SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2158500 - SP (2024/0263430-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	CARLOS CESAR ZANARDO
RECORRENTE	:	ST8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	WILLIAM CHIN WEI CHU
ADVOGADOS	:	LUCIANA VERGARA LOPES MARQUES DE SOUZA - SP192276
		VANDA LÚCIA CINTRA AMORIM - SP224378
		NAILA CRISTINA FERREIRA NUCCI - SP085743
		JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM - SP065981
		ANNA HELOISA RIBEIRO - SP459754
		CAROLINA MILANELO DOS SANTOS - SP502388
RECORRIDO	:	CONDOMINIO EDIFICIO MANSAO JARDIM EUROPA
ADVOGADOS	:	LIDIA ALVES VILLELA FERREIRA - SP328871
		ANA LUIZA RIBEIRO JACOB - SP381878
		ANDRESSA KRAEMER - SP414857
RECORRIDO	:	LOREN CHERMANN
ADVOGADOS	:	BICHARA ABIDÃO NETO - SP343166
		PEDRO HENRIQUE BANDEIRA SOUSA - SP422274
INTERES.	:	LUCIANE MIRANDA DE PAULA
INTERES.	:	JULIE CHERMANN ALIPERTI

EMENTA

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.

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 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA53195068 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/12/2025 18:11:18
Publicação no DJEN/CNJ de 18/12/2025. Código de Controle do Documento: 301d7c13-e4ec-4853-9f02-9d1f49758db4

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA53195068 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/12/2025 18:11:18
Publicação no DJEN/CNJ de 18/12/2025. Código de Controle do Documento: 301d7c13-e4ec-4853-9f02-9d1f49758db4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2158500 - SP (2024/0263430-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	CARLOS CESAR ZANARDO
RECORRENTE	:	ST8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	WILLIAM CHIN WEI CHU
ADVOGADOS	:	LUCIANA VERGARA LOPES MARQUES DE SOUZA - SP192276
		VANDA LÚCIA CINTRA AMORIM - SP224378
		NAILA CRISTINA FERREIRA NUCCI - SP085743
		JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM - SP065981
		ANNA HELOISA RIBEIRO - SP459754
		CAROLINA MILANELO DOS SANTOS - SP502388
RECORRIDO	:	CONDOMINIO EDIFICIO MANSAO JARDIM EUROPA
ADVOGADOS	:	LIDIA ALVES VILLELA FERREIRA - SP328871
		ANA LUIZA RIBEIRO JACOB - SP381878
		ANDRESSA KRAEMER - SP414857
RECORRIDO	:	LOREN CHERMANN
ADVOGADOS	:	BICHARA ABIDÃO NETO - SP343166
		PEDRO HENRIQUE BANDEIRA SOUSA - SP422274
INTERES.	:	LUCIANE MIRANDA DE PAULA
INTERES.	:	JULIE CHERMANN ALIPERTI

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CARLOS CÉSAR ZANARDO, ST8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e WILLIAM CHIN WEI CHU, com fundamento no art. 105, inciso III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

"Agravo de Instrumento - Débitos condominiais - Execução de Título

Documento eletrônico VDA52352102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/11/2025 22:13:27
Código de Controle do Documento: 3a18fb6b-027a-47ce-b611-926e29021972

Extrajudicial - Hipótese em que o imóvel gerador das despesas condominiais fora arrematado por terceiros em lide diversa - Valores remanescentes da arrematação objeto de penhora no rosto dos autos para garantia desta execução - Inclusão dos arrematantes no pólo passivo da execução com determinação de suspensão de outros atos constritivos contra as executadas originais, uma vez garantida, parcialmente, o juízo pela penhora no rosto dos autos - Insurgência dos arrematantes, terceiros interessados, agora incluídos no pólo passivo - Caso em que, do edital expedido nos autos em que se deu a arrematação, constou a existência de débitos e despesas condominiais em aberto que ficariam ao encargo dos arrematantes - Possível o redirecionamento da execução para cobrança de obrigação de natureza propter rem - Suspensão da execução em face das devedoras originais - Viabilidade ante o redirecionamento da execução e a pendência de recurso na reclamação trabalhista em que se formalizou a arrematação - Pedido recursal subsidiário - Prosseguimento da execução contra os arrematantes somente no que concerne ao montante correspondente a diferença entre o valor total do débito e o valor remanescente penhorado em sede do processo trabalhista ou de permanência de eventual depósito nos autos até a solução da arrematação - Não conhecimento - Não fosse o fato de ter sido matéria objeto de decisão posterior à aqui agravada, havia pendência de julgamento de embargos de declaração opostos contra a mesma decisão pelo próprio agravante - Matéria diversa da decisão ora impugnada e que ainda não estava estabilizada - Falta de interesse recursal quanto aos pedidos subsidiários - Decisão mantida - Recurso conhecido em parte e desprovido, na parte conhecida." (e-STJ fl. 186)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 219-222).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 226-249), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 1.227, 1.245 e 1.345 do Código Civil, sustentando, em síntese, que (i) não podem ser responsabilizados por débitos condominiais anteriores porque, ausente o registro da carta de arrematação, não houve transferência da propriedade; (ii) o edital não previu a assunção de despesas entre a arrematação e a imissão na posse; e (iii) houve atraso superior a quatro anos por resistência das executadas.

