

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0024116-60.2026.8.19.0000

EMBARGANTE: DAYSE GABRIEL MIGUEL COSTA

EMBARGADO: LUCAS WERNECK DE VASCONCELLOS

EMBARGADO: EVELINE MARIA PEREIRA DA SILVA

RELATOR: DES. LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS ENTRE A DATA DA ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO NA POSSE. UTILIZAÇÃO DO SALDO REMANESCENTE DA ARREMATAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. EMBARGOS REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que autorizou a utilização do saldo remanescente do produto da arrematação judicial de imóvel para quitar débitos condominiais e fiscais vencidos entre a data da arrematação e a imissão na posse, quando comprovada a permanência do executado no imóvel.

2. A embargante sustenta a existência de omissão e contradição, alegando que não permaneceu no imóvel após a arrematação, nem resistiu à posse dos arrematantes, e requer atribuição de efeitos infringentes ao acórdão ou, subsidiariamente, o prequestionamento dos arts. 1.345 do CC e 903 do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o acórdão incorreu em omissão, contradição ou obscuridade ao autorizar a utilização do saldo da arrematação para quitação dos débitos do período entre a arrematação e a imissão na posse; e (ii) saber se é possível inovar em sede de embargos de declaração com alegação de ausência de posse ou resistência da executada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Os embargos de declaração são cabíveis apenas para sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material, nos termos do art. 1.022 do CPC.

5. Não se configura omissão quando o acórdão examina de forma clara e fundamentada as questões relevantes para a solução da controvérsia, ainda que contrarie o interesse da parte.

6. A contradição sanável por embargos de declaração é a interna ao julgado, entre fundamentos e conclusões, não se confundindo com inconformismo da parte ou divergência com outros julgados.

7. A obscuridade ocorre quando a decisão é ininteligível ou impede a compreensão das questões resolvidas, o que não se verifica no caso.

8. A alegação de ausência de posse ou resistência da executada não foi deduzida na instância de origem, tampouco nas contrarrazões, configurando inovação recursal, o que é vedado em embargos de declaração.

9. O acórdão embargado apreciou fundamentadamente a matéria, reconhecendo a possibilidade de utilização do saldo da arrematação para quitação dos débitos condominiais e fiscais do período, quando há resistência na desocupação do imóvel, em observância aos princípios da vedação ao enriquecimento sem causa, da boa-fé objetiva e da efetividade processual.

10. O prequestionamento dos dispositivos legais ocorre de forma implícita quando a matéria é debatida e decidida no acórdão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: "1. Não há omissão, contradição ou obscuridade quando o acórdão examina de forma clara e fundamentada as questões relevantes para a solução da controvérsia. 2. É



vedada a inovação recursal em embargos de declaração. 3. O prequestionamento dos dispositivos legais ocorre de forma implícita quando a matéria é debatida e decidida no acórdão."

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** nos autos do **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0024116-60.2026.8.19.0000**, em que é embargante **DAYSE GABRIEL MIGUEL COSTA** sendo embargados **LUCAS WERNECK DE VASCONCELLOS** e **EVELINE MARIA PEREIRA DA SILVA**,

ACORDAM os Desembargadores que compõem esta Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em votar nos termos da certidão de julgamento.

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.

DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR



RELATÓRIO

Trata-se de embargos declaratórios opostos por DAYSE GABRIEL MIGUEL COSTA (indexador 92) contra acórdão cuja ementa é a seguinte (indexador 65):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS E FISCAIS ENTRE A DATA DA ARREMATACÃO E A IMISSÃO NA POSSE. UTILIZAÇÃO DO PRODUTO DA ARREMATACÃO PARA QUITAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido dos arrematantes para que o valor remanescente da arrematação judicial de imóvel seja utilizado para quitar débitos condominiais e fiscais vencidos entre a data da arrematação e a imissão na posse.

2. Os arrematantes alegam que, embora tenham arrematado o imóvel em 02/04/2024, somente foram imitidos na posse em 17/03/2025, período em que permaneceram pendentes débitos condominiais e fiscais. Sustentam que existe saldo remanescente do preço da arrematação, o qual poderia ser utilizado para quitação dessas obrigações, evitando enriquecimento ilícito da executada, ao argumento de que a demora na imissão na posse decorreu da resistência da devedora, que permaneceu no imóvel.

3. O condomínio e a executada apresentaram contrarrazões defendendo a responsabilidade do arrematante pelos débitos a partir da arrematação, nos termos do art. 903 do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) definir se a responsabilidade pelos débitos condominiais e tributários, no período entre a arrematação e a imissão na posse, deve ser atribuída ao arrematante ou ao executado; e (ii) estabelecer se tais débitos podem ser adimplidos com o saldo remanescente do produto da arrematação destinado ao executado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A obrigação de pagar cotas condominiais e tributos incidentes sobre o imóvel tem natureza propter rem, vinculando-se ao direito real de propriedade ou à posse qualificada.

