



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749541 - RJ (2024/0355444-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO MENDES FERREIRA - RJ130403
CAMILLA MEDEIROS DE OLIVEIRA - RJ169978
VANESSA DE CASTRO SENRA - RJ208390
CHARLIANE SOUSA DE MESQUITA - RJ216772
AGRAVADO : CENTRO DE LAZER COMUNITÁRIO POUSADAS DO ENGENHO
AGRAVADO : DANIEL MELLO RODRIGUES
ADVOGADOS : GABRIELA SANTIAGO DE ALENCAR - RJ219061
RAPHAEL CATALDO SISTON - RJ153146
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR
ADVOGADO : CONCEICAO DE MARIA LOPES DE MOURA - RJ060305

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ARREMATACÃO JUDICIAL. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE PLENA. EXTINÇÃO DE GRAVAMES. RECURSO DESPROVIDO.

1. A arrematação judicial constitui modalidade de aquisição originária da propriedade, extinguindo os gravames anteriores e permitindo o registro da propriedade plena ao arrematante (CC, art. 1.499, IV; Súmula 478/STJ).
2. O princípio da continuidade registral não é violado pela arrematação judicial, que permite o registro imediato da carta de arrematação.
3. A inclusão do saldo devedor da promessa de compra e venda no cumprimento de sentença não encontra respaldo legal, sendo obrigação de natureza pessoal entre promitente vendedor e promitente comprador.
4. Não há violação ao devido processo legal, contraditório ou ampla defesa, pois a transferência decorre de aquisição originária, sem expropriação de bem de terceiro.
5. Recurso desprovido.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749541 - RJ (2024/0355444-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO MENDES FERREIRA - RJ130403
CAMILLA MEDEIROS DE OLIVEIRA - RJ169978
VANESSA DE CASTRO SENRA - RJ208390
CHARLIANE SOUSA DE MESQUITA - RJ216772
AGRAVADO : CENTRO DE LAZER COMUNITÁRIO POUSADAS DO
ENGENHO
AGRAVADO : DANIEL MELLO RODRIGUES
ADVOGADOS : GABRIELA SANTIAGO DE ALENCAR - RJ219061
RAPHAEL CATALDO SISTON - RJ153146
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR
ADVOGADO : CONCEICAO DE MARIA LOPES DE MOURA - RJ060305

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ARREMATACÃO JUDICIAL. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE PLENA. EXTINÇÃO DE GRAVAMES. RECURSO DESPROVIDO.

1. A arrematação judicial constitui modalidade de aquisição originária da propriedade, extinguindo os gravames anteriores e permitindo o registro da propriedade plena ao arrematante (CC, art. 1.499, IV; Súmula 478/STJ).
2. O princípio da continuidade registral não é violado pela arrematação judicial, que permite o registro imediato da carta de arrematação.
3. A inclusão do saldo devedor da promessa de compra e venda no cumprimento de sentença não encontra respaldo legal, sendo obrigação de natureza pessoal entre promitente vendedor e promitente comprador.
4. Não há violação ao devido processo legal, contraditório ou ampla defesa, pois a transferência decorre de aquisição originária, sem expropriação de bem de terceiro.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO (DELFIN), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

