



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2757363 - RJ(2024/0367072-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **ABRE CAMINHO 204 INDUSTRIA E COMERCIO DE ARTEFATOS DE CERA LTDA**
ADVOGADO : **TIAGO ANTONIO MOREIRA DIEGO - RJ162357**
AGRAVADO : **G 10 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES RJ LTDA**
ADVOGADO : **CARLOS ALBERTO PETRUCCI GUIMARÃES - RJ120006**

EMENTA

DIREITO IMOBILIÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SUSPENSÃO POR PREJUDICIALIDADE EXTERNA, LEGITIMIDADE ATIVA E TÍTULO EXECUTIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à prejudicialidade externa, considerando prejudicada a análise da violação dos demais dispositivos legais apontados.
2. A controvérsia envolve embargos à execução com pedido de suspensão por prejudicialidade externa, reconhecimento de ilegitimidade ativa para cobrar cotas condominiais, inexistência ou inexigibilidade de título executivo e adequação do valor da causa. O valor da causa foi fixado em R\$ 61.149,76.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os embargos apenas para reduzir o valor da causa da execução; no mais, julgou improcedentes os pedidos e condenou a embargante às despesas processuais, sem honorários.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e negou provimento à apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se deveria ser suspensa a execução por prejudicialidade externa, nos termos dos arts. 921, I, 313, V, *a*, e, no que couber, 315 do CPC (ii) saber se houve indevida negativa da prejudicialidade externa em razão da ação de preempção; (iii) saber se o art. 784, VIII, do CPC foi aplicado ao reconhecimento de título executivo extrajudicial apesar de controvérsia sobre a validade da relação locatícia; (iv) saber se há ilegitimidade ativa, à luz do art. 18 do CPC, para cobrança direta de cotas condominiais pelo adquirente do imóvel; (v)

saber se deveria ser reconhecida a conexão e o julgamento conjunto, com base no art. 55, § 3º, do CPC; e (vi) saber se o art. 8º da Lei n. 8.245/1991 foi corretamente aplicado ao caso de sub-rogação do adquirente na posição de locador.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a aferição de prejudicialidade externa, conexão e dependência entre ações demanda reexame do contexto fático-probatório.

7. A legitimidade ativa e a sub-rogação do adquirente decorrem da aquisição do imóvel e foram reconhecidas pela Corte de origem. A insurgência é deficiente, porque não rebateu tal fundamento, atraindo a incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

8. O contrato de locação é título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, VIII, do CPC e a aplicação do art. 8º da Lei n. 8.245/1991 autoriza a sub-rogação do adquirente na posição de locador, o que não pode ser infirmado sem revolvimento probatório.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise de prejudicialidade externa, conexão e suspensão da execução exigir reexame de fatos e provas. 2. Aplicam-se as Súmulas n. 283 e 284 do STF quando a parte recorrente não impugna, de modo específico, fundamento autônomo do acórdão recorrido. 3. O art. 8º da Lei n. 8.245/1991 autoriza a sub-rogação do adquirente na posição de locador, legitimando-o para a execução de alugueres e encargos inadimplidos. 4. O art. 784, VIII, do CPC reconhece o contrato de locação como título executivo extrajudicial, de modo que sua desqualificação demandaria revolvimento probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 18, 55, § 3º, 313, V, *a*, 315, 784, VIII, e 921, I; Lei n. 8.245/1991, art. 8º; Constituição Federal, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmulas n. 283 e 284.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, 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 Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2757363 - RJ (2024/0367072-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ABRE CAMINHO 204 INDUSTRIA E COMERCIO DE
ARTEFATOS DE CERA LTDA
ADVOGADO : TIAGO ANTONIO MOREIRA DIEGO - RJ162357
AGRAVADO : G 10 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES RJ LTDA
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO PETRUCCI GUIMARÃES - RJ120006