6. A jurisprudência do STJ e do TJRJ reconhece a responsabilidade do arrematante a partir da arrematação, independentemente da expedição da

carta ou da imissão na posse, mas admite flexibilização para evitar enriquecimento sem causa do executado que permanece no bem.

7. Em atenção aos princípios da boa-fé objetiva, da efetividade processual e da vedação ao enriquecimento sem causa, quando o executado resiste à desocupação, gerando débitos condominiais e fiscais, é possível autorizar a quitação daqueles vencidos até a imissão na posse com o saldo remanescente do produto da arrematação, evitando a necessidade de ajuizamento de ação autônoma de regresso.

8. Nos termos dos arts. 907 e 908 do CPC, eventual saldo remanescente após a satisfação dos credores deve ser devolvido ao executado, de modo que é legítima a utilização desse montante para custear os débitos gerados durante sua posse indevida.

9. Na inexistência de saldo ou sendo este insuficiente, a responsabilidade recai sobre o arrematante, em conformidade com a natureza propter rem das obrigações.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. A obrigação pelo pagamento de cotas condominiais e tributos incidentes sobre o imóvel entre a arrematação e a imissão na posse pode ser suportada pelo saldo da arrematação a ser restituído ao executado que permaneceu indevidamente no bem. 2. Na ausência ou insuficiência de saldo remanescente, a responsabilidade recai sobre o arrematante, em razão da natureza propter rem da obrigação. 3. A utilização do saldo da arrematação para quitação dos débitos do período prestigia os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa, da boa-fé objetiva e da efetividade processual."

A embargante sustenta, em síntese, a existência de contradição e omissão no julgado, alegando que não permaneceu no imóvel após a arrematação, tampouco teria resistido à posse dos arrematantes, de modo que não seria legítima a utilização do saldo remanescente da arrematação para quitação dos débitos condominiais e fiscais do período entre a arrematação e a imissão na posse.

Requer, assim, o acolhimento dos embargos para atribuição de efeitos infringentes ao acórdão, com a consequente rejeição do agravo de instrumento, ou, subsidiariamente, o prequestionamento dos artigos 1345 do Código Civil e 903 do Código de Processo Civil para fins recursais.

Contrarrazões (indexador 109) pelo desprovimento do recurso.

É o relatório. Passa-se ao voto.

Conheço do recurso, porquanto preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Com efeito, os embargos de declaração constituem recurso de estritos limites processuais, cujo cabimento se submete aos pressupostos legais estabelecidos no art. 1.022 do Código de Processo Civil.

Destarte, o recurso integrativo é cabível somente nas hipóteses de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, sendo inadmissível quando, a pretexto da necessidade de esclarecimento, aprimoramento ou complemento da decisão embargada, objetive novo julgamento do caso.

Apenas em casos excepcionais, quando constatada a necessidade de mudança no resultado do julgamento em decorrência da existência de algum desses vícios, é que se torna possível emprestar efeitos infringentes aos embargos de declaração, o que não ocorre no caso *sub examine*.

In casu, a embargante pretende obter novo pronunciamento, rediscutindo matéria já apreciada e decidida, a fim de modificar o julgamento a seu favor, suscitando nova tese de ausência de posse e resistência da executada em desocupar o imóvel arrematado.

Como de elementar conhecimento, a omissão apontada no art. 1.022, II, do CPC corresponde à ausência de apreciação de ponto ou questão relevante sobre a qual o órgão jurisdicional deveria ter se manifestado, não estando o Tribunal obrigado a apreciar cada um dos múltiplos argumentos deduzidos pela parte, mas somente aqueles capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador (art. 489, §1º, IV, CPC). Veja-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE SEGURO DPVAT. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICE ADOTADO PELA CORTE DE ORIGEM. ALINHAMENTO JURISPRUDENCIAL. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. SÚMULA N. 83 DO STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que não conheceu de recurso especial interposto em face de acórdão que, em ação de cobrança de seguro DPVAT, fixou honorários advocatícios por equidade, adotou a Tabela ENCOGE como índice de correção monetária e negou provimento à apelação.

2. Opostos embargos de declaração no Tribunal de origem, foram rejeitados.

3. Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alegou violação aos arts. 1.022, II, e 85, §§ 8º e 8º-A, do CPC, além de dissídio jurisprudencial quanto ao índice de correção monetária aplicável às indenizações do seguro DPVAT.