1. Agravo de instrumento. Ação de cobrança de cotas condominiais. Cumprimento de sentença. Arrematação. Agravante, que como terceiro interessado, se insurge contra a decisão a quo que indeferiu o pedido de sub-rogação pelo arrematante de obrigações fiduciárias do promitente comprador do imóvel, impossibilitando ainda o pagamento do saldo remanescente da hipoteca com o saldo do valor da arrematação 2. Aquisição de imóvel por leilão judicial que tem natureza originária e se perfaz independente de qualquer relação jurídica preexistente. 3. Agravante que não se manifestou na ação de origem em tempo hábil, diante da publicação do edital de praxeamento para intimação de todos os interessados. 4. Pretensão da agravante que carece de previsão legal, vez que a arrematação extingue a hipoteca, nos termos do art. 1499, IV, CC, operando-se a sub-rogação do direito real no preço, com a transferência do bem ao adquirente, livre e desembaraçado de ônus hipotecários ou decorrentes de financiamento do imóvel. 5. Arrematante que não participou da celebração do contrato de crédito para compra do imóvel, não sendo, inclusive, de se falar em quebra do princípio da continuidade registral. 6. Crédito hipotecário que tem natureza personalíssima, acompanhando a pessoa do devedor. 7. Crédito condominial que tem natureza propter rem, e adere o imóvel, tendo ademais preferência sobre o crédito hipotecário, como se depreende da Súmula 478 do STJ. 8. Eventual saldo remanescente do financiamento do imóvel que deve ser buscado pelo credor hipotecário, por via própria, em face do devedor originário, constando do site deste TJRJ que a agravante já ingressou com a devida ação autônoma em face do devedor originário. 8. Decisão que se mantém. Desprovimento do recurso.

Nas razões do agravo, DELFIN apontou: **(1)** Que a decisão agravada inadmitiu o recurso especial sob fundamento de aplicação da Súmula 7/STJ, por suposta pretensão de revisão de matéria de fato, sem indicar concretamente qual análise probatória seria necessária, violando o art. 489 do CPC e art. 93, IX da CF; **(2)** Que não há revolvimento fático-probatório, pois a matéria é exclusivamente de direito, referente à violação do direito do terceiro interessado (promitente vendedora) ao conceder a propriedade plena após arrematação do direito e ação; **(3)** Que a decisão agravada não justificou a incidência da Súmula 7/STJ, limitando-se a invocar o enunciado de forma genérica; **(4)** Que houve prequestionamento das matérias e indicação de divergência jurisprudencial, com cotejo analítico de julgados de outros

Tribunais, especialmente do TJDF, demonstrando similitude fática e jurídica; **(5)** Que a decisão agravada afastou a demonstração do dissídio jurisprudencial sem analisar os fundamentos determinantes dos paradigmas apresentados; **(6)** Que a decisão agravada merece reforma para determinar a admissão e julgamento do mérito do recurso especial. (ARESP.pdf, fls. 305-312)

Não houve apresentação de contraminuta pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR (CONDOMÍNIO).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, DELFIN apontou: **(1)** Violação aos arts. 1.225, VII do CC, 835, XII do CPC, 195 e 237 da Lei 6.015/73, sustentando que o direito transferido com a arrematação não pode ser maior que aquele do devedor, réu e executado na ação de cobrança, devendo o arrematante sub-rogar-se no direito obrigacional do promitente comprador executado, e que a continuidade registral trata da continuidade dos gravames da matrícula do bem e da sua certidão de ônus reais; **(2)** Que a transferência da plena propriedade ao arrematante feriria direito de terceiro alheio à execução, pois apenas autor e réu teriam sido intimados acerca da decisão que homologou as datas do leilão, não tendo a recorrente participado da fase de conhecimento nem sido intimada; **(3)** Divergência jurisprudencial, com cotejo analítico de julgados do TJDF e do próprio TJRJ, demonstrando que a arrematação dos direitos aquisitivos não constitui aquisição originária da propriedade plena, devendo o arrematante sub-rogar-se nos direitos e obrigações do promitente comprador, e não adquirir a propriedade plena do imóvel; **(4)** Que a decisão recorrida violou o devido processo legal, contraditório e ampla defesa, ao permitir a transferência da propriedade plena sem oportunizar defesa à promitente vendedora; **(5)** Que o valor de avaliação dos direitos aquisitivos é diferente do valor da propriedade, não havendo prejuízo ao arrematante, pois este adquire o direito nos exatos limites do auto de arrematação; **(6)** Que o pedido é para reforma do acórdão recorrido, a fim de que seja reconhecida a impossibilidade de transferência da propriedade plena ao arrematante e a inclusão do saldo devedor da promessa de compra e venda no cumprimento de sentença.

