AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2824244 - SP (2024/0455803-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES
ADVOGADOS	:	LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112
		MELYSSA SUZUKI YOSHIDA BISCONTI - SP388923
AGRAVADO	:	CLAUDIA CRISTINA MACHADO
ADVOGADA	:	VIVIANE ALVES DE SOUZA - SP303391
AGRAVADO	:	JOEL SANTOS PINTO
AGRAVADO	:	FUNDAÇÃO DE ROTARIANOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS	:	LUÍS AUGUSTO ALVES PEREIRA - SP089510
		DANILO JORGE JARDIM JUNQUETTI - SP303482
		ANDREA APARECIDA MILANEZ - SP307527

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA DO AGRAVANTE.

1. O Tribunal de origem, portanto, não se omitiu em relação aos fatos narrados pelo recorrente, assim cumpre observar que o acórdão recorrido se manifestou de forma fundamentada sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia, não restando configurada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15.

2. Em relação à tese de que o saldo da arrematação deveria ser destinado ao adimplemento da dívida condominial e não devolvido aos recorridos, constata-se ter o edital do leilão expressamente mencionado ser tal obrigação do arrematante do imóvel nos termos expostos pelo Tribunal *a quo*. Para derruir as conclusões da Corte local seria imprescindível o revolvimento do acervo fático-probatório, providência vedada pelo óbice da Súmula 7 do STJ.

2.1. O entendimento deste STJ é no sentido de que tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital

Documento eletrônico VDA48432371 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 30/06/2025 18:12:27
Publicação no DJEN/CNJ de 02/07/2025. Código de Controle do Documento: 6b8ed0ba-8a1f-432c-87b3-ba54d9313439

acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por estas dívidas anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

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 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 30 de junho de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator

Documento eletrônico VDA48432371 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 30/06/2025 18:12:27
Publicação no DJEN/CNJ de 02/07/2025. Código de Controle do Documento: 6b8ed0ba-8a1f-432c-87b3-ba54d9313439

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2824244 - SP (2024/0455803-3)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES
ADVOGADOS	:	LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112
		MELYSSA SUZUKI YOSHIDA BISCONTI - SP388923
AGRAVADO	:	CLAUDIA CRISTINA MACHADO
ADVOGADA	:	VIVIANE ALVES DE SOUZA - SP303391
AGRAVADO	:	JOEL SANTOS PINTO
AGRAVADO	:	FUNDAÇÃO DE ROTARIANOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS	:	LUÍS AUGUSTO ALVES PEREIRA - SP089510
		DANILO JORGE JARDIM JUNQUETTI - SP303482
		ANDREA APARECIDA MILANEZ - SP307527

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

INSURGÊNCIA DO AGRAVANTE.

1. O Tribunal de origem, portanto, não se omitiu em relação aos fatos narrados pelo recorrente, assim cumpre observar que o acórdão recorrido se manifestou de forma fundamentada sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia, não restando configurada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15.

2. Em relação à tese de que o saldo da arrematação deveria ser destinado ao adimplemento da dívida condominial e não devolvido aos recorridos, constata-se ter o edital do leilão expressamente mencionado ser tal obrigação do arrematante do imóvel nos termos expostos pelo Tribunal *a quo*. Para derruir as conclusões da Corte local seria imprescindível o revolvimento do acervo fático-probatório, providência vedada pelo óbice da Súmula 7 do STJ.

2.1. O entendimento deste STJ é no sentido de que tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital

Documento eletrônico VDA48254993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 16/06/2025 17:58:14
Código de Controle do Documento: dc37b6bc-7f61-4002-892e-5adf1e77e667

acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por estas dívidas anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno interposto por ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES, em face da decisão acostada às fls. 781-784, e-STJ, da lavra deste signatário, que não conheceu do recurso por aplicação da Súmula 284/STF.

O agravo (art. 1.042 do CPC) foi interposto contra decisão que não admitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 542, e-STJ):

> RECURSO AGRAVO DE INSTRUMENTO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS AÇÃO DE COBRANÇA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS DE CRÉDITO REFERENTE A CONTRIBUIÇÃO DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. Irresignação contra decisão que indeferiu pedido formulado por associação de moradores, na condição de terceira interessada, para quitação de seu crédito com reserva sobre o valor obtido pela arrematação de imóvel. Impossibilidade. Edital no qual fez constar de forma clara a responsabilidade da arrematante pelos encargos pendentes do imóvel. Descabimento do pedido de abatimento do débito da associação em face do montante pago pela arrematação. Decisão mantida. Recurso de agravo não provido.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 558-562, e-STJ.