4. O recurso especial não foi admitido com fundamento na inexistência de negativa de prestação jurisdicional, aplicação das Súmulas n. 83 e 7 do STJ e ausência de demonstração objetiva de violação à legislação federal.

5. No agravo, a parte agravante reafirmou as alegações de violação ao art. 1.022, II, do CPC, afastamento das Súmulas n. 83 e 7 do STJ e necessidade de reavaliação jurídica de fatos incontroversos.

II. Questão em discussão

6. Há três questões em discussão: (i) se o acórdão de origem foi omissso quanto à análise da incidência do art. 85, § 8º-A, do CPC, que trata da fixação de honorários por equidade em conformidade com as tabelas da OAB, ensejando a violação ao art. 1.022 do CPC; (ii) se a revisão do quantum dos honorários fixados por equidade, sob a alegação de irrisoriedade, é viável em sede de recurso especial, sem incidência da Súmula n. 7/STJ; e (iii) se a adoção da Tabela ENCOGE como índice de correção monetária, em detrimento do IGP-M/FGV, em ação de DPVAT, configura dissenso jurisprudencial apto a ensejar a abertura da via especial.

III. Razões de decidir

7. A ausência de menção específica ao § 8º-A do art. 85 do CPC não caracteriza negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia. A mera decisão desfavorável aos interesses da parte não configura omissão.

8. Não se constata omissão ou negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal a quo se pronuncia de forma clara e suficiente sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia. A alegação genérica de ofensa ao art. 1.022 do CPC, desacompanhada da demonstração precisa da relevância da omissão para a solução da controvérsia, atrai a Súmula n. 284 do STF.

9. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o órgão julgador não está obrigado a rebater todos os argumentos das partes, desde que apresente fundamentos suficientes para sustentar sua decisão.

10. A revisão do valor dos honorários advocatícios fixados por apreciação equitativa, embora admitida em hipóteses de manifesta irrisoriedade ou excessividade, demanda o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos para aferir a justa remuneração do profissional e a baixa complexidade da causa (art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC), o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.

11. A controvérsia sobre a escolha do índice de correção monetária (Tabela ENCOGE versus IGP-M) em débitos judiciais, quando o índice adotado é oficial e de uso corrente na Corte local, não enseja a abertura da via especial por não demonstrar ofensa à legislação federal e estar o acórdão alinhado, por analogia, à jurisprudência do STJ. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

IV. Dispositivo

12. Agravo em recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.786.124/PE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 13/11/2025.)

Esclareça-se, portanto, que não se traduz em omissão a motivação contrária ao interesse da parte ou que deixe de se pronunciar acerca de pontos considerados irrelevantes.

Consigne-se, ademais, não ter este Órgão deixado de se manifestar acerca de tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso em análise ou, ainda, qualquer das condutas descritas no art. 489, §1º, do Código de Processo Civil.

De outro lado, a contradição prevista no art. 1022, I, do CPC somente é verificada quando existem, no próprio julgado, proposições inconciliáveis entre si e não entre o que foi decidido e o entendimento que o embargante pretendia ver adotado.

Assim sendo, a contradição sanável por embargos de declaração é a interna ao julgado embargado, devida à desarmonia entre a fundamentação e as conclusões da própria decisão, e não a externa entre o julgado impugnado e o entendimento da parte, ou entre este e decisões do mesmo ou outro Tribunal.

A respeito, veja-se o seguinte precedente do STJ:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA DE EFEITOS INFRINGENTES.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão da Terceira Turma que, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negou-lhe provimento.

2. A embargante sustenta erro de premissa fática e omissão, afirmando que o acórdão embargado partiu do pressuposto equivocado de que teria havido "entrega de cartão e senha" a terceiro, quando o acórdão recorrido do tribunal local expressamente registrou a inexistência de compartilhamento de senha ou entrega de cartão, além de detalhar a falha no atendimento e a ocorrência de transações atípicas sucessivas.

3. A embargante requer a correção da premissa para viabilizar a reavaliação jurídica, à luz do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor e da moldura fática já delineada, com afastamento da Súmula n. 7/STJ.

4. Contraminuta apresentada pela instituição financeira, defendendo a inexistência de vícios previstos no art. 1.022 do CPC e sustentando a

manutenção da conclusão sobre culpa concorrente, bem como a incidência da Súmula n. 7/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve erro de premissa fática no acórdão embargado ao considerar que houve entrega de cartão e senha a terceiro desconhecido, quando o acórdão recorrido do tribunal local registrou a inexistência de compartilhamento de senha ou entrega de cartão; e (ii) saber se a responsabilidade da instituição financeira pode ser reavaliada à luz do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, afastando-se a incidência da Súmula n. 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Os embargos de declaração têm como finalidade esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material, conforme o art. 1.022 do CPC.