Houve apresentação de contrarrazões por CONDOMÍNIO, defendendo que: O recurso especial não reúne condições de admissibilidade pela alínea “a”, pois a decisão foi proferida com base nas provas dos autos e em consonância com a pacífica jurisprudência dos Tribunais, sendo vedada a intenção de reexame de provas pelo enunciado da Súmula 7/STJ; Não se vislumbra melhor sorte quanto à alínea “c”, pois

não foi demonstrada a similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas; Ausente regularidade formal, busca-se revisão de provas, citações genéricas de dispositivos legais violados e sem comprovação do dissídio jurisprudencial.

Contextualização Fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de cobrança de cotas condominiais proposta pelo Condomínio em face do promitente comprador do imóvel, que posteriormente foi substituído pelo cessionário dos direitos aquisitivos.

O imóvel foi penhorado e levado a leilão, sendo arrematado por terceiro, que adquiriu os direitos e ação sobre o bem. A promitente vendedora, DELFIN, não participou da fase de conhecimento da ação e, após a arrematação, requereu a inclusão do saldo residual do financiamento como prioridade na execução dos valores da arrematação, pedido que foi indeferido pelo juízo de origem.

O Tribunal manteve a decisão, entendendo que a arrematação extingue a hipoteca e transfere o bem ao adquirente livre de ônus, cabendo ao credor hipotecário buscar o saldo remanescente por via própria, em face do devedor originário. A recorrente DELFIN sustenta que a transferência da propriedade plena ao arrematante viola o princípio da continuidade registral e direitos de terceiro, além de divergir da jurisprudência consolidada sobre o tema.

Objetivo Recursal

Trata-se de recurso especial interposto em ação de cobrança de cotas condominiais, em que se discute a possibilidade de transferência da propriedade plena do imóvel ao arrematante de direitos aquisitivos, bem como a inclusão do saldo devedor da promessa de compra e venda no cumprimento de sentença.

O objetivo recursal é decidir se (i) a arrematação dos direitos aquisitivos sobre o imóvel permite a transferência da propriedade plena ao arrematante; (ii) a decisão recorrida violou dispositivos de lei federal e o princípio da continuidade registral; (iii) há divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de transferência da propriedade plena em tais hipóteses; (iv) é possível incluir o saldo devedor da promessa de compra e venda no cumprimento de sentença; (v) houve violação ao devido processo legal, contraditório e ampla defesa.

(1) Violação aos arts. 1.225, VII do CC, 835, XII do CPC, 195 e 237 da Lei 6.015/73.

No que tange à alegação de violação aos arts. 1.225, VII do Código Civil, 835, XII do Código de Processo Civil, e 195 e 237 da Lei 6.015/73, não assiste razão à recorrente.

O acórdão recorrido, ao analisar a controvérsia, assentou que a arrematação judicial constitui modalidade de aquisição originária da propriedade, nos

termos do art. 1.499, IV, do Código Civil, sendo transmitido ao arrematante o bem livre e desembaraçado de ônus hipotecários ou decorrentes de financiamento, conforme consolidado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ - AREsp: 2049189, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: Data da Publicação DJ 04/04/2022)

O direito real do promitente comprador, previsto no art. 1.225, VII do CC, e a possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos, prevista no art. 835, XII do CPC, foram observados, pois o objeto da execução e da arrematação foi justamente o direito e ação sobre o imóvel, conforme edital do leilão e auto de arrematação. O arrematante sub-roga-se na posição contratual do promitente comprador, mas a arrematação judicial, por ser aquisição originária, extingue os gravames anteriores, inclusive a hipoteca, não havendo que se falar em transferência de direito superior ao do executado, (STJ - REsp: 1994844, Relator.: FRANCISCO FALCÃO, Data de Publicação: 03/11/2022).

