



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2156036 - SP (2024/0247876-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : CONDOMINIO FAZENDA ALTO DO PAIAO
ADVOGADO : ENILSON CAMARGOS CARDOSO - SP170543
AGRAVADO : CLAUDIA REGINA RISO FUCCILLO
ADVOGADO : FLÁVIO WILLISHAN MENDONÇA DIAS - SP191134

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO DO BEM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SÚMULA 83/STJ. DEMAIS TESES. SÚMULA N. 211/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. O entendimento do acórdão recorrido, no sentido de que, havendo previsão expressa no edital de arrematação de sub-rogação no preço dos créditos que recaem sobre o bem, inexistente responsabilidade do arrematante pelo pagamento das despesas condominiais pretéritas, está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais pretéritos somente se configura quando constar previsão no edital ou quando houver ciência inequívoca da existência do ônus, hipótese diversa da dos autos, em que o edital consignou, de forma expressa, a sub-rogação da dívida no preço da arrematação.

3. As alegações de ineficácia da sub-rogação, fundadas em decisão proferida no processo de execução em que se realizou a arrematação, bem como a tese de assunção tácita do passivo condominial com base no art. 903, § 5º, II, do CPC, configuram inovação recursal, bem como não foram objeto de apreciação pelo Tribunal de origem, o que impede seu exame em recurso especial, por ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula n. 211/STJ.

Agravo interno improvido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2156036 - SP (2024/0247876-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **CONDOMINIO FAZENDA ALTO DO PAIAO**
ADVOGADO : **ENILSON CAMARGOS CARDOSO - SP170543**
AGRAVADO : **CLAUDIA REGINA RISO FUCCILLO**
ADVOGADO : **FLÁVIO WILLISHAN MENDONÇA DIAS - SP191134**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO DO BEM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SÚMULA 83/STJ. DEMAIS TESES. SÚMULA N. 211/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL.

1. O entendimento do acórdão recorrido, no sentido de que, havendo previsão expressa no edital de arrematação de sub-rogação no preço dos créditos que recaem sobre o bem, inexistente responsabilidade do arrematante pelo pagamento das despesas condominiais pretéritas, está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais pretéritos somente se configura quando constar previsão no edital ou quando houver ciência inequívoca da existência do ônus, hipótese diversa da dos autos, em que o edital consignou, de forma expressa, a sub-rogação da dívida no preço da arrematação.

3. As alegações de ineficácia da sub-rogação, fundadas em decisão proferida no processo de execução em que se realizou a arrematação, bem como a tese de assunção tácita do passivo condominial com base no art. 903, § 5º, II, do CPC, configuram inovação recursal, bem como não foram objeto de apreciação pelo Tribunal de origem, o que impede seu exame em recurso especial, por ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula n. 211/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CONDOMINIO FAZENDA ALTO DO PAIAO contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto em desfavor de acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 73):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Cobrança de despesas condominiais. Decisão que

indeferiu o pedido de inclusão do arrematante no polo passivo da demanda. Ausência de responsabilidade do arrematante pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação. **Edital que ressalva de forma expressa a sub-rogação dos créditos que caem sobre o bem no respectivo preço, prevista no art. 908, § 1º, CPC.** Precedentes. Decisão mantida. Recurso não provido.

A decisão agravada negou provimento ao recurso especial do agravante, em razão da Súmula n. 83/STJ.

Aduz o agravante que, em distinção ao entendimento aplicado, houve ineficácia da sub-rogação, pois o juízo da execução onde se processou a arrematação (processo nº 0151696-70.2006.8.26.0100) indeferiu o pedido de separação/levantamento do numerário para pagamento do crédito condominial, situação que afasta a proteção conferida pelo edital e atrai a responsabilidade do arrematante pelas dívidas *propter rem*, à luz do precedente REsp 1.769.443/PR, da Terceira Turma (fls. 160-163).

Aduz, ainda, que o arrematante, mesmo cientificado da negativa judicial de sub-rogação, não exerceu a faculdade de desistência da arrematação prevista no art. 903, § 5º, II, do CPC, optando por manter a aquisição e, assim, assumindo tacitamente o passivo condominial.

Reforça que a isenção pela sub-rogação frustrada geraria enriquecimento sem causa do arrematante e desequilíbrio à coletividade condominial (fls. 164-165).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada deixou de apresentar contrarrazões (fl. 172).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

A questão em discussão consiste em saber se, havendo previsão expressa no edital de arrematação de que os créditos incidentes sobre o bem se sub-rogam no preço da arrematação, é possível incluir o arrematante no polo passivo do cumprimento de sentença de cobrança de despesas condominiais vencidas antes da arrematação.

Consoante aludido na decisão agravada, havendo previsão expressa no edital de arrematação que os débitos condominiais estariam sub-rogados no preço e,

portanto, não há responsabilidade do arrematante sobre os débitos, conforme conta do acórdão recorrido, a conclusão da origem está, de fato, alinhada à jurisprudência desta Corte Superior, a saber:

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.

[...]

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.

[...]

(AREsp n. 2.664.065/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. **DÉBITOS CONDOMINIAIS NÃO INFORMADOS NO EDITAL DE PRAÇA.** INEQUÍVOCA CIÊNCIA DOS PARTICIPANTES POR OUTRO MEIO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de execução fiscal ajuizada em 1998, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/02/2015 e redistribuído ao gabinete em 15/05/2018.