7. A omissão apta a ser suprida pelos embargos de declaração é aquela advinda do próprio julgamento e prejudicial à compreensão da causa, não se confundindo com inconformismo da parte ou tentativa de rediscutir a controvérsia.

8. A contradição remediável por embargos de declaração é a interna ao julgado embargado, entre a fundamentação e as conclusões da própria decisão, não sendo aplicável a contradições externas entre o julgado e o entendimento das partes ou outras decisões judiciais.

9. No caso dos autos, o erro de premissa fática apontado pela embargante foi reconhecido, pois o acórdão embargado equivocadamente mencionou a entrega de cartão e senha a terceiro desconhecido, quando o Tribunal de origem havia registrado a inexistência de tal entrega e detalhado a ocorrência de fraude por engenharia social.

10. Contudo, a correção do erro material não altera o desfecho do acórdão recorrido, pois a análise do conjunto fático-probatório dos autos, necessária para revalorar a responsabilidade da instituição financeira, é vedada em recurso especial, conforme a Súmula n. 7/STJ.

11. A parte embargante busca, com os embargos de declaração, rediscutir a controvérsia já decidida, o que não se confunde com a existência de vício no julgado.

IV. DISPOSITIVO

Embargos de declaração acolhidos em parte, apenas para suprir erro material, sem efeitos infringentes.

(EDcl no REsp n. 2.176.410/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

Por sua vez, a obscuridade decorre da falta de clareza e precisão da decisão, suficiente a não permitir o entendimento jurídico a respeito das questões resolvidas (art. 1022, I CPC). A propósito:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OBSCURIDADE. INSUBSISTENTE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

1. A obscuridade que autoriza a oposição de embargos de declaração é a que se verifica entre os fundamentos e as conclusões do julgado, isto é, a hipótese em que há obstáculos ao exato entendimento das premissas e das soluções jurídicas adotadas, tornando ininteligível o provimento judicial, o que não ocorre na espécie.

2. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgRg no AREsp n. 2.156.147/SP, relatora Ministra Laurita Vaz, Sexta Turma, julgado em 5/9/2023, DJe de 11/9/2023.)

No caso concreto, o aresto dirimiu clara e fundamentadamente a controvérsia, de acordo com os fatos apresentados, com a interpretação dos regramentos legais aplicáveis e colacionando os precedentes que corroboram o entendimento ali adunado.

Conquanto sustente a embargante a existência de omissão e contradição, não se constata os mencionados vícios no acórdão, que procedeu à devida análise de toda a questão jurídica posta em debate, conforme se verifica dos seguintes excertos do julgado:

“Na qualidade de arrematantes, insurgem-se os recorrentes contra decisão que reconheceu como sua a obrigação de pagar dívida remanescente do imóvel, referentes às cotas condominiais e débitos fiscais inadimplidos no período entre a alienação em hasta pública e a imissão na posse.

Cinge-se a controvérsia a definir: (a) quem é responsável pelos débitos condominiais surgidos no interregno entre a arrematação e a imissão na posse; e (b) se o produto da arrematação pode ser utilizado para quitar esses débitos em vez de se exigir o pagamento diretamente do arrematante.

Nos termos do art. 903 do CPC, “Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.”

Portanto, após a lavratura do respectivo auto, a arrematação se tem por perfeita e acabada, passando o arrematante a responder pelo imóvel como proprietário da coisa arrematada, o que, no caso dos autos, ocorreu em 02/04/2024 (indexador 507 do feito matriz).

Segundo a tese dominante na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a dívida de condomínio constitui obrigação propter rem, de modo que aquele que arrematou o bem é o responsável pelo pagamento das cotas condominiais

vencidas e vincendas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. A propósito:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE. PREVISÃO NO EDITAL DOS DÉBITOS. SUCESSÃO PROCESSUAL. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRECEDENTES.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. **"Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação"** (AgInt nos EREsp 1532631/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 18/8/2020, DJe 21/8/2020).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.434.491/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 25/11/2021.)

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.)

AGRAVO INTERNO. CIVIL. CONDOMÍNIO. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS. REEXAME DO SUPORTE FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ.

1. **As despesas condominiais são de natureza propter rem e, tendo constado do edital de praça a existência de ônus sobre o imóvel, é de responsabilidade do arrematante o pagamento de tais dívidas, ainda que anteriores à arrematação. Precedentes.**

2. A reapreciação do suporte fático-probatório dos autos é vedada nesta Corte, pelo óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.864.944/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 31/8/2020, DJe de 9/9/2020).