No tocante ao princípio da continuidade registral, previsto nos arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73, o acórdão recorrido é expresso ao afirmar que a arrematação judicial não implica ofensa ao referido princípio, pois não existe relação jurídica ou negocial entre o arrematante e o anterior proprietário do bem, permitindo o registro imediato da carta de arrematação com a propriedade plena do imóvel, sem a incidência de qualquer ônus sobre o mesmo.

Em um julgamento recente e de caráter vinculante (Tema 1.134), o STJ definiu que a responsabilidade pelos débitos tributários anteriores à arrematação não pode ser repassada ao arrematante, mesmo que o edital do leilão assim o preveja:

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA DE NATUREZA REPETITIVA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE PELOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL NA DATA DA ARREMATAÇÃO . INEXISTÊNCIA. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN . PREVISÃO DOS DÉBITOS FISCAIS E DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE NO EDITAL DO LEILÃO. IRRELEVÂNCIA. NORMA GERAL DE DIREITO TRIBUTÁRIO. MATÉRIA SOB RESERVA DE LEI COMPLEMENTAR . MODULAÇÃO DOS EFEITOS DA DECISÃO. APLICAÇÃO DA TESE AOS LEILÕES CUJOS EDITAIS SEJAM PUBLICIZADOS APÓS A PUBLICAÇÃO DA ATA DE JULGAMENTO DO TEMA REPETITIVO, RESSALVADAS AS AÇÕES JUDICIAIS OU OS PEDIDOS ADMINISTRATIVOS PENDENTES DE JULGAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. I . Trata-se, na origem, de mandado de segurança objetivando a declaração de inexigibilidade, em relação ao adquirente, dos débitos tributários incidentes sobre imóvel alienado em hasta pública, cujos fatos geradores ocorreram anteriormente à data da arrematação. Denegada a ordem, o Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso para declarar a ausência de responsabilidade do arrematante, ressaltando que, ainda que tenha constado do edital

de leilão que os encargos fiscais seriam por ele suportados, tal advertência não se sobrepõe ao previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que prevê a sub-rogação dos créditos tributários no preço ofertado. II. O tema em apreciação foi submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, nos termos dos arts . 1.036 a 1.041 do CPC/2015, e assim delimitado: "Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão (Tema 1.134)". III. Conforme o art. 146, inciso III, da CF/88, as normas gerais que versem sobre matéria tributária, dentre as quais se incluem a responsabilidade tributária, estão sujeitas à reserva de lei complementar. O Código Tributário Nacional, recepcionado com status de lei complementar, dedicou capítulo específico para tratar do tema, discorrendo sobre suas modalidades e esclarecendo que a lei poderá atribuir a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, a responsabilidade pelo pagamento do crédito tributário (art . 128, caput, do CTN). IV. Especificamente em relação à responsabilidade dos sucessores, o caput do art. 130 do Código Tributário Nacional previu que, ressalvada a prova de quitação, o terceiro que adquire imóvel passa a ter responsabilidade pelos impostos, taxas ou contribuições de melhorias devidas anteriormente à transmissão da propriedade . Caso a aquisição ocorra em hasta pública, o parágrafo único excepciona a regra para estabelecer que o crédito tributário sub-rogar-se-á no preço ofertado. Em que pesem as elucidativas disposições normativas constantes do Código Tributário Nacional, tornou-se praxe nos leilões realizados pelo Poder Judiciário previsão editalícia atribuindo ao adquirente do bem o ônus pela quitação das dívidas fiscais pendentes. V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art . 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária . Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a sub-rogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação. VI. Além das hipóteses já previstas pelo Código Tributário Nacional, a atribuição de responsabilidade a terceiro depende de previsão em lei complementar e da existência de vínculo entre o terceiro e o fato gerador da obrigação (art . 146, inciso III, da CF/88 c.c. o art. 128, caput, do CTN) . A falta de liame entre o arrematante do bem e o fato gerador da

