SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186162 - RJ (2026/0063462-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ALESSANDRA WONG STEFANI DA SILVA
ADVOGADOS	:	RENATA DOS SANTOS CARRILHO - RJ148557
		LEONARDO PINTO - RJ155828
AGRAVADO	:	CRISTINA AMAZONAS CABRAL
ADVOGADO	:	BERNARDO BRASIL CAMPINHO - RJ128802
AGRAVADO	:	LUIZ DOS SANTOS MERMELSTEIN
AGRAVADO	:	MARCIA DOS SANTOS MERMELSTEIN
AGRAVADO	:	JORGE BASTOS MORENO
ADVOGADO	:	MARCELLO FORTUNATO LOUZADA - RJ098168
AGRAVADO	:	THE TREND LEBLON SUITES
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE VIANNA BARBOSA - RJ172675
		RODRIGO KARPAT - RJ174948
		EDUARDO GUIDO FERREIRA CAVALIERI D'ORO - RJ175468

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. IPTU E COTAS CONDOMINIAIS POSTERIORES À ARREMATAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMISSÃO NA POSSE E REGISTRO IMOBILIÁRIO. IRRELEVÂNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022 DO CPC. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a

Documento eletrônico VDA59763958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:13
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 9ddc2590-8b4f-41a8-bf5b-95bf1db69b7b

controvérsia, enfrentando as questões relevantes para o deslinde da causa. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos aventados pelas partes, desde que fundamentos suficientes embasem a decisão.

2. A jurisprudência do STJ está consolidada no sentido de que, tratando-se de aquisição de imóvel livre de encargos anteriores, o arrematante de imóvel em hasta pública responde pelos débitos de IPTU e pelas cotas condominiais constituídos a partir da conclusão da arrematação, sendo irrelevante a ausência de imissão na posse ou a falta de registro imobiliário do título translativo. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Modificar as conclusões do acórdão recorrido acerca das circunstâncias da arrematação e do quadro fático dos autos demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, a teor do óbice previsto na Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59763958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:58:13
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 9ddc2590-8b4f-41a8-bf5b-95bf1db69b7b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186162 - RJ (2026/0063462-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ALESSANDRA WONG STEFANI DA SILVA
ADVOGADOS	:	RENATA DOS SANTOS CARRILHO - RJ148557
		LEONARDO PINTO - RJ155828
AGRAVADO	:	CRISTINA AMAZONAS CABRAL
ADVOGADO	:	BERNARDO BRASIL CAMPINHO - RJ128802
AGRAVADO	:	LUIZ DOS SANTOS MERMELSTEIN
AGRAVADO	:	MARCIA DOS SANTOS MERMELSTEIN
AGRAVADO	:	JORGE BASTOS MORENO
ADVOGADO	:	MARCELLO FORTUNATO LOUZADA - RJ098168
AGRAVADO	:	THE TREND LEBLON SUITES
ADVOGADOS	:	PEDRO HENRIQUE VIANNA BARBOSA - RJ172675
		RODRIGO KARPAT - RJ174948
		EDUARDO GUIDO FERREIRA CAVALIERI D'ORO - RJ175468

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. IPTU E COTAS CONDOMINIAIS POSTERIORES À ARREMATAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMISSÃO NA POSSE E REGISTRO IMOBILIÁRIO. IRRELEVÂNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022 DO CPC. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não se observa violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem apreciou fundamentadamente a

Documento eletrônico VDA59364010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 2c204e81-8537-467c-85c8-644030570f70

controvérsia, enfrentando as questões relevantes para o deslinde da causa. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos aventados pelas partes, desde que fundamentos suficientes embasem a decisão.

2. A jurisprudência do STJ está consolidada no sentido de que, tratando-se de aquisição de imóvel livre de encargos anteriores, o arrematante de imóvel em hasta pública responde pelos débitos de IPTU e pelas cotas condominiais constituídos a partir da conclusão da arrematação, sendo irrelevante a ausência de imissão na posse ou a falta de registro imobiliário do título translativo. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Modificar as conclusões do acórdão recorrido acerca das circunstâncias da arrematação e do quadro fático dos autos demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em recurso especial, a teor do óbice previsto na Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ALESSANDRA WONG STEFANI DA SILVA (ALESSANDRA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. IPTU E COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO DA ARREMATANTE. RECURSO NÃO PROVIDO. I. Caso em exame 1. Agravo de instrumento proposto pela arrematante de imóvel em hasta pública com o objetivo de reformar a decisão que determinou o pagamento de IPTU e cotas condominiais posteriores à arrematação, pois ainda não houve imissão na posse do imóvel. II. Questão em discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se o arrematante de imóvel em hasta pública deve arcar com os encargos decorrentes da propriedade antes da imissão na posse. III. Razões de decidir 3. Agravante que adquiriu imóvel em hasta pública livre de encargos e débitos propter rem, relatando que houve demora na imissão da posse e que não deve arcar com os débitos decorrentes da propriedade do imóvel posteriores à arrematação até que seja imitida na posse. 4. Débito de IPTU que decorre da propriedade do imóvel. Os débitos fiscais devem ser suportados pelo arrematante ainda que haja mora na imissão da posse. 5. Cotas condominiais que configuram obrigação propter rem, devendo ser suportadas pela arrematante a partir da lavratura do auto de arrematação, independente da imissão na posse. IV. Dispositivo e tese 6. Recurso conhecido e não provido.* (e-STJ, fls. 46-51)

Documento eletrônico VDA59364010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 2c204e81-8537-467c-85c8-644030570f70

Os embargos de declaração de ALESSANDRA foram rejeitados (e-STJ, fls. 82-87).