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO ELETRÔNICO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese, houve previsão expressa no edital de hasta pública quanto à responsabilidade do arrematante pelo pagamento das parcelas vencidas e vincendas até a realização da alienação.

2. 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, por isso, devem ser incluídas na condenação as obrigações devidas no curso do processo até o pagamento integral. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.565.029/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/2/2020, DJe de 4/3/2020.)

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.

2. O art. 204, do CC, e os arts. 686 e 711, do CPC/73, não contêm comandos capazes de sustentar a tese recursal, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.

3. Apresenta-se deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC se faz de forma genérica, não havendo a demonstração clara dos pontos do acórdão que se apresentam omissos, contraditórios ou obscuros.

4. Inviável o conhecimento de recurso especial cujas normas apontadas como violadas não foram devidamente prequestionadas pelo acórdão de origem, por força do que dispõe a Súmula 211/STJ.

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.)

In casu, o edital de praxeamento trouxe previsão expressa quanto aos débitos incidentes sobre o imóvel em questão, ressaltando o previsto no art. 130¹ do Código Tributário Nacional e art. 908, §1º², do CPC, no sentido de que seriam sub-rogados no preço da arrematação (indexador 483 dos autos de origem). Veja-se:

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: 1. À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução de 25% (vinte e cinco por cento) por meio de guia judicial (art. 892 do CPC); **2. Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, deverá apresentar proposta de aquisição do bem, que seja tal proposta apresentada por escrito nos autos, com a devida antecedência, por escrito na forma do Art. 895 do NCPD e seguintes, sempre antes do início de cada leilão, e, deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial, sendo o valor das parcelas devidamente atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, apresentando as guias de depósito judicial pagas nos autos, conforme proposta apresentada. **3.** O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). **4.** O arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% de comissão ao Leiloeiro no ato do leilão, que será devido nos caso de arrematação à vista ou parcelada e/ou adjudicação, o qual não está incluso no montante do lance. **4.1.** Outrossim, na hipótese de sustação do leilão por remissão da dívida ou por acordo entre as partes, será devida a verba honorária ao Leiloeiro no valor correspondente a 5% sobre a Avaliação, na forma do Art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, bem com reembolso integral das despesas adiantadas para sua realização do leilão. **5.** Cientes os interessados que o imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos, na forma do Art. 130, § Único, do CTN c/c §1º do art. 908 do NCPD. **6.** O Exequente poderá arrematar os bens objeto de leilão, nos termos do Art. 892 §1º do CPC. **7.** Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º, 3º, do CPC e especialmente ao(s) condôminos, a quem serão resguardados o direito de preferência contido no artigo 1.322, do CC, bem como a arrematação em conjunto, conforme art. 893.

Note-se que o imóvel foi avaliado em 22/09/2023 por R\$ 90.000,00 e arrematado, em 02/04/2024, por R\$ 85.000,00 (indexadores 424 e 507 do feito originário). Os arrematantes não pagaram o preço integral porque sabedores que compravam o imóvel com dívidas.

¹ Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

² Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

É certo que, ainda que se considere a arrematação judicial modo originário de aquisição da propriedade, dada a inexistência de relação entre o adquirente e o precedente titular do direito real, bem como a inocorrência de transmissão voluntária, responde o arrematante pelos débitos tributários e aqueles referentes às cotas condominiais inadimplidas, independente de sua imissão na posse, por se tratar de dívida propter rem.

Sob esse enfoque, cabe aos arrematantes responder pelos encargos condominiais e débitos fiscais vencidos no período entre a alienação em hasta pública e a imissão na posse, ainda que não formalizado o registro imobiliário, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e ao fisco que, por isso, não lhe podem ser impostas.

Nada obstante, no caso concreto, pretendem os agravantes que o produto da arrematação seja utilizado também para quitar os débitos vencidos entre a arrematação e a imissão na posse, que somente ocorreu em 17/03/2025, para o fim de lhes garantir o exercício do direito de regresso nos próprios autos.