obrigação tributária não permite a inclusão desse terceiro no polo passivo da relação jurídico-tributária, quanto o mais por simples previsão no edital do leilão judicial.VII. Frente à previsão do Código de Processo Civil de que o edital da hasta pública deve mencionar os ônus incidente sobre o bem a ser leiloadado (art. 686, inciso V, do CPC/73 e art. 886, inciso VI, do CPC/15), o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que o conteúdo do art. 130, parágrafo único, do CTN, deveria ser afastado quando houvesse expressa previsão no edital imputando responsabilidade tributária ao arrematante, caso em que haveria sub-rogação pessoal, e não real, do crédito tributário.VIII. Necessário considerar, todavia, que, ao especificar o conteúdo mínimo do edital da hasta pública, o Código de Processo Civil (art. 686 do CPC/73 e art. 886 do CPC/2015) não atribuiu, sequer implicitamente, responsabilidade tributária ao arrematante, como também não poderia fazê-lo. A teor do art. 146, inciso III, alínea b, da CF/88, lei ordinária, notadamente a de natureza processual, não se presta para disciplinar norma geral de direito tributário, que se sujeita à reserva de lei complementar .IX. Por se tratar de um ramo do Direito Público, o arcabouço normativo que disciplina o Direito Tributário possui natureza cogente, impondo claros e expressos limites à autonomia da vontade (art. 123, do CTN). Portanto, a prévia ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do arrematante, em assumir o ônus das exações que incidam sobre o imóvel, não têm aptidão para configurar renúncia à aplicação do parágrafo único do art. 130 do CTN. Em observância ao regime jurídico de direito público, as normas gerais de direito tributário, entre as quais se inclui a responsabilidade tributária, devem ser tratadas como tal, não podendo sofrer flexibilização por meros atos administrativos, estes sim, sujeitos ao controle de legalidade.X. Do mesmo modo, como a responsabilidade tributária decorre de lei, não pode o edital da praça alterar o sujeito passivo da obrigação tributária, quer para criar nova hipótese de responsabilidade, quer para afastar previsão de irresponsabilidade, sob pena de afronta aos arts. 146, inciso III, alínea b, da CF/88 e arts. 97, inciso III, 121, 128 e 130, parágrafo único, do CTN. Portanto, à luz dos conceitos basilares sobre hierarquia das normas jurídicas, não é possível admitir que norma geral sobre responsabilidade tributária prevista pelo próprio CTN, cujo status normativo é de lei complementar, seja afastada por simples previsão editalícia em sentido diverso.XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN; ii) a aplicação dessa norma geral, de natureza cogente, não pode ser excepcionada por previsão no edital do leilão, notadamente porque o referido ato não tem aptidão para modificar a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária; iii) é irrelevante a ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do participante do leilão, em assumir o ônus pelo pagamento das exações que incidam sobre o imóvel arrematado, não configurando renúncia tácita ao disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN; e iv) em

atenção à norma geral sobre responsabilidade tributária trazida pelo art. 128 do CTN e à falta de lei complementar que restrinja ou excepcione o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, é vedado exigir do arrematante, com base em previsão editalícia, o recolhimento dos créditos tributários incidentes sobre o bem arrematado cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação.XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação .XIII. Com amparo nos princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia, o Código de Processo Civil de 2015 inovou ao prever a possibilidade de modulação dos efeitos das decisões que alteram jurisprudência dominante dos Tribunais Superiores. Essa é justamente a hipótese dos autos, em que se propõe a alteração da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça há longa data. Tendo em vista que se trata de matéria que envolve a identificação de quais sujeitos a Fazenda Pública poderá se insurgir para a cobrança de dívida fiscal incidente sobre o imóvel leiloadado, com reflexos na arrecadação de recursos públicos, assim como os incontáveis leilões judiciais cujo edital atribuiu responsabilidade, direta ou subsidiária, ao arrematante, impõe-se a modulação dos efeitos desta decisão . Por aplicação analógica do art. 1.035, § 11º, do CPC/2015, a tese repetitiva ora fixada deverá ser aplicada aos leilões cujos editais sejam publicizados após a publicação da ata de julgamento do tema repetitivo, ressalvadas as ações judiciais ou pedidos administrativos pendentes de julgamento, em relação aos quais a aplicabilidade é imediata.XIV . Caso concreto: recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.XV. Recurso julgado sob a sistemática dos recursos especiais representativos de controvérsia (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e art. 256-N e seguintes do RISTJ). (STJ - REsp: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator.: Ministro TEODORO SILVA SANTOS, Data de Julgamento: 09/10/2024, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 24/10/2024)

