



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2286555 - RJ (2023/0024493-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : NEUZA MONTEIRO GALVAO - ESPÓLIO
REPR. POR : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO
PROCURADORES : CRISTHIAN CANANÉA LOPES - RJ148609
LUIZA VEREZA B. KALAOUN
AGRAVADO : CONDOMINIO DO ED. MINISTRO TAVARES DE LYRA
ADVOGADOS : ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928
GABRIELA BRIZZI CARDOSO - RJ214104
CAROLINA MARIA DE OLIVEIRA LOPES CORTINHAS - RJ210604
VANESSA PINHEIRO DA SILVA - RJ233710

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CONDICIONAL DO ARREMATANTE. PRECEDENTES STJ. SUCESSÃO PROCESSUAL. NECESSÁRIA PREVISÃO NO EDITAL DE ARREMATAÇÃO. OMISSÃO. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. Precedentes.
2. É possível, excepcionalmente, deixar de aplicar o direito à espécie quando, para isso, depender de análise de matéria fática, com o retorno dos autos à origem.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/12/2023 a 11/12/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 11 de dezembro de 2023.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.286.555 - RJ (2023/0024493-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto por Herança Jacente de Neuza Monteiro (fls. 492-504 e-STJ) em face de decisão singular de minha Relatoria de fls. 480-486 e-STJ, em que conheci do agravo de Condomínio do Edifício Ministro Tavares de Lyra e dei provimento ao seu recurso especial, para determinar o retorno dos autos para que o Tribunal se manifeste sobre as matérias postas em apelação e embargos declaratórios sobre os dados do edital de arrematação, nos termos da fundamentação.

Em razões de agravo interno (fls. 492-504 e-STJ), a parte agravante alega que o que se pretende é o reexame de provas por esta Corte, e *“embora a decisão da E. Ministra Relatora determine o retorno dos autos (...) o conteúdo do edital de arrematação foi exaustivamente analisado pelo Tribunal de origem, havendo inclusive a sua íntegra na decisão monocrática proferida pelo Relator da Apelação”* (fl. 496 e-STJ).

Afirma, assim, *“que o débito condominial ora pretendido constou expressamente do edital de praça”* (fl. 497 e-STJ).

Argumenta que *“não há vício no acórdão recorrido que autorize a determinação de retorno dos autos para sanar omissão. O acórdão não apenas enfrentou o tema, mas copiou a íntegra do auto de arrematação e ainda apontou a existência de anotação de penhora de dívidas condominiais relativas ao processo movido pelo próprio Agravado”* (fl. 498 e-STJ).

A parte agravada foi devidamente intimada e apresentou contrarrazões às fls. 510-516 e-STJ.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2.286.555 - RJ (2023/0024493-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : NEUZA MONTEIRO GALVAO - ESPÓLIO
REPR. POR : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO
PROCURADORE : CRISTHIAN CANANÉA LOPES - RJ148609
S
LUIZA VEREZA B. KALAOUN
AGRAVADO : CONDOMINIO DO ED. MINISTRO TAVARES DE LYRA
ADVOGADOS : ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928
GABRIELA BRIZZI CARDOSO - RJ214104
CAROLINA MARIA DE OLIVEIRA LOPES CORTINHAS -
RJ210604
VANESSA PINHEIRO DA SILVA - RJ233710

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CONDICIONAL DO ARREMATANTE. PRECEDENTES STJ. SUCESSÃO PROCESSUAL. NECESSÁRIA PREVISÃO NO EDITAL DE ARREMATACÃO. OMISSÃO. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. Precedentes.
2. É possível, excepcionalmente, deixar de aplicar o direito à espécie quando, para isso, depender de análise de matéria fática, com o retorno dos autos à origem.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não merece prosperar o recurso da parte agravante, devendo ser mantida a decisão singular de minha Relatoria por seus próprios fundamentos.

Em síntese, na origem, trata-se de ação de cobrança ajuizada pela parte agravada, Condomínio do Edifício Ministro Tavares de Lyra em face do agravante, Espólio de Neuza Monteiro Galvão, aduzindo que o réu se encontrava em débito com o pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias.

No caso, a sentença julgou extinto o processo sem resolução do mérito por considerar que o proprietário antigo, ora agravante, seria parte ilegítima para figurar na ação de cobrança, em razão da arrematação realizada, a qual transferiu a propriedade para o arrematante.