As contraminutas foram apresentadas (e-STJ fls. 388-402 e 404-431).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de que o arrematante responde pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, quando houver previsão no edital ou ciência inequívoca da obrigação, dada sua natureza *propter rem*, consoante se observa dos seguintes precedentes:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DÉBITOS CONDOMINIAIS. DECISÃO FUNDAMENTADA EM JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83 E 211 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, sob o fundamento de que o acórdão recorrido está em conformidade com jurisprudência consolidada do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ. A parte agravante sustentou o preenchimento dos requisitos

Documento eletrônico VDA52352102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/11/2025 22:13:27
Código de Controle do Documento: 3a18fb6b-027a-47ce-b611-926e29021972

para o conhecimento e provimento do recurso, enquanto a parte agravada, intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do CPC, defendeu a manutenção da decisão agravada.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
Há duas questões em discussão:
(i) verificar se é cabível o conhecimento do recurso especial diante da aplicação da Súmula 83/STJ;
(ii) apurar se houve efetivo prequestionamento da tese jurídica relacionada à ausência de previsão no edital de hasta pública sobre os débitos condominiais, cuja omissão foi suscitada pela parte agravante.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, estando o acórdão recorrido em conformidade com entendimento consolidado do Tribunal, incide a Súmula 83/STJ como óbice ao conhecimento do recurso especial, ainda que interposto com base nas alíneas 'a' e 'c' do art. 105, III, da CF/1988.
4. ***O entendimento da Corte é firme no sentido de que o arrematante responde pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, quando houver previsão no edital ou ciência inequívoca da obrigação, dada sua natureza propter rem, conforme precedentes do STJ.***
5. A ausência de exame, no acórdão recorrido, da tese relativa à inexistência de menção aos débitos no edital de arrematação impede o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ.
6. A decisão agravada seguiu orientação consolidada no STJ e está devidamente fundamentada nos arts. 932, IV, do CPC/2015 e 255, § 4º, II, do RISTJ, os quais autorizam o relator a inadmitir monocraticamente recurso contrário à jurisprudência pacífica do Tribunal.
IV. DISPOSITIVO
7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial".
(AREsp n. 2.035.856/MG, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025 - grifou-se.)

"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 n. 2.824.244/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 2/7/2025 - grifou-se.)

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.
I. Caso em exame
1. Agravo interno interposto contra decisão do Superior Tribunal de Justiça que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a decisão que

Documento eletrônico VDA52352102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/11/2025 22:13:27
Código de Controle do Documento: 3a18fb6b-027a-47ce-b611-926e29021972

