



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244369 - SP (2025/0442039-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : ELANI FATIMA DE SOUZA
ADVOGADO : RODOLPHO VANNUCCI - SP217402
AGRAVADO : CONDOMINIO COMERCIAL GEMINY
ADVOGADOS : ERIC KELLER TAVARES DE CAMARGO - SP255124
WILK FERREIRA MAGALHÃES - SP481079

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE CONDICIONADA A ADVERTÊNCIA EXPRESSA NO EDITAL OU CIÊNCIA INEQUÍVOCA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83/STJ E 7/STJ.

1. A jurisprudência do STJ estabelece que o arrematante de imóvel em hasta pública somente pode ser responsabilizado por dívidas condominiais anteriores se houver advertência expressa no edital ou ciência inequívoca do débito, razão pela qual o acórdão recorrido, ao manter a responsabilidade do devedor originário na ausência de previsão editalícia, está alinhado ao entendimento dominante, incidindo a Súmula 83/STJ.

2. A pretensão de reconhecer cláusula editalícia de transferência dos ônus ao arrematante, demanda reexame de provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2244369 - SP (2025/0442039-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : ELANI FATIMA DE SOUZA
ADVOGADO : RODOLPHO VANNUCCI - SP217402
AGRAVADO : CONDOMINIO COMERCIAL GEMINY
ADVOGADOS : ERIC KELLER TAVARES DE CAMARGO - SP255124
WILK FERREIRA MAGALHÃES - SP481079

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE CONDICIONADA A ADVERTÊNCIA EXPRESSA NO EDITAL OU CIÊNCIA INEQUÍVOCA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 83/STJ E 7/STJ.

1. A jurisprudência do STJ estabelece que o arrematante de imóvel em hasta pública somente pode ser responsabilizado por dívidas condominiais anteriores se houver advertência expressa no edital ou ciência inequívoca do débito, razão pela qual o acórdão recorrido, ao manter a responsabilidade do devedor originário na ausência de previsão editalícia, está alinhado ao entendimento dominante, incidindo a Súmula 83/STJ.

2. A pretensão de reconhecer cláusula editalícia de transferência dos ônus ao arrematante, demanda reexame de provas, providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por ELANI FATIMA DE SOUZA contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto em desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 48):

APELAÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL DÍVIDA DE CARÁTER PROPTER REM ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL AUSÊNCIA DA EXTINÇÃO DA RESPONSABILIDADE DOS ANTERIORES PROPRIETÁRIOS SOBRE O DÉBITO - Não se olvida da possibilidade de modificação do devedor em face do caráter propter rem do débito exequendo, assim como, da exceção contida no § 3º do CPC, que estende os art. 109, efeitos da

r. sentença entre as partes originárias ao adquirente do imóvel, porém, tendo o R. Juízo a quo ressalvado que as obrigações condominiais ficariam a cargo do devedor originário, não tendo nada em sentido diverso sido apontado no bojo do edital, não há como impor ao arrematante a obrigação de quitar os débitos sub judice vencidos enquanto o bem se encontrava em poder da devedora. RECURSO IMPROVIDO.

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

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que houve “erro de premissa fática” na decisão agravada, pois o edital da hasta pública conteria cláusula expressa transferindo ao arrematante os ônus do imóvel, ressalvados apenas os débitos tributários (fl. 165).

Sustenta que a controvérsia seria de natureza eminentemente jurídica, centrada na interpretação do art. 1.345 do Código Civil, afastando o óbice da Súmula n. 7/STJ (fl. 165).

Argumenta, ainda, que não incide a Súmula n. 83/STJ, porque os precedentes citados admitiriam a responsabilização do arrematante quando há previsão expressa no edital, o que, segundo afirma, ocorre no caso concreto (fl. 165).

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

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 164-172.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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.

Há três questões em discussão: (i) saber se o arrematante pode ser responsabilizado por dívidas condominiais anteriores sem advertência expressa no edital da hasta pública ou sem ciência inequívoca do débito; (ii) saber se a revisão da conclusão do acórdão estadual sobre o conteúdo do edital (transferência dos ônus ao arrematante) demanda reexame fático-probatório, atraindo a Súmula 7/STJ; e (iii) saber se incide a Súmula 83/STJ quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência dominante do STJ acerca da matéria.

Consoante aludido na decisão agravada, o acórdão recorrido negou provimento ao agravo de instrumento da executada, mantendo a responsabilidade da ex-

proprietária pelos débitos anteriores à arrematação, com fundamento na ausência, no edital, de cláusula que transferisse esses débitos ao arrematante.