O Tribunal de origem manteve a sentença por seus próprios fundamentos (fls. 270-277 e-STJ), seguindo-se a ementa:

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. DÍVIDA ANTERIOR À ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE RECONHECEU A ILEGITIMIDADE PASSIVA DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. INCONFORMISMO DO AUTOR. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DESPROVEU O RECURSO DE APELAÇÃO. INCONFORMISMO QUE NÃO MERECE PROSPERAR. Como dito na decisão ora recorrida, a hipótese é de cobrança de cotas condominiais, sendo certo que a controvérsia, em síntese, circunscreve-se à legitimidade passiva (ou, caso se entenda a questão como análise de mérito, a responsabilidade) do antigo proprietário do imóvel, que foi arrematado. Verifica-se que o imóvel objeto da lide foi arrematado em 08/10/2015, nos autos da ação de cobrança de nº 0108227-24.1996.8.19.0001, movida pelo ora agravante em face da ora agravada. A jurisprudência do STJ adota o posicionamento de que, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, constando do edital de praça a existência de tal ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira

Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). No auto de arrematação, como bem apontado pelo agravado, constam diversas penhoras, inclusive de dívidas de condomínio. Por outro lado, é cediço que, na execução de cotas condominiais, é possível a inclusão no débito exequendo das parcelas vincendas, tendo em vista que as verbas condominiais decorrem de relações jurídicas continuativas e, portanto, devem ser incluídas na condenação as obrigações devidas no curso do processo até o pagamento integral. Ademais, a presente demanda foi ajuizada após a arrematação, sendo que a parte ré não é mais a proprietária do bem, que responde pela dívida, e o condomínio autor tinha plena ciência do fato. Assim, o adquirente responde pelo débito a partir da arrematação, ainda que não tenha havido a imissão na posse do imóvel, uma vez que as cotas condominiais constituem obrigação *propter rem*. Ressalte-se, contudo, que o atual proprietário possui o direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor pelo pagamento das cotas condominiais devidas até a data da sua imissão na posse. DESPROVIMENTO DO RECURSO

Em razões de recurso especial (fls. 322-336 e-STJ), com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, a parte agravada alegou violação aos arts. 371, 489, II e III, ambos do Código de Processo Civil, ao fundamento de que a parte agravante seria legítima para responder pelas cotas em aberto, e não o adquirente do imóvel em arrematação. Alegou dissídio jurisprudencial.

O Tribunal de origem não admitiu o recurso especial (fls. 418-426 e-STJ), entendimento este reformado por esta Relatora em sede de agravo em recurso especial para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial interposto, para determinar o retorno dos autos para que o Tribunal se manifeste a respeito das omissões apontadas, mais especificamente sobre os dados do edital de arrematação, matéria essencial para o deslinde da controvérsia.

Com base nessas premissas, a ora agravante alega, em síntese, que seria desnecessário o retorno dos autos para análise do conteúdo do edital de arrematação, dado que o Tribunal de origem teria se manifestado expressamente a respeito.

Em que pesem seus argumentos, não merecem prosperar.

Com efeito, e conforme já anteriormente fundamentado em sede de decisão singular de minha Relatoria, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação *propter rem*, constando do edital de praça a existência de tal ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas

sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EXECUTADO.

1. Nos termos do entendimento jurisprudencial do STJ, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). Precedentes. (...)

4. Agravo interno parcialmente provido apenas para determinar que o Tribunal de origem examine a questão relativa à alegada ilegitimidade do executado quanto à garagem nº 06. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.894.909/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RESSALVA NO EDITAL. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DO FEITO EXECUTIVO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). 2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AgInt no REsp n. 1.852.710/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 4/12/2020).

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. INFORMAÇÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. CABIMENTO. 1. Controvérsia em torno da possibilidade de inclusão do arrematante no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais na fase cumprimento de sentença.

(...) 5. É vedado ao STJ o reexame do conjunto fático probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula 07/STJ. **6. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação "propter rem", constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.** 7. Precedentes do STJ específicos acerca do tema. 8. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp n. 1.817.419/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/9/2019, DJe de 19/9/2019.)

Por isso, percebe-se que, para que o arrematante seja responsabilizado pelos débitos condominiais do imóvel deve constar no edital de praça a existência desse ônus. Em que pese isso, e, inclusive, a citação da jurisprudência desta Corte, o Tribunal de origem manteve a sentença que entendeu pela ilegitimidade da parte agravante tão somente em razão de o imóvel ter sido arrematado, sem nada mencionar a respeito de eventual dívida disposta no edital de arrematação ou não.

Conforme se nota dos seguintes trechos do acórdão recorrido:

“A hipótese é de cobrança de cotas condominiais, sendo certo que a controvérsia, em síntese, circunscreve-se à legitimidade passiva (ou, caso se entenda a questão como análise de mérito, a responsabilidade) do antigo proprietário do imóvel, que foi

Superior Tribunal de Justiça

arrematado.