EMENTA

DIREITO IMOBILIÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SUSPENSÃO POR PREJUDICIALIDADE EXTERNA, LEGITIMIDADE ATIVA E TÍTULO EXECUTIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à prejudicialidade externa, considerando prejudicada a análise da violação dos demais dispositivos legais apontados.
2. A controvérsia envolve embargos à execução com pedido de suspensão por prejudicialidade externa, reconhecimento de ilegitimidade ativa para cobrar cotas condominiais, inexistência ou inexigibilidade de título executivo e adequação do valor da causa. O valor da causa foi fixado em R\$ 61.149,76.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os embargos apenas para reduzir o valor da causa da execução; no mais, julgou improcedentes os pedidos e condenou a embargante às despesas processuais, sem honorários.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e negou provimento à apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se deveria ser suspensa a execução por prejudicialidade externa, nos termos dos arts. 921, I, 313, V, *a*, e, no que couber, 315 do CPC (ii) saber se houve indevida negativa da prejudicialidade externa em razão da ação de preempção; (iii) saber se o art. 784, VIII, do CPC foi aplicado ao

reconhecimento de título executivo extrajudicial apesar de controvérsia sobre a validade da relação locatícia; (iv) saber se há ilegitimidade ativa, à luz do art. 18 do CPC, para cobrança direta de cotas condominiais pelo adquirente do imóvel; (v) saber se deveria ser reconhecida a conexão e o julgamento conjunto, com base no art. 55, § 3º, do CPC; e (vi) saber se o art. 8º da Lei n. 8.245/1991 foi corretamente aplicado ao caso de sub-rogação do adquirente na posição de locador.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a aferição de prejudicialidade externa, conexão e dependência entre ações demanda reexame do contexto fático-probatório.

7. A legitimidade ativa e a sub-rogação do adquirente decorrem da aquisição do imóvel e foram reconhecidas pela Corte de origem. A insurgência é deficiente, porque não rebateu tal fundamento, atraindo a incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

8. O contrato de locação é título executivo extrajudicial nos termos do art. 784, VIII, do CPC e a aplicação do art. 8º da Lei n. 8.245/1991 autoriza a sub-rogação do adquirente na posição de locador, o que não pode ser infirmado sem revolvimento probatório.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise de prejudicialidade externa, conexão e suspensão da execução exigir reexame de fatos e provas. 2. Aplicam-se as Súmulas n. 283 e 284 do STF quando a parte recorrente não impugna, de modo específico, fundamento autônomo do acórdão recorrido. 3. O art. 8º da Lei n. 8.245/1991 autoriza a sub-rogação do adquirente na posição de locador, legitimando-o para a execução de alugueres e encargos inadimplidos. 4. O art. 784, VIII, do CPC reconhece o contrato de locação como título executivo extrajudicial, de modo que sua desqualificação demandaria revolvimento probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 18, 55, § 3º, 313, V, *a*, 315, 784, VIII, e 921, I; Lei n. 8.245/1991, art. 8º; Constituição Federal, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STF, Súmulas n. 283 e 284.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ABRE CAMINHO

204 – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE CERA LTDA. contra a

decisão que inadmitiu o recurso especial ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à suscitada prejudicialidade da demanda, considerando prejudicada a análise das demais violações apontadas.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro em apelação cível nos autos de embargos à execução.

O julgado foi assim ementado (fls. 135-136):

