



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2505002 - RJ (2023/0398835-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SERGIO NERY RIBEIRO DE SOUZA - ESPÓLIO
ADVOGADO : HERMANO MOACIR RIBEIRO - RJ065475
AGRAVADO : CONDOMINIO GRANJA CORRIENTES
ADVOGADOS : MANOEL JOSÉ DO REGO BARROS - RJ086990
DOUGLAS LEONARD QUEIROZ PESSANHA - RJ149361
SAYONARA DE SOUZA GOMES FERNANDES
CUSTODIO - RJ198697

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão do Superior Tribunal de Justiça que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a decisão que inadmitira o recurso especial com base na Súmula n. 7 do STJ, e majorou os honorários advocatícios.
2. O recurso especial alega afronta aos arts. 926 e 1.013 do CPC e 1.245, 1.267 e 1.335 do Código Civil. Questiona a responsabilidade pelas cotas condominiais após a arrematação do imóvel em leilão judicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a responsabilidade pelas cotas condominiais deve ser atribuída ao arrematante a partir da data da arrematação, mesmo sem a imissão na posse do imóvel; e (ii) saber se há eventual erro material e obscuridade na decisão monocrática, quanto à transcrição de trechos do acórdão recorrido.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade pelas cotas condominiais é do arrematante a partir da arrematação, devido ao caráter *propter rem* da obrigação, independentemente da imissão na posse.
5. A decisão monocrática não apresenta obscuridade, pois a transcrição dos trechos do acórdão recorrido foi devidamente indicada; além disso, o agravo interno não é o meio adequado para esclarecimento de obscuridade.
6. A revisão da decisão demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A responsabilidade pelas cotas condominiais é do arrematante a partir da arrematação, devido ao caráter *propter rem* da obrigação. 2. O agravo interno não é o meio adequado para esclarecimento de obscuridade em decisão monocrática".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 926, 1.013 e 1.021; CC, arts. 1.245, 1.267 e 1.335.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017.

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 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de abril de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2505002 - RJ
(2023/0398835-8)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SERGIO NERY RIBEIRO DE SOUZA - ESPÓLIO
ADVOGADO : HERMANO MOACIR RIBEIRO - RJ065475
AGRAVADO : CONDOMINIO GRANJA CORRIENTES
ADVOGADOS : MANOEL JOSÉ DO REGO BARROS - RJ086990
DOUGLAS LEONARD QUEIROZ PESSANHA - RJ149361
SAYONARA DE SOUZA GOMES FERNANDES CUSTODIO
- RJ198697

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão do Superior Tribunal de Justiça que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a decisão que inadmitira o recurso especial com base na Súmula n. 7 do STJ, e majorou os honorários advocatícios.
2. O recurso especial alega afronta aos arts. 926 e 1.013 do CPC e 1.245, 1.267 e 1.335 do Código Civil. Questiona a responsabilidade pelas cotas condominiais após a arrematação do imóvel em leilão judicial.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a responsabilidade pelas cotas condominiais deve ser atribuída ao arrematante a partir da data da arrematação,

mesmo sem a imissão na posse do imóvel; e (ii) saber se há eventual erro material e obscuridade na decisão monocrática, quanto à transcrição de trechos do acórdão recorrido.

III. Razões de decidir

4. O Tribunal de origem concluiu que a responsabilidade pelas cotas condominiais é do arrematante a partir da arrematação, devido ao caráter *propter rem* da obrigação, independentemente da imissão na posse.

5. A decisão monocrática não apresenta obscuridade, pois a transcrição dos trechos do acórdão recorrido foi devidamente indicada; além disso, o agravo interno não é o meio adequado para esclarecimento de obscuridade.

6. A revisão da decisão demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A responsabilidade pelas cotas condominiais é do arrematante a partir da arrematação, devido ao caráter *propter rem* da obrigação. 2. O agravo interno não é o meio adequado para esclarecimento de obscuridade em decisão monocrática".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 926, 1.013 e 1.021; CC, arts. 1.245, 1.267 e 1.335.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ÉRGIO NERY RIBEIRO DE SOUZA contra a decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial

com base na Súmula n. 7 do STJ, mantendo a decisão que inadmitira o recurso especial e majorando os honorários advocatícios em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem.

O agravante alega ofensa ao art. 1.021 do CPC. Aponta erro material e obscuridade na decisão monocrática, visto que houve erro na indicação das folhas do acórdão e não foram usadas aspas em transcrição de trecho do acórdão do TJRJ, o que poderia causar confusão (fls. 836-838).

Argumenta que a questão referente ao momento em que são devidas as despesas condominiais não depende de exame de provas, pois é matéria de direito, bem como que a responsabilidade pelas cotas condominiais só deveria ocorrer após a imissão na posse, conforme precedentes do STJ (fls. 839-845).

Indica violação dos arts. 926 e 1.013 do CPC e 1.245, 1.267 e 1.335 do CC, além de citar o REsp n. 1.297.239 como precedente relevante (fls. 841-845).

Requer o conhecimento e o provimento do agravo regimental para corrigir erro material na indicação das folhas do acórdão e esclarecer a obscuridade acerca da ausência as aspas na transcrição do acórdão (fls. 342-344).

Na impugnação de fls. 870-876, a parte agravada argumenta que o agravo interno é infundado e procrastinatório. Pleiteia a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

A pretensão recursal não reúne condições de prosperar.

A decisão agravada adotou os fundamentos abaixo (fls. 832-833):

O recurso não merece prosperar.

O Tribunal de origem concluiu, por meio da análise do acervo fático-probatório, estar incorreta a sentença, que julgou extinta a execução, uma vez que se buscava também a satisfação de débitos relativos ao período posterior à arrematação.