Verifica-se que o imóvel objeto da lide foi arrematado em 08/10/2015, nos autos da ação de cobrança de nº 0108227-24.1996.8.19.0001, movida pelo ora apelante em face da ora apelada, conforme índice 77 (....)

No auto de arrematação, contudo, não consta o débito discutido nos presentes autos, que é anterior à arrematação. Ademais, o condomínio poderia e deveria ter informado acerca dos débitos pendentes sobre o imóvel relativos a cotas condominiais em atraso, mas preferiu não o fazer. (...)

Dessa forma, tenho que o valor perseguido deve ser cobrado na ação de cobrança de nº 0108227-24.1996.8.19.0001, sendo que a arrematação é posterior aos referidos débitos.

Ademais, a presente demanda foi ajuizada após a arrematação, sendo que a parte ré não é mais a proprietária do bem, que responde pela dívida, sendo que o condomínio autor tinha plena ciência do fato, não havendo motivo para ajuizamento de nova demanda para cobrar dívida condominial anterior à arrematação em um processo que lhe é posterior e contra os antigos proprietários, e não em face do arrematante.” (fl. 174 e-STJ).

Mesmo que a parte agravante alegue que o Tribunal teria se manifestado expressamente a respeito das dívidas do condomínio em edital de arrematação, os trechos do acórdão recorrido acima transcritos demonstram exatamente o contrário.

Inclusive, em razão dessa mesma omissão, a parte agravada opôs embargos de declaração para que o vício fosse sanado. Argumento este que teria sido mencionado em relatório do acórdão que julgou os embargos de declaração, conforme se nota dos seguintes trechos:

“Aduz, em suma, que houve erro material e omissão no julgado; *que, para que o arrematante seja responsabilizado pelo débito condominial ora discutido seria necessário que no edital de arrematação ou até mesmo no autor de arrematação constasse tal dever, sob pena de qualquer entendimento contrário a este causar insegurança jurídica; que, no caso concreto, não há indicação expressa no auto de arrematação dos valores devidos a título de condomínio ou qualquer determinação expressa sobre a responsabilidade do arrematante em arcar com tais valores; que o acórdão partiu de premissa equivocada ao julgar pela*

ilegitimidade da parte e optar pela responsabilização do arrematante, pois deixou de verificar que não autor de arrematação não constou de forma expressa a responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais; que a jurisprudência limita a responsabilidade do arrematante às dívidas condominiais expressamente indicadas no edital da gasta pública/auto de arrematação. Dessa forma, requer sejam sanados os vícios apontados para reconhecer a legitimidade passiva da embargada, tornando-se sem efeito a sentença e determinando-se o prosseguimento do feito" (fl. 307 e-STJ).

Em que pese essa descrição, o Tribunal de origem nem sequer se manifestou em fundamentação a respeito da disposição do edital de arrematação sobre as dívidas condominiais, apenas afirmando que houve arrematação e, por isso, automaticamente a responsabilidade passaria ao arrematante:

"No auto de arrematação, como bem apontado pelo embargado, constam diversas penhoras, inclusive de dívidas de condomínio. Ademais, o condomínio poderia e deveria ter informado acercados demais débitos pendentes sobre o imóvel relativos a cotas condominiais em atraso, mas preferiu não o fazer.

Por outro lado, é cediço que, na execução de cotas condominiais, é possível a inclusão no débito exequendo das parcelas vincendas, tendo em vista que as verbas condominiais decorrem de relações jurídicas continuativas e, portanto, devem ser incluídas na condenação as obrigações devidas no curso do processo até o pagamento integral.

Ademais, a presente demanda foi ajuizada após a arrematação, sendo que a parte ré não é mais a proprietária do bem, que responde pela dívida, e o condomínio autor tinha plena ciência do fato.

Assim, o adquirente responde pelo débito a partir da arrematação, ainda que não tenha havido a imissão na posse do imóvel, uma vez que as cotas condominiais constituem obrigação propter rem (...) - fl. 310-311 e-STJ.

Com base nessa contínua omissão do acórdão recorrido, era mesmo imprescindível que se determinasse o retorno dos autos para que o Tribunal se manifestasse a respeito de eventual omissão no edital de arrematação sobre os débitos condominiais a possibilitar a exclusão da responsabilidade do arrematante e reconhecer a legitimidade ou não da parte agravante.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS VENCIDAS. OMISSÃO DO EDITAL DE LEILÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. INEXISTÊNCIA. SÚMULAS N. 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. "O arrematante de imóvel em hasta pública não será responsável pelo pagamento das dívidas condominiais pendentes quando omisso o edital a respeito dos débitos anteriores à praça" (AgInt no REsp n. 1.496.807/SP, Relatora para Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 19/12/2016). Aplicação da Súmula n. 83 do STJ. 2. O Tribunal de origem, com base na interpretação dos elementos de convicção anexados aos autos, concluiu pela falta de comprovação da ciência da arrematante quanto aos débitos condominiais vencidos. A alteração das conclusões do julgado demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmula n. 7 do STJ). (...) (AgInt no AREsp n. 1.596.271/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/8/2020, DJe de 28/8/2020).