Ademais, o valor da arrematação reflete o valor dos direitos aquisitivos, descontados eventuais débitos, não havendo enriquecimento ilícito ou prejuízo à promitente vendedora, que permanece titular do crédito residual e pode buscá-lo por via própria contra o devedor originário.

Portanto, não há violação aos dispositivos legais invocados pela recorrente, pois a arrematação judicial, por ser aquisição originária, extingue os gravames anteriores e permite o registro da propriedade plena ao arrematante, respeitando o princípio da continuidade registral e os limites do direito transferido.

(2) Que a transferência da plena propriedade ao arrematante feriria direito de terceiro alheio à execução.

O acórdão recorrido, bem como a decisão de inadmissibilidade, demonstram que a controvérsia envolve, necessariamente, a análise do contexto fático-probatório

dos autos, especialmente quanto à natureza dos direitos arrematados, à existência de gravames, à regularidade das intimações e à posição das partes na relação obrigacional e registral.

A pretensão da recorrente — de impedir a transferência da propriedade plena ao arrematante, sob o argumento de violação ao direito do terceiro interessado (promitente vendedora) — demanda a reavaliação dos elementos fáticos já apreciados pelas instâncias ordinárias, como o edital do leilão, o auto de arrematação, a matrícula do imóvel, a existência de cessão de direitos e a ausência de participação da recorrente na fase de conhecimento. Rever tais elementos para modificar o resultado do julgamento implica, inevitavelmente, o reexame do conjunto probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

O próprio acórdão recorrido é claro ao afirmar que *“eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela análise fático-probatória, o que é insuscetível de revisita pela via estreita do recurso especial”*. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que, para afastar a aquisição originária da propriedade por meio de arrematação judicial, seria necessário reexaminar fatos e provas, o que não se admite em recurso especial, (STJ - AREsp: 2473111, Relator.: MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, Data de Publicação: 14/12/2023).

Ademais, a discussão sobre a suposta violação ao direito do terceiro interessado (promitente vendedora) está diretamente vinculada à análise das circunstâncias específicas do caso concreto, como a regularidade das intimações, a natureza dos direitos levados à hasta pública e a existência de eventuais débitos ou gravames. Tais questões foram devidamente apreciadas pelas instâncias ordinárias, que concluíram pela inexistência de óbice à transferência da propriedade plena ao arrematante.

Portanto, não há como afastar o óbice da Súmula 7/STJ, pois a pretensão recursal demanda, sim, revolvimento fático-probatório, sendo incabível a apreciação da matéria exclusivamente sob o prisma jurídico, como pretende a recorrente.

(3) — divergência jurisprudencial

No que diz respeito à alegação de divergência jurisprudencial, não se verifica o dissídio apto a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea “c” do art. 105, III, da Constituição Federal.

O acórdão recorrido, bem como a decisão de inadmissibilidade (decisão de inadmissibilidade.pdf, fls. 246-248), são claros ao afirmar que a recorrente não demonstrou a similitude fática entre o caso dos autos e os paradigmas colacionados. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça exige, para configuração do dissídio, a demonstração analítica das circunstâncias fáticas idênticas e a transcrição dos trechos dos julgados que evidenciem a divergência, nos termos dos arts. 1.029, §1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, (STJ - AREsp: 2049189, Relator.: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: Data da Publicação DJ 04/04/2022).