Com efeito, em homenagem aos princípios da celeridade, eficiência, economia processual, da razoável duração do processo e da vedação ao enriquecimento sem causa, a jurisprudência do TJRJ vem permitindo ao arrematante deduzir essas despesas diretamente do saldo do produto da arrematação, caso ainda exista valor disponível nos autos, evitando a necessidade de ajuizar ação autônoma de regresso. Nesse sentido:

EMENTA DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CONDOMINIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. DÉBITOS CONDOMINIAIS E TRIBUTÁRIOS GERADOS ENTRE A DATA DA ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. UTILIZAÇÃO DO SALDO DA ARREMATAÇÃO PARA ADIMPLENTO. POSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou à arrematante o pagamento de débitos condominiais e tributários referentes ao período compreendido entre a arrematação do imóvel e a imissão na posse, insurgindo-se a recorrente ao pleitear a quitação com o saldo do produto da alienação judicial a ser restituído ao executado. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a responsabilidade pelos débitos condominiais e tributários, no período entre a arrematação e a imissão na posse, deve ser atribuída ao arrematante ou ao executado; (ii) estabelecer se tais débitos podem ser adimplidos com o saldo remanescente do produto da arrematação destinado ao executado. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A obrigação de pagar cotas condominiais e tributos incidentes sobre o imóvel tem natureza propter rem, vinculando-se ao direito real de propriedade ou à posse qualificada. 4. A jurisprudência do STJ e do TJRJ reconhece a responsabilidade do arrematante a partir da arrematação, independentemente da expedição da carta ou da imissão na posse, mas admite flexibilização para evitar enriquecimento sem causa do executado que

permanece no bem. 5. Quando o executado resiste à desocupação, permanecendo na posse e gerando débitos, é razoável que tais obrigações sejam quitadas com o saldo da arrematação que lhe seria restituído, em observância aos princípios da proporcionalidade, da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento ilícito. 6. Nos termos dos arts. 907 e 908 do CPC, eventual saldo remanescente após a satisfação dos credores deve ser devolvido ao executado, de modo que é legítima a utilização desse montante para custear os débitos gerados durante sua posse indevida. 7. Na inexistência de saldo ou sendo este insuficiente, a responsabilidade recai sobre o arrematante, em conformidade com a natureza propter rem das obrigações. 8. A jurisprudência do TJRJ consolida o entendimento de que a utilização do saldo da arrematação evita a necessidade de ação regressiva, garantindo celeridade e efetividade processual. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. A obrigação pelo pagamento de cotas condominiais e tributos incidentes sobre o imóvel entre a arrematação e a imissão na posse pode ser suportada pelo saldo da arrematação a ser restituído ao executado que permaneceu indevidamente no bem. 2. Na ausência ou insuficiência de saldo remanescente, a responsabilidade recai sobre o arrematante, em razão da natureza propter rem da obrigação. 3. A utilização do saldo da arrematação para quitação dos débitos do período prestigia os princípios da vedação ao enriquecimento sem causa, da boa-fé objetiva e da efetividade processual. Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 907 e 908; CF/1988, art. 5º, XXXV. Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema nº 886 (recursos repetitivos); TJRJ, Apelação nº 0805293-05.2022.8.19.0207, Des. Sônia de Fátima Dias, j. 20.05.2025; TJRJ, AI nº 0027753-53.2025.8.19.0000, Des. André Luiz Cidra, j. 05.06.2025; TJRJ, AI nº 0017145-93.2025.8.19.0000, Des. Luiz Felipe Miranda de Medeiros Francisco, j. 22.05.2025. (0070331-31.2025.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO - Des(a). MARCELO LIMA BUHATEM - Julgamento: 21/10/2025 - PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 8ª CÂMARA CÍVEL)

DIREITO CIVIL. AGRADO DE INSTRUMENTO. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS. TAXAS TRIBUTÁRIAS. RESPONSABILIDADE. IMISSÃO NA POSSE. PRODUTO DA ARREMATAÇÃO. SALDO REMANESCENTE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. I. Caso em exame 1. Agravo de instrumento interposto pelos arrematantes de um imóvel em leilão judicial contra decisão que indeferiu o pedido para usar o saldo remanescente da arrematação para quitar débitos condominiais e tributários vencidos entre a data da arrematação e a efetiva imissão na posse. II. Questão em discussão 2. A controvérsia restringe-se a definir quem deve suportar os encargos condominiais e tributários entre a data da arrematação e a efetiva imissão na posse. III. Razões de decidir 3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça afirma que a responsabilidade do arrematante pelas despesas propter rem inicia-se com a lavratura do auto de arrematação, ressalvado o direito de regresso em face do expropriado que permanece na posse do bem. 4. No caso, após a arrematação, o executado e sua esposa ajuizaram embargos de terceiros e interpuseram agravo de