inadmitira o recurso especial com base na Súmula n. 7 do STJ, e majorou os honorários advocatícios.
2. O recurso especial alega afronta aos arts. 926 e 1.013 do CPC e 1.245, 1.267 e 1.335 do Código Civil. Questiona a responsabilidade pelas cotas condominiais após a arrematação do imóvel em leilão judicial.
II. Questão em discussão
3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a responsabilidade pelas cotas condominiais deve ser atribuída ao arrematante a partir da data da arrematação, mesmo sem a imissão na posse do imóvel; e (ii) saber se há eventual erro material e obscuridade na decisão monocrática, quanto à transcrição de trechos do acórdão recorrido.
III. Razões de decidir
4. ***O Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade pelas cotas condominiais é do arrematante a partir da arrematação, devido ao caráter propter rem da obrigação, independentemente da imissão na posse.***
5. A decisão monocrática não apresenta obscuridade, pois a transcrição dos trechos do acórdão recorrido foi devidamente indicada; além disso, o agravo interno não é o meio adequado para esclarecimento de obscuridade.
6. A revisão da decisão demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.
IV. Dispositivo e tese
7. Agravo interno desprovido.
Tese de julgamento: '1. ***A responsabilidade pelas cotas condominiais é do arrematante a partir da arrematação, devido ao caráter propter rem da obrigação.*** *2. O agravo interno não é o meio adequado para esclarecimento de obscuridade em decisão monocrática'.*
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 926, 1.013 e 1.021; CC, arts. 1.245, 1.267 e 1.335.Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no RMS n. 51.042 /MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017 ".
(AgInt no AREsp n. 2.505.002/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COISA JULGADA. JUSTIÇA DO TRABALHO. NÃO CABIMENTO. COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE.
1. As decisões da Justiça do Trabalho e da Justiça Comum são prolatadas nos limites das respectivas competências e amparadas nos específicos institutos jurídicos, os quais não necessariamente se equivalem ou se assemelham, dada a própria natureza da relação jurídica a delimitar a competência em razão da matéria (ratione materiae), de modo que não se vislumbra a presença dos requisitos do art. 115 do Código de Processo Civil.
2. ***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. Precedentes.***
3. Agravo interno a que se nega provimento".
(AgInt no REsp n. 1.955.102/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 3/10/2024 - grifou-se.)

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.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALTERAÇÃO

Documento eletrônico VDA52352102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/11/2025 22:13:27
Código de Controle do Documento: 3a18fb6b-027a-47ce-b611-926e29021972

DE CRITÉRIO DE FIXAÇÃO DE JUROS DE MORA. VIOLAÇÃO A COISA JULGADA. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ (SÚMULA 83/STJ). AGRAVO DESPROVIDO.
1. 'A jurisprudência desta Corte Superior dispõe no sentido de não ser possível, na fase de liquidação ou cumprimento de sentença, alterar o critério estabelecido, no título exequendo, para a fixação dos juros de mora, sob pena de ofensa à coisa julgada. Súmula 568 do STJ. Precedentes' (AgInt no REsp 1.960.296/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 13.3.2023, DJe de 16.3.2023).
2. Estando o acórdão estadual em sintonia com a jurisprudência do eg. STJ, o apelo nobre encontra óbice na Súmula 83/STJ, aplicável tanto pela alínea a como pela alínea c do permissivo constitucional.
3. Agravo interno a que se nega provimento".
(AgInt no AREsp n. 2.558.194/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 1/10/2024.)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA52352102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/11/2025 22:13:27
Código de Controle do Documento: 3a18fb6b-027a-47ce-b611-926e29021972

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.158.500 / SP

Número Registro: 2024/0263430-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10140669520198260100 22107954720238260000

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CARLOS CESAR ZANARDO
RECORRENTE	:	ST8 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	:	WILLIAM CHIN WEI CHU
ADVOGADOS	:	LUCIANA VERGARA LOPES MARQUES DE SOUZA - SP192276
		VANDA LÚCIA CINTRA AMORIM - SP224378
		NAILA CRISTINA FERREIRA NUCCI - SP085743
		JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM - SP065981
		ANNA HELOISA RIBEIRO - SP459754
		CAROLINA MILANELO DOS SANTOS - SP502388
RECORRIDO	:	CONDOMINIO EDIFICIO MANSAO JARDIM EUROPA
ADVOGADOS	:	LIDIA ALVES VILLELA FERREIRA - SP328871
		ANA LUIZA RIBEIRO JACOB - SP381878
		ANDRESSA KRAEMER - SP414857

Documento eletrônico VDA53164979 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/12/2025 00:50:44
Código de Controle do Documento: 1d1f876c-a9ec-4e86-a8c1-36096b8c5a74

RECORRIDO	:	LOREN CHERMANN
ADVOGADOS	:	BICHARA ABIDÃO NETO - SP343166
		PEDRO HENRIQUE BANDEIRA SOUSA - SP422274
INTERES.	:	LUCIANE MIRANDA DE PAULA
INTERES.	:	JULIE CHERMANN ALIPERTI

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA53164979 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/12/2025 00:50:44
Código de Controle do Documento: 1d1f876c-a9ec-4e86-a8c1-36096b8c5a74