A parte recorrente (fls. 565-649, e-STJ) aponta violação aos arts. 11, 489, § 1º, 797, 908, 909, 1.022 do CPC. Sustenta, em síntese: a) a nulidade do acórdão em razão de omissão acerca da necessidade de instauração de concurso de credores para aferição da ordem de prioridade do crédito condominial; b) que o saldo da arrematação deve ser transferido ao juízo que determinou a penhora no rosto dos autos, a quem compete decidir sobre o destino do numerário; c) que a decisão recorrida não enfrentou todos os argumentos deduzidos no processo, configurando negativa de prestação jurisdicional.

Contrarrazões apresentadas às fls. 675-689, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo (fls. 707-761, e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 764-766, e-STJ.

Documento eletrônico VDA48254993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 16/06/2025 17:58:14
Código de Controle do Documento: dc37b6bc-7f61-4002-892e-5adf1e77e667

A decisão monocrática de fls. 781-784, e-STJ conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Então o presente agravo interno (fls. 814-832, e-STJ) por meio do qual o insurgente busca a reforma do pronunciamento singular, aduzindo, em síntese, que não incide na hipótese a Súmula 7/STJ e que "o valor arrecadado com a arrematação deve ser utilizado para pagamento dos credores habilitados, antes de qualquer devolução ao executado, sem prejuízo da responsabilidade do arrematante pelas diferenças".

Sem impugnação, conforme certidões de fls. 838-840, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de derruir a fundamentação expedida no *decisum* monocrático.

1. Conforme delineado no pronunciamento singular, o recorrente alega a existência de negativa de prestação jurisdicional em virtude da Corte local não ter se pronunciado a respeito da impossibilidade da devolução de qualquer saldo da arrematação aos recorridos antes do adimplemento da dívida condominial.

A respeito do ponto, a Corte local asseverou que a obrigação de pagamento do mencionado débito é do arrematante do imóvel, conforme o seguinte excerto (fls. 545-546, e-STJ):

> Em que pese o entendimento contrário, extrai-se dos autos que o edital da arrematação do imóvel deixou claro que caberia à arrematante arcar com a dívida condominial pretérita.
> [...]
> Nestes termos, há expressa disposição que havendo execução de valores concernentes a condomínio e taxas correlatas, como no presente caso, devem ser abatidos do valor da arrematação, ao que, tais incidências são de responsabilidade da arrematante.
> E mais, inobstante, de início observar-se que a arrematação se deu por valor superior à dívida de serviços escolares, não resta claro que haverá valores sobejantes, dados os custos processuais concernentes a taxa do leiloeiro e outros. Atente-se também que não foi depositada nos autos a integralidade do valor total da arrematação, ao que, observado o montante do crédito de Fundação dos Rotarianos, por ora não há excedentes a permitir a quitação na forma pretendida pela associação.
> Por todos os motivos declinados, conclui-se pela manutenção da decisão agravada, inviável o desconto do crédito da taxa associativa em face do valor da arrematação, revogada a liminar de efeito suspensivo anteriormente concedida.

Documento eletrônico VDA48254993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 16/06/2025 17:58:14
Código de Controle do Documento: dc37b6bc-7f61-4002-892e-5adf1e77e667

O Tribunal de origem, portanto, não se omitiu em relação aos fatos narrados pelo recorrente, assim cumpre observar que o acórdão recorrido se manifestou de forma fundamentada sobre as questões necessárias para o deslinde da controvérsia, não restando configurada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15. Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA DECORRENTE DA COMPRA E VENDA DE MERCADORIAS. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. EXIGIBLILIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO DEVIDA.
> 1. Inexiste a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido.
> [...]
> (AgInt no AREsp n. 2.367.881/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024.)

Corroborando este entendimento: AgInt no AREsp n. 2.478.341/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 23/5/2024; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.387.683/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024; AgInt no REsp n. 2.119.357 /MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024.

Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater um a um os argumentos tecidos pelas partes, quando expõe motivação satisfatória para a solução da lide. A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PLANO DE SAÚDE. RECUSA DE COBERTURA DE MEDICAMENTO ONCOLÓGICO. ABUSIVIDADE. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. ACÓRDÃO NO MESMO SENTIDO DA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ.
> 1. Não há falar em erro de fato ou omissão quando a decisão está clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes, quando encontrar motivação satisfatória para dirimir o litígio sobre os pontos essenciais da controvérsia em exame.
> [...]
> (AgInt no REsp n. 2.030.841/PB, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024.)

E mais: AgRg no REsp n. 1.273.861/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.249.293/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado

Documento eletrônico VDA48254993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 16/06/2025 17:58:14
Código de Controle do Documento: dc37b6bc-7f61-4002-892e-5adf1e77e667

em 16/10/2023, DJe de 20/10/2023; AgInt no AREsp n. 2.202.098/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 20/4/2023.

Deste modo, não há negativa de prestação jurisdicional na espécie.

2. Em relação à tese de que o saldo da arrematação deveria ser destinado ao adimplemento da dívida condominial e não devolvido aos recorridos, constata-se ter o edital do leilão expressamente mencionado ser tal obrigação do arrematante do imóvel nos termos expostos pelo Tribunal *a quo*.

Para derruir as conclusões da Corte local seria imprescindível o revolvimento do acervo fático-probatório, providência vedada pelo óbice da Súmula 7 do STJ. A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE. COBRANÇA JUDICIAL DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. ATENDIMENTO DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS. REEXAME. IMPOSSIBILID ADE. SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> [...]
> 3. Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do instrumento contratual e do acervo fático-probatório dos autos atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
> [...]
> (AgInt no AREsp n. 2.556.722/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

Corroborando este entendimento: AgInt no REsp n. 1.885.160/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024; AgInt no REsp n. 2.113.334/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.

Ademais, o entendimento deste STJ é no sentido de que tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por estas dívidas anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação. Citem-se: AgInt nos EREsp nº 1.532.631 /SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 18/8/2020, DJe de 21/8/2020; AgInt no REsp nº 1.991.360/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022; REsp n. 2.042.756/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024, DJEN de 29/11/2024.

Portanto, não prospera a insurgência em virtude dos óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ.

É de rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

3. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA48254993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 16/06/2025 17:58:14
Código de Controle do Documento: dc37b6bc-7f61-4002-892e-5adf1e77e667

É como voto.

Documento eletrônico VDA48254993 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 16/06/2025 17:58:14
Código de Controle do Documento: dc37b6bc-7f61-4002-892e-5adf1e77e667

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.824.244 / SP

Número Registro: 2024/0455803-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00061448320198260176 10026503320188260176 22369525720238260000 61448320198260176 61448320198260176100265033201882601 76

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES
ADVOGADOS	: LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112
	MELYSSA SUZUKI YOSHIDA BISCONTI - SP388923
AGRAVADO	: CLAUDIA CRISTINA MACHADO
ADVOGADA	: VIVIANE ALVES DE SOUZA - SP303391
AGRAVADO	: JOEL SANTOS PINTO
AGRAVADO	: FUNDAÇÃO DE ROTARIANOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS	: LUÍS AUGUSTO ALVES PEREIRA - SP089510
	DANILO JORGE JARDIM JUNQUETTI - SP303482
	ANDREA APARECIDA MILANEZ - SP307527

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - ESTABELECIMENTOS DE ENSINO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES
ADVOGADOS	: LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES - SP087112
	MELYSSA SUZUKI YOSHIDA BISCONTI - SP388923

Documento eletrônico VDA48411115 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/06/2025 00:40:24
Código de Controle do Documento: 1d39644a-7dba-4a9f-b89b-56f9e126eabf

AGRAVADO : CLAUDIA CRISTINA MACHADO
ADVOGADA : VIVIANE ALVES DE SOUZA - SP303391
AGRAVADO : JOEL SANTOS PINTO
AGRAVADO : FUNDAÇÃO DE ROTARIANOS DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : LUÍS AUGUSTO ALVES PEREIRA - SP089510
DANILO JORGE JARDIM JUNQUETTI - SP303482
ANDREA APARECIDA MILANEZ - SP307527

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48411115 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 24/06/2025 00:40:24
Código de Controle do Documento: 1d39644a-7dba-4a9f-b89b-56f9e126eabf