



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2241606 - SP(2025/0419250-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRE DA ROMA
ADVOGADO : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS - SP137477
RECORRIDO : MARCIO PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : MARCIO PEREIRA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP346748

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. EDITAL QUE EXPRESSAMENTE CONSIGNOU QUE O ADQUIRENTE NÃO ARCARIA COM A DÍVIDA PENDENTE, QUE SE SUB-ROGARIA NO PREÇO DA ARREMATACÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL 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 advertência expressa no edital ou ciência inequívoca do débito.

2. No caso dos autos, o edital da hasta pública expressamente indicou que o arrematante não arcaria com eventuais débitos condominiais pendentes, os quais ficariam sub-rogados no preço da arrematação. Em contexto tal, mostra-se de todo inviável a responsabilização do adquirente pela obrigação, conforme orientação da jurisprudência desta Corte Superior.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2241606 - SP(2025/0419250-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRE DA ROMA
ADVOGADO : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS - SP137477
RECORRIDO : MARCIO PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : MARCIO PEREIRA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP346748

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. EDITAL QUE EXPRESSAMENTE CONSIGNOU QUE O ADQUIRENTE NÃO ARCARIA COM A DÍVIDA PENDENTE, QUE SE SUB-ROGARIA NO PREÇO DA ARREMATACÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL 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 advertência expressa no edital ou ciência inequívoca do débito.
2. No caso dos autos, o edital da hasta pública expressamente indicou que o arrematante não arcaria com eventuais débitos condominiais pendentes, os quais ficariam sub-rogados no preço da arrematação. Em contexto tal, mostra-se de todo inviável a responsabilização do adquirente pela obrigação, conforme orientação da jurisprudência desta Corte Superior.
3. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRE DA ROMA (CONDOMÍNIO), com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, de relatoria do Des. Hugo Crepaldi, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO - Despesas condominiais Insurgência contra a decisão que, reconhecendo a preferência do crédito trabalhista, fixou a ordem de pagamento como sendo dele, do crédito tributário e, por fim, do condominial, determinando que devido ao fato de o produto da arrematação ser insuficiente para pagamento da dívida condominial, por ela responderá o arrematante, ainda que de período que precedeu à arrematação - PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRABALHISTA - Ausência de interesse recursal do arrematante - PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS - Eventual nulidade que deve ser dirimida perante a autoridade jurisdicional que proferiu a ordem (juízo trabalhista) - Inteligência dos art. 516 e 518 do CPC - RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS PRETÉRITOS - Descabimento - Edital expresse quanto à sub-rogação de tais créditos no preço da arrematação - Recurso não conhecido em parte e, na parte em que conhecido, provido (e-STJ, fl. 107).

Os embargos de declaração opostos por CONDOMÍNIO foram rejeitados (e-STJ, fls. 130-136).

Nas razões do presente recurso, CONDOMÍNIO alegou a violação do art. 1.345 do CC, ao sustentar que, ante a insuficiência do valor da arrematação, o arrematante deve ser obrigado ao pagamento da dívida condominial pretérita, pois esta constou expressamente do edital de leilão do imóvel, juntamente com débitos tributários e penhora oriunda da Justiça do Trabalho.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 193-205).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

No caso dos autos, o TJSP afastou a responsabilidade do arrematante pelo pagamento do débito condominial incidente sobre o imóvel arrematado sob o fundamento de que o edital da hasta pública expressamente consignou que o adquirente não arcaria com os débitos pendentes sobre o imóvel, que ficariam sub-rogados no preço da arrematação. Veja-se, *in verbis*:

No mais, respeitado o entendimento do magistrado a quo, entendo que a decisão comporta reforma.

Isso porque constou expressamente no edital que o arrematante não arcaria com eventuais débitos pendentes fiscais, tributários e decorrentes de débitos de condomínio, que ficariam sub-rogados no preço da arrematação:

[...]

Dessa forma, de rigor o afastamento da determinação de que cabe ao arrematante responder por dívidas tributárias e condominiais anteriores à arrematação (e-STJ, fls. 109-110, grifou-se).

O entendimento adotado não destoa da jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, que é firme no sentido de que o adquirente de imóvel em hasta pública pode ser chamado a responder pelos débitos condominiais anteriores apenas se houver advertência expressa nesse sentido no respectivo edital ou se, de outra forma, ele tinha conhecimento do débito.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. AUSÊNCIA DE MENÇÃO DA DÍVIDA NO EDITAL DA HASTA PÚBLICA. 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 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.

[...]

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, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO REALIZADA. SUB-ROGAÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS NO PREÇO PAGO PELO IMÓVEL. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. PRETENSA RESPONSABILIZAÇÃO DO ARREMATANTE QUE DEPENDE DE

APURAÇÃO SOBRE EXISTÊNCIA DE NOTA NO EDITAL DA HASTA PÚBLICA A RESPEITO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo orientação desta Corte Superior, o adquirente de imóvel em hasta pública pode ser chamado a responder pelos débitos condominiais anteriores se houver advertência expressa nesse sentido no respectivo edital ou se, de outra forma, ele tinha conhecimento do débito.

[...]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.097.540/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. ANÁLISE. INVIABILIDADE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. ARREMATACÃO. HASTA PÚBLICA. INFORMAÇÃO. EDITAL. EXISTÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. REVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO.

[...]

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que a dívida condominial constitui-se como obrigação propter rem. Assim, constando no edital de praça a existência de ônus sobre o imóvel, mesmo no caso de arrematação, o novo adquirente responde pelos encargos condominiais vencidos incidentes sobre o imóvel, salvo se não houver ressalvas no edital.

[...]

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.752.437/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022)

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.

[...]

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.

Assim, uma vez que, no caso, o edital da hasta pública expressamente consignou que o arrematante não arcaria com eventuais débitos condominiais pendentes, os quais ficariam sub-rogados no preço da arrematação, mostra-se de todo inviável a responsabilização do adquirente pela obrigação.

Em conclusão, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ, deve ser ele mantido, com a rejeição da irresignação recursal.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.241.606 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0419250-0

Número de Origem:

10052733320208260004 10141441820218260004 23703982520248260000

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRE DA ROMA

ADVOGADO : MARCELLO RAMALHO FILGUEIRAS - SP137477

RECORRIDO : MARCIO PEREIRA DOS SANTOS

ADVOGADO : MARCIO PEREIRA DOS SANTOS (EM CAUSA PRÓPRIA) -
SP346748

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 11 de maio de 2026