instrumento visando à anulação do leilão, o que retardou a imissão dos agravantes na posse por mais de um ano. Nesse período, os expropriados continuaram usufruindo do imóvel e dos serviços condominiais, sem arcar com os respectivos encargos. 5. Diante desse cenário, não é razoável atribuir aos arrematantes a responsabilidade pelos débitos gerados no intervalo entre a arrematação e a posse efetiva, sob pena de enriquecimento ilícito do executado. 6. Havendo saldo excedente do produto da arrematação, mostra-se adequado que tais valores sejam direcionados à satisfação dessas despesas, dispensando-se o ajuizamento de ação regressiva autônoma, em observância aos princípios da economia e celeridade processual e da duração razoável do processo. IV. Dispositivo 7. Recurso conhecido e provido, para determinar que o saldo remanescente seja usado para quitar os débitos condominiais, IPTU e taxa de incêndio relativos ao período entre a arrematação e a imissão na posse. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.983.948/PE, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJe 19/10/2022; STJ, AgInt no AREsp 1.015.212/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe 02/08/2018; TJRJ, AI 0005023-19.2023.8.19.0000, Des. Fernando Cerqueira Chagas, Dj. 13/04/2023; TJRJ, AI 0054938-71.2022.8.19.0000, Des. Sérgio Nogueira de Azeredo, Dj. 25/11/2022; TJRJ, AI 0065364-45.2022.8.19.0000, Des. Cesar Felipe Cury, Dj. 10/11/2022. (0067487-11.2025.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO- Des(a). RICARDO ALBERTO PEREIRA - Julgamento: 08/10/2025 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. INADIMPLENTO DE COTAS CONDOMINIAIS ENTRE A DATA DA ARREMATAÇÃO E A EFETIVA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL DO ARREMATANTE. DECISÃO COMBATIDA QUE DETERMINOU A INTIMAÇÃO DA ARREMATANTE PARA QUITAÇÃO DO DÉBITO CONDOMINIAL APÓS A ARREMATAÇÃO. INSURGÊNCIA DA ARREMATANTE, REQUERENDO O PAGAMENTO COM O SALDO PROVENIENTE DO PREÇO DO BEM ARREMATADO. EXECUTADA QUE PERMANECEU NO IMÓVEL APÓS A ARREMATAÇÃO, POR 06 MESES, SEM EFETUAR O PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DE EVENTUAL SALDO REMANESCENTE PARA QUITAR O DÉBITO. DESNECESSIDADE DE AÇÃO DE REGRESSO EM PRESTÍGIO À CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAIS. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO. (0027753-53.2025.8.19.0000 - AGRADO DE INSTRUMENTO - Des(a). ANDRE LUIZ CIDRA - Julgamento: 05/06/2025 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. DECISÃO QUE DEFERIU A INCLUSÃO DOS DÉBITOS DE IPTU, CONDOMÍNIO, FUNESBOM, LAUDÊMIO E FORO, VINCULADOS AO IMÓVEL ARREMATADO, REFERENTES AO PERÍODO COMPREENDIDO

ENTRE A ARREMATAÇÃO E A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO BEM. IRRESIGNAÇÃO MANUTENÇÃO DO DECISUM. EM QUE PESE O ENTENDIMENTO DO STJ, NO SENTIDO DE QUE CABE AO ADQUIRENTE O PAGAMENTO DAS DÍVIDAS DE NATUREZA PROPTER REM POSTERIORES À ARREMATAÇÃO, MESMO QUE POSTERGADA A IMISSÃO NA POSSE, VERDADE É QUE A JURISPRUDÊNCIA VEM SE POSICIONANDO NO SENTIDO DE QUE, EXISTINDO SALDO DA ARREMATAÇÃO, O VALOR QUE SERIA DO EXECUTADO RESISTENTE PODE RESPONDER PELOS DÉBITOS, ATÉ A DATA DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL, DIANTE DO PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO E DA DURAÇÃO RAZOÁVEL DO PROCESSO. DESNECESSIDADE DE AJUIZAMENTO DE DEMANDA AUTÔNOMA DE REGRESSO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (0017145-93.2025.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). LUIZ FELIPE MIRANDA DE MEDEIROS FRANCISCO - Julgamento: 22/05/2025 - DECIMA QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 9ª CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. FASE DE EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. DISCUSSÃO SOBRE A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO DÉBITO CONDOMINIAL CONSTITUÍDO ENTRE A DATA DA ARREMATAÇÃO ATÉ A EFETIVA IMISSÃO NA POSSE. DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DO ARREMATANTE PARA A RESERVA DE QUANTIA DO SALDO REMANESCENTE DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO. OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO STJ. DIREITO DE REGRESSO QUE LHE É CONFERIDO EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR. SALDO REMANESCENTE DO PREÇO DA ARREMATAÇÃO, DEVIDO À PARTE EXECUTADA, QUE PERMANECEU NO IMÓVEL NO ALUDIDO PERÍODO, QUE PODE SER UTILIZADO PARA QUITAR AS COTAS CONDOMINIAIS VENCIDAS ENTRE A DATA DA ARREMATAÇÃO E A IMISSÃO DO ARREMATANTE NA POSSE. DIREITO DE REGRESSO QUE PODE SER EXERCIDO DIRETAMENTE NESTES AUTOS. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA CELERIDADE, ECONOMIA PROCESSUAL E RAZOÁVEL DURAÇÃO DO PROCESSO. PAGAMENTO QUE DEVERÁ SER COMPROVADO NOS AUTOS. PROVIMENTO DO AGRAVO. (0045066-32.2022.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). SERGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES - Julgamento: 06/10/2022 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA CÍVEL)