Ademais, a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que é possível, excepcionalmente, deixar de aplicar o direito à espécie quando, para isso, depender de análise da matéria fática, com o retorno dos autos à origem.

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PUBLICAÇÃO DO ACÓRDÃO DA RESCISÓRIA DURANTE A VIGÊNCIA DO ATUAL CPC. HONORÁRIOS ARBITRADOS COM BASE NA EQUIDADE, NOS TERMOS DO ART. 20, § 4º, DO CPC/1973. INVIABILIDADE. APLICAÇÃO DO CPC/2015. ANÁLISE DE FATOS. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. PRECEDENTES. HISTÓRICO DA DEMANDA

(...) 7. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que é possível, excepcionalmente, deixar de aplicar o direito à espécie quando, para isso, depender de análise de matéria fática, com o

retorno dos autos à origem.

8. Para utilizar o art. 85, § 3º, do CPC/2015 e já determinar os honorários advocatícios aqui no STJ, como julga o eminente Ministro Og Fernandes, deve-se levar em conta algumas circunstâncias fáticas da causa descritas nos incisos I a IV do § 2º do art. 85 do CPC/2015, o que, no caso, revela-se inviável a esta Corte devido à incidência do óbice da sua Súmula 7.

9. Dessa forma, em virtude da impossibilidade de se aplicar o direito à espécie, faz-se necessário o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para ultimação do procedimento de subsunção dos fatos às disposições processuais incidentes do CPC/2015. Precedentes: AgInt no AREsp 548.996/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, Primeira Turma, DJe 11.5.2018; EDcl no REsp 1.308.581/PR, Rel. Min. Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe 29.3.2016; e AgRg nos EDcl no REsp 1.320.202/RO, Rel. Min. Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe 14.9.2012. CONCLUSÃO (...)

(AREsp n. 1.235.926/SP, relator Ministro Francisco Falcão, relator para acórdão Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 6/9/2022.)

Por isso, de fato, se o Tribunal de origem não analisou a eventual omissão no edital de arrematação a respeito dos débitos condominiais referidos, possibilitar a esta Corte o exame da matéria acabaria por violar a Súmula 7 do STJ, a qual veda o reexame de fatos ou provas.

Assim, a hipótese mais adequada a verificar a real situação fática do caso seria determinar que as instâncias de origem se manifestem sobre os pontos abordados, considerando a jurisprudência desta Corte. Dessa forma, será possível verificar se não seria o caso de manter a parte agravante no polo passivo (em caso de omissão no edital de arrematação sobre a responsabilidade dos débitos condominiais).

Nesse sentido, como a parte agravante não trouxe argumentos novos ou aptos a modificar a decisão agravada, mantenho-a por seus próprios fundamentos.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.286.555 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0024493-7

Número de Origem:

04098219620168190001 04298219620168190001 202224514383 4098219620168190001 4298219620168190001
960011044439

Sessão Virtual de 05/12/2023 a 11/12/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO DO ED. MINISTRO TAVARES DE LYRA
ADVOGADOS : ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928
GABRIELA BRIZZI CARDOSO - RJ214104
CAROLINA MARIA DE OLIVEIRA LOPES CORTINHAS - RJ210604
VANESSA PINHEIRO DA SILVA - RJ233710
AGRAVADO : NEUZA MONTEIRO GALVAO - ESPÓLIO
REPR. POR : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO
PROCURADORES : CRISTHIAN CANANÉA LOPES - RJ148609
LUIZA VEREZA B. KALAOUN
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : NEUZA MONTEIRO GALVAO - ESPÓLIO
REPR. POR : MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO
PROCURADORES : CRISTHIAN CANANÉA LOPES - RJ148609
LUIZA VEREZA B. KALAOUN
AGRAVADO : CONDOMINIO DO ED. MINISTRO TAVARES DE LYRA
ADVOGADOS : ROBSON LUIS DA SILVA FERREIRA - RJ147928
GABRIELA BRIZZI CARDOSO - RJ214104

CAROLINA MARIA DE OLIVEIRA LOPES CORTINHAS - RJ210604

VANESSA PINHEIRO DA SILVA - RJ233710

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/12/2023 a 11/12/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 12 de dezembro de 2023