Direito Imobiliário. Embargos à execução opostos pela ora apelante em face da apelada, adquirente do imóvel, o qual se encontrava a aquele locado, insurgindo-se contra a ação de execução de título extrajudicial, na qual se pretende a cobrança de alugueres, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio, previstos no título, sob a alegação de falta de legitimidade do exequente. Pleiteia a suspensão da execução, até que seja julgada a ação de preempção em apenso, por se tratar de prejudicial externa, sob a alegação de ter sido preterido quando da venda do imóvel, não sendo respeitado o seu direito de preferência como locatário do bem. Por derradeiro, afirma que não há título executivo a embasar a execução, eis que inexistente relação de locação entre as partes. A sentença julgou parcialmente procedentes os embargos à execução, tão somente para reduzir o valor da causa da execução para R\$ 61.149,76 (sessenta e um mil, cento e quarenta e nove reais e setenta e seis centavos). No mais, julgou improcedentes os pedidos. 137 Condenou a embargante ao pagamento das despesas processuais, por considerar que decaiu de grande parte do pedido. Sem condenação em honorários, porquanto o embargado não apresentou defesa nos autos. Sem razão o recorrente. Isso porque o apelado comprova a aquisição do imóvel, conforme se extrai da certidão de ônus reais acostada ao índice 10 dos autos da demanda executiva. Nesse passo, o embargado/apelado, ao adquirir o imóvel, assume a posição do locador, podendo optar em manter a locação ou por fim ao contrato e promover a desocupação do imóvel, a teor do 8º. da Lei 8.245/91. O contrato de locação permite ao locador e, no caso o adquirente do bem, que se subroga na posição do locador, executar os alugueres e encargos, nestes incluída também a taxa condominial, que tenham sido inadimplidos pelo locatário, nos termos do 784, VIII, o qual prevê expressamente que é título executivo extrajudicial. Não merece prosperar a alegada prejudicialidade em relação à ação de preempção, proposta pela apelante (Processo: 0010542-58.2017.8.19.0202), que tramita na Décima Nona

Câmara de Direito Privado, objetivando a anulação da compra e venda efetivada com o locador e a ora apelada, e de necessidade de julgamento conjunto de modo a se evitar decisões conflitantes, até porque o referido processo já foi julgado, sendo desprovido o recurso do ora apelante, restando hígido o negócio jurídico realizado. Desse modo, escorreita se mostra a sentença vergastada, que deve ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos, devendo prosseguir a execução. Desprovimento do recurso.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 921, I, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido determinou o prosseguimento da execução sem suspender o processo executivo, embora a sentença de mérito dependesse do julgamento de outra causa, caracterizando prejudicialidade externa, devendo ocorrer a suspensão com base nas hipóteses do art. 313 e, no que couber, do art. 315;

b) 313, V, *a*, do Código de Processo Civil, pois foi afastada a prejudicialidade externa em relação à ação de preempção, mesmo havendo pendência decisória sobre a existência e eficácia do negócio jurídico de compra e venda do imóvel que impactou diretamente a legitimidade e a exigibilidade do título executado;

c) 784, VIII, do Código de Processo Civil, visto que o acórdão recorrido reconheceu título executivo extrajudicial relativo a alugueres e encargos condominiais quando a exigibilidade dependia da definição, na ação de preempção, da existência e validade da relação locatícia entre as partes;

d) 18 do Código de Processo Civil, já que o Tribunal de origem admitiu a legitimidade ativa da parte recorrida para cobrar diretamente cotas condominiais, visto que se trataria de direito alheio do condomínio, titular do crédito condominial;

e) 55, § 3º, do Código de Processo Civil, uma vez que foram afastados a conexão e o julgamento conjunto, apesar de haver comunhão de causa de pedir entre a execução e a ação de preempção e risco de decisões conflitantes; e

f) 8º da Lei n. 8.245/1991, visto que, no contexto da sub-rogação do adquirente na posição do locador, o acórdão recorrido aplicou a norma para manter a execução, enquanto a recorrente sustentou que a eficácia do negócio de compra e venda permanecia controvertida na ação de preempção.

Requer o provimento do recurso para que se conheça das violações dos arts. 921, I, 313, V, *a*, 784, VIII, e 18 do Código de Processo Civil e se determine a suspensão da execução por prejudicialidade externa, reconhecendo-se a ilegitimidade ativa para cobrança de cotas condominiais e a inexigibilidade do título executivo. Requer ainda que se reconheçam a conexão e o julgamento conjunto nos termos do art. 55, § 3º, do Código de Processo Civil.

