SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2186003 - SP (2024/0454843-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	EDIFICIO PIRAJU
ADVOGADOS	:	RAFAEL DE MOURA CAMPOS - SP185942
		CAROLINA DE MOURA CAMPOS - SP158637
AGRAVADO	:	JOSÉ ALFREDO FERREIRA
ADVOGADO	:	JOSÉ RICARDO CINTRA JUNIOR - SP287089
AGRAVADO	:	JOSE HERMES DA CUNHA
AGRAVADO	:	MARCUS VINICIUS ORSELLI ZANNIN
ADVOGADA	:	MARIA DE FATIMA MEDEIROS DE SANTANA - SP136749
AGRAVADO	:	MARIO SERGIO ORSELLI ZANNIN
ADVOGADO	:	RICARDO DA SILVA ALVES - SP147316
AGRAVADO	:	ROSA MARIA ZANNIN CUNHA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS PRETÉRITOS. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE CONDICIONADA À ADVERTÊNCIA EXPRESSA NO EDITAL OU CIÊNCIA INEQUÍVOCA. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais anteriores somente se configura quando houver advertência expressa no edital ou ciência inequívoca do débito; ausente estipulação, prevalece a sub-rogação dos débitos sobre o preço da arrematação.

2. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à necessidade de previsão editalícia para transferir ao arrematante a responsabilidade por débitos condominiais pretéritos, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ.

3. Prejudicada a análise de divergência jurisprudencial, diante da manutenção do entendimento no mérito desfavorável ao recorrente.

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

Documento eletrônico VDA59410096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:30:27
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: b3632a1f-ca72-4f1e-9c71-14cf1c8d910b

18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59410096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:30:27
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: b3632a1f-ca72-4f1e-9c71-14cf1c8d910b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2186003 - SP (2024/0454843-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	EDIFICIO PIRAJU
ADVOGADOS	:	RAFAEL DE MOURA CAMPOS - SP185942
		CAROLINA DE MOURA CAMPOS - SP158637
AGRAVADO	:	JOSÉ ALFREDO FERREIRA
ADVOGADO	:	JOSÉ RICARDO CINTRA JUNIOR - SP287089
AGRAVADO	:	JOSE HERMES DA CUNHA
AGRAVADO	:	MARCUS VINICIUS ORSELLI ZANNIN
ADVOGADA	:	MARIA DE FATIMA MEDEIROS DE SANTANA - SP136749
AGRAVADO	:	MARIO SERGIO ORSELLI ZANNIN
ADVOGADO	:	RICARDO DA SILVA ALVES - SP147316
AGRAVADO	:	ROSA MARIA ZANNIN CUNHA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. EXECUÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS PRETÉRITOS. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE CONDICIONADA À ADVERTÊNCIA EXPRESSA NO EDITAL OU CIÊNCIA INEQUÍVOCA. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A responsabilidade do arrematante por débitos condominiais anteriores somente se configura quando houver advertência expressa no edital ou ciência inequívoca do débito; ausente estipulação, prevalece a sub-rogação dos débitos sobre o preço da arrematação.

2. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à necessidade de previsão editalícia para transferir ao arrematante a responsabilidade por débitos condominiais pretéritos, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ.

3. Prejudicada a análise de divergência jurisprudencial, diante da manutenção do entendimento no mérito desfavorável ao recorrente.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA58362718 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:16
Código de Controle do Documento: d5f43848-e170-4bea-9d83-26e481ada989

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

Cuida-se de agravo interno nos embargos de declaração interposto por EDIFICIO PIRAJU contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial em desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl.87):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão no sentido de que os débitos pendentes anteriores à arrematação do imóvel sub- rogam-se sobre o preço arrematado, com base no parágrafo único do do CTN. Insurgência do exequente. Não art. 130 acolhimento. Edital de leilão judicial que não carreou estipulada a obrigação do arrematante de quitar débitos de natureza propter rem anteriores à arrematação. Expressa menção ao artigo 130, parágrafo único, do CTN. Exegese, ainda, do § 1º, do CPC. Precedentes. Decisão art. 908, mantida. Recurso improvido.

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

Aduz o agravante contradição na análise do edital de leilão, sustentando que a "menção explícita" e detalhada dos débitos condominiais no edital configura a "advertência expressa" exigida pela jurisprudência do STJ para a responsabilização do arrematante por dívidas pretéritas (fls. 239-241).

Sustenta ofensa ao art. 1.345 do Código Civil, por negar vigência à regra específica que impõe ao adquirente a responsabilidade pelos débitos do alienante perante o condomínio, dada a natureza propter rem da obrigação, havendo ciência inequívoca do débito pelo conteúdo do edital (fls. 237 e 241-244).

Aponta violação do correto regime jurídico por indevida aplicação do art. 130, parágrafo único, do CTN, norma restrita a créditos tributários, inaplicável às despesas condominiais, de natureza civil (fls. 241-242).

Sustenta, outrossim, a inaplicabilidade da Súmula n. 83/STJ ao caso concreto, porque o acórdão recorrido teria divergido da jurisprudência do STJ ao exigir "estipulação expressa" de responsabilidade do arrematante, apesar da clara advertência sobre os débitos no edital (fls. 242-243).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. /deixou de apresentar contrarrazões

É, no essencial, o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA58362718 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:16
Código de Controle do Documento: d5f43848-e170-4bea-9d83-26e481ada989

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

O agravo interno não merece prosperar.

