



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1872035 - SP (2020/0097150-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : TATIANE BECKER AMARAL CURY - DF016371
JORGE MACHADO ANTUNES DE SIQUEIRA - DF033524
MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801
ANDREIA BARBOSA RORIZ - DF038742
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CENTRAL PARK
ADVOGADOS : KÁTIA NUNES DE OLIVEIRA - SP211935
LEONEL MARQUES MATEUS VICENTE - SP071947
INTERES. : REGRAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIELLE SOARES BORGHOLM - SP256450
KALIAN REJANE PEREIRA NOGUEIRA - SP283668

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CUSTAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE. CÁLCULO. MULTA. ART. 523 DO CPC/2015. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTAMENTO. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.

1. A expressão 'débito', presente no *caput* do art. 523 do CPC/2015, compreende o valor que o credor busca no cumprimento da sentença, acrescido, se houver, das custas processuais referentes à instauração da fase executiva. Precedente.

2. É deficiente a fundamentação recursal que se mostra incapaz de evidenciar ao malferimento da legislação federal invocada.

3. Não é possível o reconhecimento da divergência jurisprudencial ventilada quando ausente a similitude fática entre as hipóteses confrontadas.

4. A revisão da conclusão da Corte local a respeito da legitimidade passiva da parte agravante demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo interno 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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de abril de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1872035 - SP (2020/0097150-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : TATIANE BECKER AMARAL CURY - DF016371
JORGE MACHADO ANTUNES DE SIQUEIRA - DF033524
MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801
ANDREIA BARBOSA RORIZ - DF038742
AGRAVADO : CONDOMINIO CENTRAL PARK
ADVOGADOS : KÁTIA NUNES DE OLIVEIRA - SP211935
LEONEL MARQUES MATEUS VICENTE - SP071947
INTERES. : RECRAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : DANIELLE SOARES BORGHOLM - SP256450
KALIAN REJANE PEREIRA NOGUEIRA - SP283668

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CUSTAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE. CÁLCULO. MULTA. ART. 523 DO CPC/2015. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AFASTAMENTO. FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. DEFICIÊNCIA. REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO INTEGRAL.

1. A expressão 'débito', presente no *caput* do art. 523 do CPC/2015, compreende o valor que o credor busca no cumprimento da sentença, acrescido, se houver, das custas processuais referentes à instauração da fase executiva. Precedente.
2. É deficiente a fundamentação recursal que se mostra incapaz de evidenciar ao malferimento da legislação federal invocada.
3. Não é possível o reconhecimento da divergência jurisprudencial ventilada quando ausente a similitude fática entre as hipóteses confrontadas.
4. A revisão da conclusão da Corte local a respeito da legitimidade passiva da parte agravante demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. contra decisão desta relatoria que não conheceu do recurso especial (e-STJ fls. 983/985).

Em suas razões (e-STJ fls. 989/1.019), o agravante reitera as teses veiculadas no apelo nobre no sentido de que **i)** as custas processuais e os honorários advocatícios não integram a base de cálculo da multa mencionada no art. 523 do CPC/2015 e **ii)** seria parte ilegítima para responder à ação.

Além disso, defende a inaplicabilidade dos óbices sumulares invocados pela decisão impugnada.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou a sua submissão ao crivo do colegiado.

A parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ fl.1.023).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme já sublinhado pela decisão agravada, em relação ao art. 523, *caput* e §1º, do CPC/2015, a linha argumentativa desenvolvida pelo recorrente não é capaz de evidenciar ao malferimento da legislação federal invocada.

A redação do art. 523 do CPC/2015 dispõe precisamente que, *"no caso de condenação em quantia certa, ou já fixada em liquidação, e no caso de decisão sobre parcela incontroversa, o cumprimento definitivo da sentença far-se-á a requerimento do exequente, sendo o executado intimado para pagar o débito, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescido de custas, se houver"*.

Assim, é evidente que, havendo custas processuais, elas devem integrar, conforme bem anotado pelo acórdão recorrido, o montante da condenação, estando sujeitas, igualmente, à incidência da multa prevista no § 1º do aludido dispositivo legal.

A par disso, ao julgar o REsp nº 1.757.033/DF - invocado pelo próprio recorrente -, na assentada do dia 9/10/2018, esta Terceira Turma decidiu que *"a expressão 'débito', presente no caput do art. 523 do CPC/2015, compreende o valor que o credor busca no cumprimento da sentença, acrescido, se houver, das custas processuais referentes à instauração da fase executiva"*.

Assim, no ponto, é irrefutável a incidência das Súmulas nºs 284/STF e 568/STJ.

Do mesmo modo, em relação à responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais na hipótese considerada, o Tribunal de origem consignou expressamente a ocorrência de várias alienações sucessivas, bem como a existência de dúvida sobre o real possuidor da unidade durante o período em que tramitou a ação.

Nesse contexto, revela-se impossível a aplicação das teses fixadas no julgamento do Tema 866/STJ, haja vista que não há, na moldura fática fixada no aresto atacado, a comprovação inequívoca da imissão na posse do promissário comprador (e em qual período) nem da ciência inequívoca do condomínio acerca das transações efetivadas.

Logo, quanto à suposta divergência jurisprudencial, o recurso não merece conhecimento, pois não se verifica a similitude fática entre os casos confrontados.

Paralelamente, tendo o acórdão recorrido pontuado que *"a agravante e a empresa RECRAM apresentaram oposição, afirmando que eram as legítimas proprietárias da unidade, a qual fora sucessivamente transferida a diversas pessoas que não pagaram as prestações avençadas"* (e-STJ fl. 894), a pretensão veiculada no recurso especial, no sentido de que transferir a responsabilidade pelo pagamento das cotas em atraso, exclusivamente, ao Sr. Carlos Alberto Lilienthal Roterm, demandaria inexoravelmente o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

Logo, as alegações postas no presente recurso são incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.872.035 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0097150-9

Número de Origem:

00445370820058260002 17932015 20190000722060 20190000786924 21361768820198260000
445370820058260002

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GRUPO OK CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : TATIANE BECKER AMARAL CURY - DF016371

MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299

ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801

JORGE MACHADO ANTUNES DE SIQUEIRA - DF033524

ANDREIA BARBOSA RORIZ - DF038742

RECORRIDO : CONDOMINIO CENTRAL PARK

ADVOGADOS : KÁTIA NUNES DE OLIVEIRA - SP211935

LEONEL MARQUES MATEUS VICENTE - SP071947

INTERES. : RECRAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIELLE SOARES BORGHOLM - SP256450

KALIAN REJANE PEREIRA NOGUEIRA - SP283668

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : TATIANE BECKER AMARAL CURY - DF016371

JORGE MACHADO ANTUNES DE SIQUEIRA - DF033524

MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299

ADRIANO JERONIMO DOS SANTOS - DF022801

ANDREIA BARBOSA RORIZ - DF038742

AGRAVADO : CONDOMINIO CENTRAL PARK

ADVOGADOS : KÁTIA NUNES DE OLIVEIRA - SP211935

LEONEL MARQUES MATEUS VICENTE - SP071947

INTERES. : RECRAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : DANIELLE SOARES BORGHOLM - SP256450

KALIAN REJANE PEREIRA NOGUEIRA - SP283668

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de abril de 2025