Contrarrazões às fls. 1.279-1.285.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a embargos à execução em que a parte embargante pleiteou a suspensão da execução por prejudicialidade externa, em razão de ação de preempção; o reconhecimento da ilegitimidade ativa da parte exequente para cobrar cotas condominiais; a inexistência ou inexigibilidade de título executivo; e a adequação do valor da causa.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os embargos à execução para reduzir o valor da causa da execução a R\$ 61.149,76; no

mais, julgou improcedentes os pedidos e condenou a embargante ao pagamento das despesas processuais, sem honorários, porque a embargada não apresentara defesa.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação.

II - Arts. 55, § 3º, 313, V, *a*, e 921, I, do CPC

A recorrente insurge-se contra a decisão que não reconheceu a prejudicialidade externa, fato que implicaria a suspensão da demanda executiva, nos termos do art. 921, I, do CPC.

De acordo com o art. 313, V, *a*, do CPC, é possível reconhecer a suspensão da demanda quando a sentença de mérito depender do julgamento de outra causa que constitua objeto principal de outro processo. Tal suspensão é faculdade judicial, a depender das circunstâncias do caso concreto.

No caso, a suspensão da execução com base nesse dispositivo depende da análise dos fatos e das provas.

De acordo com os embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido, foi afastada a prejudicialidade externa, pois considerou-se ausente qualquer conexão, tendo em vista a diversidade entre a causa de pedir e o pedido das duas ações.

Portanto, a apuração da violação desses dispositivos demandaria o reexame dos fatos e das provas de cada uma das ações para se apurar eventual conexão ou prejudicialidade externa. A relação de dependência entre duas ações, para fins de prejudicialidade externa, pressupõe análise de todo o contexto fático e probatório.

Não se admite, em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ, a revisão do entendimento do Tribunal *a quo* quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos.

III - Arts. 18 e 784, VIII, do CPC e 8º da Lei de Locações

A admissão do contrato de locação como título executivo extrajudicial tem previsão legal, desde que preenchidos os pressupostos legais.

A alegação de que o título executivo extrajudicial dependeria da finalização de outra ação para se consolidar também pressupõe o reexame de fatos e provas.

Como já mencionado, o acórdão recorrido afastou a prejudicialidade externa em razão da ausência de identidade entre as ações. A alteração subjetiva no contrato devido à aquisição do imóvel pelo requerido tem previsão legal.

Ao adquirir o imóvel que estava locado, a parte recorrida se sub-rogou na posição de locadora e, nos termos do art. 8º da Lei de locações, poderia manter o contrato ou requerer a resolução da avença com desocupação.

Na posição de locadora, é evidente que tem a prerrogativa de utilizar o contrato de locação, como título executivo extrajudicial, para promover a execução dos encargos.

Portanto, a recorrida tem legitimidade para a execução, na condição de cessionária do crédito, por conta da sub-rogação do contrato de locação decorrente da aquisição do imóvel locado.

A desqualificação da execução por conta de outro processo demandaria o reexame dos fatos e das provas, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

E mais, em relação a esses dispositivos, há fundamentação deficiente, pois em momento algum a parte rebateu o fundamento do acórdão recorrido, suficiente para mantê-lo, o que atrai a incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

No acórdão recorrido, destacou-se que a legitimidade da recorrida e a sub-rogação no contrato de locação decorrem da aquisição do imóvel. Esse fundamento

não foi rebatido. A recorrente apenas apontou suposta prejudicialidade externa, mas a execução, legitimidade e sub-rogação se referem à aquisição do imóvel, tese não impugnada.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.757.363 / RJ

Número Registro: 2024/0367072-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00050074620208190202 00259115820188190202 202424507224 259115820188190202
50074620208190202

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

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 : ABRE CAMINHO 204 INDUSTRIA E COMERCIO DE ARTEFATOS
DE CERA LTDA

ADVOGADO : TIAGO ANTONIO MOREIRA DIEGO - RJ162357

AGRAVADO : G 10 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES RJ LTDA

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO PETRUCCI GUIMARÃES - RJ120006

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, 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 Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de março de 2026