Nas razões do recurso, ALESSANDRA apontou (**1**) negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, II, do CPC, dizendo haver omissão acerca da ausência de assinatura do auto de arrematação, expedição da carta e imissão na posse; (**2**) violação dos arts. 1.315 e 1.345 do CC, sustentando que a obrigação *propter rem* exige relação material com o imóvel e qualidade de condômino, o que não ocorrerá antes do registro e da posse; (**3**) violação dos arts. 908, § 1º, e 1.228 do CPC, afirmando que os créditos *propter rem* devem se sub-rogar no preço até o aperfeiçoamento da arrematação; e (**4**) violação do art. 130 do CTN, defendendo que a responsabilidade por IPTU pressupõe aquisição da propriedade, não configurada sem registro.

Houve apresentação de contraminuta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO THE TREND LEBLON SUITES (CONDOMÍNIO), conforme, e-STJ, fls. 131-138.

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 na parte conhecida.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Em seu apelo nobre, ALESSANDRA sustentou que o acórdão recorrido teria incorrido em negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, II, do CPC, sob o argumento de que o Tribunal estadual não teria enfrentado a alegada ausência de assinatura do auto de arrematação pelo magistrado de piso, a falta de expedição da carta de arrematação e a não expedição do mandado de imissão na posse.

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal fluminense se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

De fato, o TJRJ destacou expressamente que as despesas condominiais constituem obrigação *propter rem* e que o IPTU decorre da propriedade do imóvel, razão pela qual ambos os encargos posteriores à arrematação devem ser suportados pela arrematante a partir do aperfeiçoamento da hasta pública, sendo irrelevante eventual demora na expedição da carta ou na imissão na posse (e-STJ, fls. 49-51, 85-86).

Documento eletrônico VDA59364010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 2c204e81-8537-467c-85c8-644030570f70

Ademais, ao rejeitar os embargos de declaração opostos por ALESSANDRA, o Tribunal de origem reafirmou que não havia qualquer omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, assentando expressamente que o julgado solucionou a controvérsia com base nos parâmetros estabelecidos pela jurisprudência (e-STJ, fls. 85-87).

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 e 489, §1º do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. EXECUÇÃO PARCIAL DO ENCARGO. VALOR FINAL DA PENALIDADE. DESPROPORCIONALIDADE. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> ***1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.***
> ***2. Registre-se, ao ensejo, que "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" (AgInt no AREsp n. 1.852.071/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).***
> *3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é iterativa no sentido de que a decisão que comina as astreintes não preclui nem faz coisa julgada material. Assim, é possível a modificação do valor dessa sanção até mesmo de ofício, a qualquer tempo, inclusive na fase de execução, quando irrisória ou exorbitante.*
> *4. Ademais, é cabível a modificação do valor da penalidade quando demonstrado o cumprimento parcial superveniente da obrigação.*
> *5. Modificar o entendimento do Tribunal local, para concluir não ser cabível a redução da multa cominatória, é providência que demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável na seara extraordinária, devido ao óbice previsto no verbete n. 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.*
> *6. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.233.172/PR, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023 – sem destaques no original)

Documento eletrônico VDA59364010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 2c204e81-8537-467c-85c8-644030570f70

No caso, se o TJRJ reconheceu, de forma fundamentada e analítica, que os encargos tributários e condominiais posteriores à hasta pública são de responsabilidade da arrematante a partir do aperfeiçoamento da arrematação, acabou por afastar, como consequência inarredável, a tese de isenção até a imissão na posse ou registro.

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) (3) (4) Da responsabilidade pelos débitos de IPTU e cotas condominiais e incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ

Nas razões do apelo nobre, ALESSANDRA sustentou a violação dos arts. 1.315 e 1.345 do CC, 908, § 1º, e 1.228 do CPC e 130 do CTN, afirmando que a responsabilidade pelos encargos condominiais e pelo IPTU posteriores à arrematação pressupõe a efetiva imissão na posse e o registro imobiliário do título translativo, devendo os débitos até então vencidos ser sub-rogados no preço depositado.

Todavia, o entendimento adotado pelo Tribunal estadual encontra-se em alinhamento com a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o arrematante de imóvel em hasta pública responde pelos débitos de IPTU e pelas cotas condominiais constituídos após a conclusão da arrematação, sendo irrelevante a ausência de imissão na posse ou de registro do título perante o Cartório de Imóveis, por se tratar de circunstâncias alheias à relação jurídica com o Condomínio e com o Fisco.