No caso concreto, observa-se que os paradigmas apresentados pela recorrente tratam de situações diversas, muitas vezes envolvendo a penhora de direitos aquisitivos em contextos distintos, sem identidade fática com o presente feito. Ademais, o próprio Tribunal de origem e o STJ consolidaram entendimento no sentido de que a arrematação judicial constitui aquisição originária da propriedade, extinguindo os gravames anteriores e permitindo o registro da propriedade plena ao arrematante, conforme Súmula 478/STJ e precedentes citados no acórdão recorrido.

A simples transcrição de ementas não é suficiente para caracterizar a divergência jurisprudencial, sendo imprescindível o cotejo analítico entre os fundamentos dos julgados paradigmas e o acórdão recorrido, o que não foi realizado de forma adequada pela recorrente. Nesse sentido, aplica-se o entendimento consolidado do STJ de que *“a mera indicação de julgados não basta para a demonstração do dissídio, sendo necessária a exposição clara e precisa das circunstâncias que evidenciem a similitude fática e a divergência de entendimento”* (STJ - AgInt no REsp: 1318181 PR 2012/0070741-0, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 21/08/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/08/2018)

Portanto, não se verifica a divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea “c”, razão pela qual o óbice sumular deve ser mantido.

(4) Que a decisão recorrida violou o devido processo legal, contraditório e ampla defesa.

No que se refere à alegação de violação ao devido processo legal, contraditório e ampla defesa, não assiste razão à recorrente.

Os autos demonstram que a promitente vendedora, ora recorrente, não figurou como parte na ação de cobrança de cotas condominiais, pois o objeto da execução foi o direito aquisitivo do promitente comprador, conforme previsto no edital do leilão e no auto de arrematação. A penhora e a subsequente arrematação recaíram sobre os direitos e ação relativos ao imóvel, não sobre a propriedade plena, que permanece registrada em nome da promitente vendedora.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de origem reconhece que, nessas hipóteses, não há necessidade de inclusão da promitente vendedora no polo passivo da execução, tampouco de intimação específica para a transferência dos direitos arrematados, pois não há constrição sobre o bem de sua titularidade, mas sim sobre o direito real de aquisição pertencente ao promitente comprador executado (Súmula 478/STJ e STJ - REsp: 1273313 SP 2011/0134155-4, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 03/11/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/11/2015 RB vol. 627 p. 32).

Importante ressaltar que a transferência da propriedade plena ao arrematante decorre de aquisição originária, nos termos do art. 1.499, IV, do Código Civil, e não implica violação ao devido processo legal, pois não há expropriação de

bem de terceiro, mas sim transmissão dos direitos aquisitivos arrematados, respeitando-se os limites da matrícula e da cadeia dominial.

Portanto, não se verifica qualquer afronta ao devido processo legal, ao contraditório ou à ampla defesa, razão pela qual rejeito o fundamento recursal.

(5) Que o valor de avaliação dos direitos aquisitivos é diferente do valor da propriedade.

No que se refere à alegação de que o valor de avaliação dos direitos aquisitivos seria diverso do valor da propriedade plena, não se verifica prejuízo ao arrematante, tampouco fundamento para reforma do acórdão recorrido.

Conforme consta dos autos, o objeto da execução e da arrematação foi expressamente delimitado como “direito e ação” sobre o imóvel, conforme edital do leilão e auto de arrematação. O valor atribuído à arrematação refletiu a natureza e os limites do direito transferido, sendo fixado de acordo com os critérios legais e com a avaliação do bem, descontados eventuais débitos e gravames incidentes sobre o direito aquisitivo.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de origem reconhece que, na arrematação judicial, o arrematante adquire o direito nos exatos limites do auto de arrematação, não havendo que se falar em transferência de direito superior ao do executado. Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS . ARREMATAÇÃO. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". EDITAL DE PRAÇA. ÔNUS . IMÓVEL. OMISSÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL . IMPOSSIBILIDADE. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 42, § 3º, DO CPC E ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. 1. Recurso especial, concluso ao Gabinete em 13/10/2011, no qual discute a responsabilidade do arrematante de imóvel pelo pagamento de cotas condominiais devidas pelo antigo proprietário. Ação de cobrança ajuizada em junho de 2009 . 2. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum - assim como a obrigação de pagar os tributos incidentes sobre o imóvel - qualifica-se como obrigação propter rem, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem a dívida. 3. A responsabilização do arrematante por eventuais encargos omitidos no edital de praça é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança . 4. Considerando a ausência de menção no edital da praça acerca dos ônus incidentes sobre o imóvel, conclui-se pela impossibilidade de substituição do polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais, mesmo diante da natureza propter rem da obrigação 5. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1297672 SP 2011/0177529-9, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 24/09/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/10/2013)

