquanto a obrigação condominial tem natureza propter rem e, havendo ciência dos arrematantes acerca dos débitos pretéritos, a responsabilidade pelo pagamento sub-roga-se no adquirente, sendo indevida a manutenção da execução contra os antigos proprietários.

Sustenta que o Tribunal de origem ao decidir que a ausência de menção expressa dos débitos condominiais no edital afasta a responsabilidade do arrematante divergiu do entendimento do TJPR no acórdão 0034121-16.2012.8.16.0001.

Requer o provimento do recurso, para reforma do acórdão recorrido para que se extinga o cumprimento de sentença em relação ao recorrente nos termos do art. 924, III do CPC.

É o relatório.

VOTO

I – Arts, 188, *caput*, da Lei n. 13.105/2015, e 1.345, *caput*, Lei n. 10.406/2002

O agravante sustenta que, embora a informação sobre a existência de débitos condominiais não constasse do edital, a finalidade do ato foi atingida por outros meios, com ciência inequívoca dos arrematantes, devendo ser reconhecida a validade do ato por força do princípio da instrumentalidade das formas.

Argumenta que a obrigação condominial tem natureza propter rem e, havendo ciência dos arrematantes acerca dos débitos pretéritos, a responsabilidade pelo pagamento sub-roga-se no adquirente, sendo indevida a manutenção da execução contra os antigos proprietários.

Assim decidiu o Tribunal de origem (fls. 50-51):

É fato que, do edital do leilão conduzido pelo juízo da 4ª vara cível da comarca de Campinas/SP (fls. 33/35), não constou menção à existência de débitos condominiais incidentes sobre o imóvel objeto da venda pública, de sorte que não é

possível imputar aos arrematantes a responsabilidade pelo pagamento de débitos pretéritos.

Ainda que se cogite da divulgação de anúncio pelo leiloeiro com informação sobre a dívida de condomínio, o edital é o instrumento que estabelece as regras da praça pública e as condições da aquisição. Verificada divergência entre as informações constantes do edital e aquelas constantes do anúncio do leiloeiro, prevalece o que está no edital. Analisando o trecho da decisão recorrida, bem como o acórdão proferido nos embargos de declaração opostos, verifica-se que o Tribunal de origem nada mencionou sobre as alegações formuladas em recurso especial.

Entendimento nesse sentido está em perfeita harmonia com a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça.

Assim, porque do edital de leilão nada constou acerca da existência de dívida condominial, é inviável e indevido transmitir o débito condominial remanescente aos arrematantes, de sorte que é dever exclusivo dos antigos proprietários arcar com as contribuições condominiais vencidas até tal data. Nada justifica a pretendida extinção da execução com relação ao agravante.

É oportuno salientar que a responsabilidade dos arrematantes pelo pagamento de cotas condominiais da unidade arrematada é inaugurada com a expedição do auto de arrematação – inexistente vínculo com a data de imissão na posse do imóvel -, o que remanesce como observação.

Do trecho mencionado, verifica-se que a pretensão recursal não procede.

O entendimento adotado na origem está em consonância com o desta Corte Superior sobre a matéria.

Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. ARREMATACÃO 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 DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. NÃO

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. (EREsp n. 2.042.756 / SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024, Dje de 29/11/2024)

Como no caso não houve previsão no edital, o que é confirmado pelo próprio embargante nas razões de recurso, não há como acolher a pretensão de reforma da decisão recorrida.

Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

II - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

Deixo de majorar os honorários na forma do art. 85, § 11, do CPC, visto que não foram arbitrados no julgamento do recurso pelo Tribunal de origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.664.065 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0209135-9

Número de Origem:

10249721320198260564 127474120208260564 12747412020826056410249721320198260564
22784209820238260000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WELLINGTON PEREIRA DE JESUS

ADVOGADOS : RAFAEL PACHECO GOBARA - SP308255

MARCELE MASTROBUONO - SP299678

AGRAVADO : CARLOS ROBERTO RODRIGUES DA SILVA

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE SAN THOMAS

ADVOGADOS : MARIA VITÓRIA MARTINEZ - SP079414

ALEXANDRE MARTINEZ PINTO - SP320392

AGRAVADO : KEILA REGINA DE CAMARGO RODRIGUES

ADVOGADOS : WILLIAMS ALVES DE SOUZA - SP312303

ISAIAS AMARO DA SILVA - SP449427

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026