Nesse sentido:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. MARCO INICIAL. AUTO DE ARREMATAÇÃO. ARREMATAÇÃO PERFEITA E ACABADA. POSSE. IRRELEVÂNCIA. NATUREZA PROPTER REM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
> *1. Nos termos do art. 903 do CPC, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável com a lavratura do auto, momento em que se transfere a propriedade do bem ao arrematante.*
> ***2. A obrigação condominial, de natureza propter rem, acompanha o bem e se transfere ao novo titular desde a aquisição, nos termos do art. 1.345 do Código Civil, sendo irrelevante a imissão na posse ou a expedição da carta de arrematação, na hipótese de arrematação de bem em leilão.***
> ***3. O arrematante responde pelas despesas condominiais vencidas após a lavratura do auto de arrematação, ainda que não imitido na posse do imóvel.***
> *4. Recurso especial provido.*
> (REsp n. 2.202.315/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025 − sem destaques no original)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DO RÉU.*

Documento eletrônico VDA59364010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 2c204e81-8537-467c-85c8-644030570f70

1. Consoante entendimento consolidado desta Corte, a dívida condominial constitui obrigação propter rem, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel, ainda que não imitido na posse do bem e não formalizado o registro imobiliário respectivo, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas. Precedentes.
Incidência da Súmula 83 do STJ.
2. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ.
3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 2.834.933/SE, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025 − sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS ENTRE A ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMISSÃO NA POSSE. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.
1. A dívida condominial constitui obrigação propter rem, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel, ainda que não imitido na posse do bem e não formalizado o registro imobiliário respectivo, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas. Precedentes.
2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.
(AgInt no AREsp n. 2.527.075/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024 − sem destaques no original)

TRIBUTÁRIO. IPTU E TLP. IMÓVEL ADQUIRIDO EM HASTA PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE DESDE A ARREMATAÇÃO. DATA DA IMISSÃO NA POSSE. INDIFERENÇA.
1. A partir da assinatura do auto de arrematação caracteriza-se a propriedade em favor do arrematante, a quem incumbe tomar as providências necessárias à consolidação desse status. Precedentes.
2. "[...] a regra contida no art. 130, parágrafo único, do CTN não afasta a responsabilidade do arrematante no que concerne aos débitos de IPTU posteriores à arrematação, ainda que postergada a respectiva imissão na posse" (AgInt no REsp n. 1.921.489/RJ,

Documento eletrônico VDA59364010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 2c204e81-8537-467c-85c8-644030570f70

> ***Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 7/3/2023).***
> ***3. Desde a expedição do auto de arrematação devidamente assinado pelo juiz, pelo leiloeiro e pelo arrematante, é este último o responsável pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel arrematado.***
> *4. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.689.401/PE, relator Ministro GURGEL DE FARIA, Primeira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025 – sem destaques no original)

De fato, o acórdão recorrido registrou que a hasta pública se aperfeiçoou com a arrematação, ensejando a transferência dos encargos inerentes ao bem a partir de tal marco, razão pela qual a pretensão recursal esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ (*Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*).

Ademais, desconstituir as premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal estadual quanto ao aperfeiçoamento da arrematação e aos trâmites do processo executivo de origem demandaria, de modo inarredável, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada na via extraordinária, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

Dessa forma, o recurso especial não merece que dele se conheça quanto aos pontos.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CONDOMÍNIO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59364010 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:20:54
Código de Controle do Documento: 2c204e81-8537-467c-85c8-644030570f70

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.186.162 / RJ

Número Registro: 2026/0063462-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00202680220258190000 04322335520158190001 202524516411 432233552015819000120268022025819000 0

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ALESSANDRA WONG STEFANI DA SILVA
ADVOGADOS	: RENATA DOS SANTOS CARRILHO - RJ148557
	LEONARDO PINTO - RJ155828
AGRAVADO	: CRISTINA AMAZONAS CABRAL
ADVOGADO	: BERNARDO BRASIL CAMPINHO - RJ128802
AGRAVADO	: LUIZ DOS SANTOS MERMELSTEIN
AGRAVADO	: MARCIA DOS SANTOS MERMELSTEIN
AGRAVADO	: JORGE BASTOS MORENO
ADVOGADO	: MARCELLO FORTUNATO LOUZADA - RJ098168
AGRAVADO	: THE TREND LEBLON SUITES
ADVOGADOS	: PEDRO HENRIQUE VIANNA BARBOSA - RJ172675
	RODRIGO KARPAT - RJ174948
	EDUARDO GUIDO FERREIRA CAVALIERI D'ORO - RJ175468

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

Documento eletrônico VDA59610528 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:54:25
Código de Controle do Documento: 58e2bda5-ae44-4d8d-abff-342bd9e00cfc

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610528 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:54:25
Código de Controle do Documento: 58e2bda5-ae44-4d8d-abff-342bd9e00cfc