Confirmam-se trechos do acórdão recorrido (fls. 286-288):

In casu, tratam-se de embargos à execução em que se alega a inexigibilidade do débito tendo em vista que adquiriu o imóvel em hasta pública não constando no edital qualquer informação quanto à existência de débitos condominiais e, por isso, juntamente com o fato de ser impedido de acessar o condomínio, não possui responsabilidade pelas cotas condominiais executadas.

De fato, o entendimento predominante nos tribunais é de que, como a aquisição de imóvel em leilão judicial é forma de aquisição originária, o arrematante só responderá pelo pagamento das cotas condominiais vencidas antes da arrematação caso conste no edital informação quanto a esse ônus.

No entanto, a partir da arrematação, o arrematante passa a ter responsabilidade sobre as cotas condominiais ainda que não esteja imitado na posse do imóvel, tendo em vista o caráter *propter rem* da verba.

Nesse sentido, considerando que a arrematação do imóvel ocorreu em 16/12/2013, incorreta a sentença ao extinguir a execução, uma vez que nesta busca-se também a satisfação de débitos relativos ao período posterior à arrematação.

Quanto ao argumento de que foi impedido de acessar o condomínio, não houve prova nesse sentido, já que o documento de fls. 46 apenas esclarece que o condomínio acredita não ter ingerência sobre a transferência de propriedade.

No que se refere ao pedido de danos morais, a ação de embargos à execução, como já explicitado, limita-se à defesa do executado em uma execução, não sendo cabível a discussão de matérias estranhas a tal fim.

POR TAIS FUNDAMENTOS, conheço dos recursos, nego provimento ao recurso do embargante e dou parcial provimento ao apelo do condomínio, para determinar o prosseguimento da execução em relação às parcelas posteriores à arrematação.

Assim, é manifesto que o conhecimento do recurso especial implicaria reexame de elementos fático-probatórios presentes nos autos, o que é inviável nesta instância superior, em face do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

A decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Inicialmente, cumpre esclarecer que o agravo interno não é o meio próprio para esclarecimento de erro material, e sim os embargos de declaração.

Quanto à alegada obscuridade, também não merece prosperar, uma vez que os trechos do acórdão recorrido foram devidamente indicados pelas folhas transcritas. Ademais, o agravo interno não é o meio próprio para esclarecimento de obscuridade, e sim os embargos de declaração.

No recurso especial, o recorrente, com amparo na alínea *a* do permissivo constitucional, alega a existência de afronta aos arts. 926 e 1.013 do CPC e 1.245, 1.267 e 1.335 do Código Civil.

Reitere-se que, conforme exposto na decisão agravada, o Tribunal de origem concluiu, com base nas provas dos autos, que, como a arrematação do imóvel ocorrera em 16/12/2013, estava incorreta a sentença ao extinguir a execução, uma vez que, nesta, busca-se também a satisfação de débitos relativos ao período posterior à arrematação. Observe-se (fl. 342):

De fato, o entendimento predominante nos tribunais é de que, como a aquisição de imóvel em leilão judicial é forma de aquisição originária, o arrematante só responderá pelo pagamento das cotas condominiais vencidas antes da arrematação caso conste no edital informação quanto a esse ônus.

No entanto, a partir da arrematação, o arrematante passa a ter responsabilidade sobre as cotas condominiais ainda que não esteja imitado na posse do imóvel, tendo em vista o caráter *propter rem* da verba.

Nesse sentido, considerando que a arrematação do imóvel ocorreu em 16/12/2013, incorreta a sentença ao extinguir a execução, uma vez que nesta busca-se também a satisfação de débitos relativos ao período posterior à arrematação.

Quanto ao argumento de que foi impedido de acessar o condomínio, não houve prova nesse sentido, já que o documento de fls. 46 apenas esclarece que o condomínio acredita não ter ingerência sobre a transferência de propriedade.

Assim, além de não demonstrada a excepcionalidade capaz de ensejar revisão por esta Corte, a adoção de conclusão contrária à do Tribunal de origem demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, em face da Súmula n. 7 do STJ.

Quanto à aplicação do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, pleiteada em contrarrazões, a orientação do STJ é no sentido de que "a multa aludida no art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC/2015, não se aplica em qualquer hipótese de inadmissibilidade ou de improcedência, mas apenas em situações que se revelam qualificadas como de manifesta inviabilidade de conhecimento do agravo interno ou de impossibilidade de acolhimento das razões recursais porque

inexoravelmente infundadas" (AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017, DJe de 3/4/2017).

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.505.002 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0398835-8

Número de Origem:

00360435920188190014 202324508731

Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SERGIO NERY RIBEIRO DE SOUZA - ESPÓLIO

ADVOGADO : HERMANO MOACIR RIBEIRO - RJ065475

AGRAVADO : CONDOMINIO GRANJA CORRIENTES

ADVOGADOS : MANOEL JOSÉ DO REGO BARROS - RJ086990

DOUGLAS LEONARD QUEIROZ PESSANHA - RJ149361

SAYONARA DE SOUZA GOMES FERNANDES CUSTODIO -
RJ198697

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ATOS UNILATERAIS -
ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SERGIO NERY RIBEIRO DE SOUZA - ESPÓLIO

ADVOGADO : HERMANO MOACIR RIBEIRO - RJ065475

AGRAVADO : CONDOMINIO GRANJA CORRIENTES

ADVOGADOS : MANOEL JOSÉ DO REGO BARROS - RJ086990

DOUGLAS LEONARD QUEIROZ PESSANHA - RJ149361

SAYONARA DE SOUZA GOMES FERNANDES CUSTODIO -
RJ198697

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 07 de abril de 2025