Em que pese 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.

Consoante aludido na decisão agravada, o acórdão recorrido assentou que o edital não impôs expressamente ao arrematante a obrigação de quitar débitos condominiais pretéritos e, ao contrário, mencionou a sub-rogação sobre o preço, conforme se extrai (fl.90):

> No caso concreto, houve a indicação de existência de débitos do imóvel no edital entranhado às fls. 685/687 dos principais, acolhido pela r. decisão de fl. 723 dos principais, **sem, contudo, estipulação da obrigação do arrematante de quitar os débitos anteriores à arrematação, ao que se agrega a expressa menção no apontado instrumento ao artigo 130, parágrafo único, do CTN.**
>
> Assim, é dizer que o arrematante do imóvel em hasta pública não responde por débitos de natureza propter rem anteriores à aquisição, **salvo quando traga o edital expressamente sua responsabilidade por apontados débitos, o que não é o caso dos autos,** motivo pelo qual se tem irreparável a postura do Juízo "a quo", gizada a ausência de resvalo na esfera patrimonial do arrematante.

Portanto, vê-se que a conclusão do Tribunal a quo se alinha à jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que "o arrematante de imóvel em hasta pública só pode ser responsabilizado por dívidas condominiais anteriores se houver advertência expressa no edital ou ciência inequívoca do débito (AREsp n. 2.995.652/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira, Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025). (grifei)

A propósito, cito a ementa do julgado:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMANTANTE. AUSÊNCIA DE MENÇÃO DA DÍVIDA NO EDITAL DA HASTA PUBLICA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ALEGAÇÃO DE EXCESSO. TESE NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA N. 282 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.
> **1. Conforme a jurisprudência do STJ, o arrematante de imóvel em hasta pública só pode ser responsabilizado por dívidas condominiais anteriores se houver**

Documento eletrônico VDA58362718 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:16
Código de Controle do Documento: d5f43848-e170-4bea-9d83-26e481ada989

advertência expressa no edital ou ciência inequívoca do débito.
2. No caso dos autos, consoante soberanamente apurado pelo Tribunal estadual, o edital da hasta pública indicou que o imóvel estaria livre de qualquer ônus, contexto em que se mostra incabível a responsabilização do adquirente, a luz do entendimento deste Sodalício.
3. A tese de que o arrematante tinha conhecimento do débito não foi apreciada pelo Tribunal estadual, carecendo, portanto, do indispensável prequestionamento.
4. De igual forma, o Tribunal não se manifestou sobre a tese de que haveria excesso na fixação dos honorários advocatícios, sendo que o recorrente não opôs embargos de declaração para suprir eventual omissão do julgado.
5. A falta de prequestionamento das matérias suscitadas pela parte recorrente atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 282 do STF.
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
(AREsp n. 2.995.652/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

E ainda:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS PRETÉRITOS APÓS ARREMATAÇÃO 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

Documento eletrônico VDA58362718 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:16
Código de Controle do Documento: d5f43848-e170-4bea-9d83-26e481ada989

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.
[...]
(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 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.)

Em virtude do exame do mérito, por meio do qual não foi acolhida a tese sustentada pela parte recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58362718 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:16
Código de Controle do Documento: d5f43848-e170-4bea-9d83-26e481ada989

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.186.003 / SP

Número Registro: 2024/0454843-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10345576620178260562 20240000542801 21196134320248260000

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: EDIFICIO PIRAJU
ADVOGADOS	: RAFAEL DE MOURA CAMPOS - SP185942
	CAROLINA DE MOURA CAMPOS - SP158637
RECORRIDO	: JOSÉ ALFREDO FERREIRA
ADVOGADO	: JOSÉ RICARDO CINTRA JUNIOR - SP287089
RECORRIDO	: JOSE HERMES DA CUNHA
RECORRIDO	: MARCUS VINICIUS ORSELLI ZANNIN
ADVOGADA	: MARIA DE FATIMA MEDEIROS DE SANTANA - SP136749
RECORRIDO	: MARIO SERGIO ORSELLI ZANNIN
ADVOGADO	: RICARDO DA SILVA ALVES - SP147316
RECORRIDO	: ROSA MARIA ZANNIN CUNHA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: EDIFICIO PIRAJU
ADVOGADOS	: RAFAEL DE MOURA CAMPOS - SP185942
	CAROLINA DE MOURA CAMPOS - SP158637

Documento eletrônico VDA59391013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:49:08
Código de Controle do Documento: 16a6b525-9486-46fc-bb5d-cd8764171521

AGRAVADO : JOSÉ ALFREDO FERREIRA
ADVOGADO : JOSÉ RICARDO CINTRA JUNIOR - SP287089
AGRAVADO : JOSE HERMES DA CUNHA
AGRAVADO : MARCUS VINICIUS ORSELLI ZANNIN
ADVOGADA : MARIA DE FATIMA MEDEIROS DE SANTANA - SP136749
AGRAVADO : MARIO SERGIO ORSELLI ZANNIN
ADVOGADO : RICARDO DA SILVA ALVES - SP147316
AGRAVADO : ROSA MARIA ZANNIN CUNHA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:49:08
Código de Controle do Documento: 16a6b525-9486-46fc-bb5d-cd8764171521