Ademais, a aquisição originária decorrente da arrematação extingue os gravames anteriores, permitindo o registro da propriedade plena ao arrematante, conforme Súmula 478/STJ e precedentes citados no acórdão recorrido.

Importante ressaltar que o valor da arrematação é fixado em conformidade com o objeto levado à hasta pública, e eventuais diferenças entre o valor dos direitos aquisitivos e o valor da propriedade plena não implicam prejuízo ao arrematante, que tem plena ciência dos limites do direito adquirido, conforme edital e auto de arrematação. Eventuais créditos remanescentes podem ser buscados pelo credor por via própria, não havendo enriquecimento ilícito ou prejuízo às partes envolvidas.

Portanto, não há fundamento para acolher a alegação de prejuízo ao arrematante ou de irregularidade na avaliação dos direitos aquisitivos, razão pela qual rejeito o ponto recursal.

(6) Que o pedido é para reforma do acórdão recorrido

No que se refere ao pedido de reforma do acórdão recorrido, para reconhecer a impossibilidade de transferência da propriedade plena ao arrematante e determinar a inclusão do saldo devedor da promessa de compra e venda no cumprimento de sentença, não assiste razão à recorrente.

O acórdão recorrido está em consonância com a legislação e a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, que reconhecem a arrematação judicial como modalidade de aquisição originária da propriedade, nos termos do art. 1.499, IV, do Código Civil. Por força desse dispositivo, o bem é transmitido ao arrematante livre e desembaraçado de ônus, inclusive hipotecários, não subsistindo gravames anteriores à arrematação (Súmula 478/STJ).

A inclusão do saldo devedor da promessa de compra e venda no cumprimento de sentença não encontra respaldo legal, pois tal obrigação é de natureza pessoal entre o promitente vendedor e o promitente comprador, não aderindo ao imóvel como ônus real. O credor hipotecário, titular do saldo remanescente, deve buscar o adimplemento por via própria, em face do devedor originário.

Portanto, não há fundamento para acolher o pedido de reforma do acórdão, devendo ser mantida a possibilidade de transferência da propriedade plena ao arrematante, nos exatos termos do edital e do auto de arrematação, e afastada a inclusão do saldo devedor da promessa de compra e venda no cumprimento de sentença.

Nessas condições, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial nos mesmos autos para **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.749.541 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0355444-0

Número de Origem:

00059838420108190208 00813787020238190000 202424507070 59838420108190208
813787020238190000

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DELFIN RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO

ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO MENDES FERREIRA - RJ130403

CAMILLA MEDEIROS DE OLIVEIRA - RJ169978

VANESSA DE CASTRO SENRA - RJ208390

CHARLIANE SOUSA DE MESQUITA - RJ216772

AGRAVADO : CENTRO DE LAZER COMUNITÁRIO POUSADAS DO ENGENHO

AGRAVADO : DANIEL MELLO RODRIGUES

ADVOGADOS : RAPHAEL CATALDO SISTON - RJ153146

GABRIELA SANTIAGO DE ALENCAR - RJ219061

AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLAZA MAYOR

ADVOGADO : CONCEICAO DE MARIA LOPES DE MOURA - RJ060305

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025