Desse modo, quanto à ausência de previsão no edital do leilão acerca da transferência dos débitos ao arrematante, assim arrematou a Corte de origem (fl.53):

Neste contexto, oportuno ressaltar esta Relatora não se olvida da possibilidade de modificação do devedor em face do caráter propter rem do débito exequendo, assim como, da exceção contida no art. 109 § 3º do CPC, que estende os efeitos da r. sentença entre as partes originárias ao adquirente do imóvel, porém, **tendo o R. Juízo a quo ressaltado que as obrigações condominiais ficariam a cargo do devedor originário, não tendo nada em sentido diverso sido apontado no bojo do edital não há como impor ao arrematante a obrigação de quitar os débitos sub judice vencidos enquanto o bem se encontrava em poder da devedora. (Grifei.)**

Observa-se que a conclusão da Corte de origem é no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual 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 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.

4. De igual forma, o Tribunal não se manifestou sobre a tese de que haveria excesso na fixação dos honorários

advocáticos, 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.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DÍVIDA CONDOMINIAL. AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO CREDOR. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. INSUFICIÊNCIA DO VALOR ARRECADADO. PRETENSÃO DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL PARA INCLUSÃO DOS ARREMATANTES NO POLO PASSIVO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESCABIMENTO NO CASO. EDITAL QUE EXPRESSAMENTE ISENTAVA O ARREMATANTE DE EVENTUAIS DÉBITOS DE NATUREZA TRIBUTÁRIA (IPTU) E "PROPTER REM" (CONDOMÍNIO). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Ação de cobrança de dívida condominial em fase de cumprimento de sentença. Promovida a arrematação do imóvel, e diante da insuficiência do valor arrecadado para fazer frente ao valor total do débito condominial, busca o Condomínio exequente a substituição processual, a fim de incluir os arrematantes no polo passivo do procedimento executivo.

2. Portanto, não obstante a dívida de condomínio seja obrigação propter rem, constando do edital da praça realizada na execução promovida pelo próprio condomínio previsão expressa isentando o arrematante da responsabilidade por dívidas condominiais anteriores ao ato de arrematação, não é possível exigir desse adquirente de boa-fé o pagamento da respectiva verba.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.042.622/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023.)

Portanto, incide a Súmula n. 83/STJ ao presente caso.

Ademais, verificar se o edital da hasta pública conteria cláusula expressa transferindo ao arrematante os ônus do imóvel, ressalvados apenas os débitos tributários, como requer o agravante, demanda a necessária incursão na seara fático-probatória, o que é vedado pelo óbice da Súmula n. 7/STJ

Nesse sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. EDITAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. PREVISÃO NO EDITAL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OMISSÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. ALÍNEA C DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. ANÁLISE PREJUDICADA. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283 DO STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

2. A obscuridade que enseja esclarecimento é aquela que se materializa por decisão ininteligível, que impede ou dificulta a compreensão ou seu alcance.

3. O órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

4. Embora as cotas condominiais constituam obrigação propter rem, o arrematante de imóvel em hasta pública não será responsável pelo pagamento das dívidas condominiais pendentes se o edital for omissivo a respeito dos débitos anteriores à praça ou se nele não houver informações relevantes sobre o débito condominial.

5. Rever a conclusão do tribunal a quo de que não teria ficado claro no edital que as dívidas condominiais seriam de responsabilidade do arrematante demanda reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

6. Fica prejudicada a análise do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional na hipótese em que, a respeito da matéria, aplica-se o óbice da Súmula n. 7 do STJ ao exame da tese recursal fundamentada na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

7. A não impugnação de fundamento apto a manter a conclusão do decisum recorrido impede a apreciação do recurso especial, nos termos da Súmula n. 28 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.041.011/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 24/4/2023.)

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 2.244.369 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0442039-7

Número de Origem:
10309928520148260114 20440588320258260000

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ELANI FATIMA DE SOUZA

ADVOGADO : RODOLPHO VANNUCCI - SP217402

RECORRIDO : CONDOMINIO COMERCIAL GEMINY

ADVOGADOS : ERIC KELLER TAVARES DE CAMARGO - SP255124
WILK FERREIRA MAGALHÃES - SP481079

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ELANI FATIMA DE SOUZA

ADVOGADO : RODOLPHO VANNUCCI - SP217402

AGRAVADO : CONDOMINIO COMERCIAL GEMINY

ADVOGADOS : ERIC KELLER TAVARES DE CAMARGO - SP255124
WILK FERREIRA MAGALHÃES - SP481079

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026