2. O propósito recursal é dizer sobre a negativa de prestação jurisdicional e sobre a responsabilidade do arrematante do imóvel por débitos condominiais pendentes, não informados no edital.

3. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação propter rem, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem à dívida, estendendo-se, inclusive, ao adquirente da coisa em hasta pública.

4. A publicidade da hasta pública se justifica, de um lado, porque ao Estado não é dado escolher o adquirente, mas promover a alienação a quem der o maior lance, e, de outro lado, porque todos os interessados devem ser prévia e claramente informados sobre eventuais obrigações vinculadas ao bem, que possam lhes ser transmitidas a partir da arrematação. 5.

Em princípio, **não havendo ressalvas no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial.**
[...]

8. Recurso especial conhecido e desprovido.

(REsp n. 1.523.696/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2019, DJe de 1º/3/2019.)

Ainda, *mutatis mutandis*, cito:

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE. EDITAL. PREVISÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. O arrematante responde pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, **quando houver previsão no edital ou ciência inequívoca da obrigação**, dada sua natureza propter rem. Precedentes.

2. Estando o acórdão estadual em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o apelo nobre não prospera, tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.

3. Recurso especial não provido.

(REsp n. 2.158.500/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

Ainda, quanto ao citado precedente nas razões do agravo interno (REsp n. 1.769.443/PR), observo que o aresto não corrobora a sua tese (inclusão do arrematante no polo passivo), como quer fazer crer o agravante. Na verdade, o referido julgado reafirma que a responsabilidade pelos débitos somente pode ocorrer quando há informação sobre a responsabilidade do arrematante sobre os débitos, o que não ocorreu na espécie, pois, repita-se, no edital constou que a dívida estaria sub-rogada no preço.

A propósito, cito a ementa do referido paradigma:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. APLICAÇÃO DO CPC/15. ARREMATÇÃO. PROCESSAMENTO. VIGÊNCIA DO CPC/73. IRRETROATIVIDADE. TEORIA DO ISOLAMENTO DOS ATOS PROCESSUAIS. ART. 14 DO CPC/15. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DESPESAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. EXISTÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais pretéritas e vencidas, redirecionada em face da recorrente, arrematante do bem.
 2. Recurso especial interposto em: 25/01/2018; concluso ao gabinete em: 24/10/2018. Aplicação do CPC/15.
 3. O propósito recursal consiste em determinar se: a) a previsão de que as dívidas propter rem, como as despesas condominiais, se sub-rogam no valor da arrematação, disposta no art. 908, § 1º, do CPC/15, é aplicável à alienação judicial praticada sob a vigência do CPC/73; e b) se a arrematante pode ser responsabilizada por dívidas condominiais vencidas anteriormente à arrematação.
 4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
 5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
 6. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de Súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.
 7. Conforme o princípio de que o tempo rege o ato ("tempus regit actum"), no qual se fundamenta a teoria do isolamento dos atos processuais, a lei processual nova tem aplicação imediata aos processos em desenvolvimento.
 8. A aplicação imediata da lei processual demanda, todavia, respeito à irretroatividade, com a manutenção dos efeitos dos atos processuais já praticados e das situações jurídicas consolidadas sob a vigência da lei processual revogada.
 9. Na hipótese concreta, a arrematação ocorreu sob a vigência do CPC/73, razão pela qual a pretensão de aplicação da previsão do art. 908, § 1º, do CPC/15 a seus efeitos acarretaria indevida retroatividade da lei processual nova.
 10. Na vigência do CPC/73, o concurso singular de credores sobre o produto da alienação forçada de bens deveria ser instaurado na hipótese de coexistência de privilégios sobre o bem, os quais deveriam ter sido adquiridos antes da penhora da qual resultou a expropriação forçada e relacionados a dívida inscrita em título executivo.
 - 11. Constando do edital de praça ou havendo ciência inequívoca da existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que sejam anteriores à arrematação. Precedentes.**
 12. Na hipótese concreta, rever o entendimento do acórdão recorrido de que a recorrente teve efetiva ciência inequívoca da existência de débitos condominiais pendentes e anteriores à arrematação demandaria desta Corte o reexame dos fatos e provas constantes nos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.
 13. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, desprovido.
- (REsp n. 1.769.443/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1º/9/2020, DJe de 9/9/2020.)

Ademais, quanto aos demais pontos suscitados, de que "o juízo da execução onde se processou a arrematação (processo nº 0151696-70.2006.8.26.0100) indeferiu o pedido de separação/levantamento do numerário para pagamento do crédito condominial", deles não conheço, diante da inovação recursal e, ainda, não foi alvo de debate na instância de origem, sendo determinante reconhecer a ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula n. 211/STJ. "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal *a quo*".

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.156.036 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0247876-2

Número de Origem:

00005663920218260219 01516967020068260100 1516967020068260100 20230001066308
20240000116893 21097725820238260000 25734820148260219 5663920218260219

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO FAZENDA ALTO DO PAIAO

ADVOGADO : ENILSON CAMARGOS CARDOSO - SP170543

RECORRIDO : CLAUDIA REGINA RISO FUCCILLO

ADVOGADO : FLÁVIO WILLISHAN MENDONÇA DIAS - SP191134

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO FAZENDA ALTO DO PAIAO

ADVOGADO : ENILSON CAMARGOS CARDOSO - SP170543

AGRAVADO : CLAUDIA REGINA RISO FUCCILLO

ADVOGADO : FLÁVIO WILLISHAN MENDONÇA DIAS - SP191134

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 15 de junho de 2026