In casu, a demora entre a arrematação e a imissão na posse não foi causada pelos arrematantes, mas por resistência da executada, que permaneceu no imóvel arrematado, usufruindo do condomínio sem arcar com as despesas respectivas.

Nos termos dos arts. 907 e 908 do CPC, eventual saldo remanescente após a satisfação dos credores deve ser devolvido ao executado, de modo que é legítima a utilização desse montante para custear os débitos gerados durante sua posse indevida.

Nesse contexto, em que pese a responsabilização do arrematante desde a assinatura do auto, é cabível a quitação das despesas condominiais até a efetiva imissão na posse com o saldo remanescente do produto da arrematação.

Na inexistência de saldo ou sendo este insuficiente, a responsabilidade recai sobre o arrematante, em conformidade com a natureza propter rem das obrigações.

Isso posto, vota-se por dar provimento ao recurso, para determinar a reserva do crédito da arrematação para quitação dos débitos condominiais e fiscais até a imissão na posse do imóvel objeto da lide.”

Como se vê, estão bem delimitadas, no acórdão recorrido, as premissas fáticas sobre as quais apoiada a convicção jurídica formada, de modo fundamentado, havendo o Colegiado se manifestado de forma clara sobre as questões e os pontos a respeito dos quais lhe cabia emitir pronunciamento. Nenhum aspecto relevante para a solução da controvérsia deixou de ser examinado.

Conclui-se, pois, que a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, vez que o voto condutor do acórdão recorrido apreciou fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução do conflito.

O acórdão embargado reconheceu que, embora a obrigação de pagar cotas condominiais e tributos incidentes sobre o imóvel seja de natureza *propter rem*, é legítima a utilização do saldo remanescente da arrematação para quitação dos débitos gerados até a imissão na posse, quando comprovada a permanência do executado no imóvel ou a resistência à desocupação, em observância aos princípios da vedação ao enriquecimento sem causa, da boa-fé objetiva e da efetividade processual.

Ressaltou, ainda, que, na inexistência de saldo ou sendo este insuficiente, a responsabilidade recai sobre o arrematante.

Quanto à alegação de que “*não há qualquer prova ou elemento factual que indique que a executada/embargante tenha permanecido residindo ou ocupando o imóvel de forma a obstar a posse dos arrematantes ou usufruir dos serviços do condomínio no período em questão*”, trata-se de argumento que não fora deduzido em 1ª instância, tampouco nas contrarrazões, de modo que sua formulação somente em sede de embargos de declaração configura manifesta inovação recursal, o que é vedado pelo ordenamento jurídico vigente, sob pena de supressão de instância e violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DO DEVIDO PROCESSO LEGAL E AMPLA DEFESA. INOVAÇÃO RECURSAL. RECURSO INTEGRATIVO REJEITADO.

1. Nos termos do comando normativo insculpido no art. 1.022 do Código de Processo Civil, o recurso integrativo tem como escopo corrigir omissões, obscuridades, contradições ou erros materiais eventualmente existentes no provimento judicial.

2. O acórdão impugnado resolveu a questão controvertida de forma inteligível e congruente, porquanto apresentou todos os fundamentos que alicerçaram o convencimento nele plasmado, bem como em conformidade com a legislação de regência e com o atual entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, não havendo omissão a ser sanada.

3. A contradição interna - que ocorre entre elementos conflitantes presentes na própria decisão -, é a que autoriza o manejo dos embargos declaratórios, diferentemente da contradição externa, que se verifica, eventualmente, quando há dissonância da decisão recorrida com outros julgados e até mesmo com o entendimento da Parte, como no caso.

4. A intenção de rediscutir questões que já foram objeto do devido exame e decisão no acórdão embargado, porque representa mera contrariedade com a conclusão da lide, é incabível na via dos embargos de declaração.

5. **Consoante pacífica jurisprudência desta Casa, “[a] argumentação trazida somente nos embargos de declaração caracteriza indevida inovação recursal e impede o acolhimento da insurgência tal como apresentada” (EDcl no REsp n. 2.147.583/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Seção, julgado em 10/9/2025, DJEN de 15/9/2025).**

6. Embargos de declaração rejeitados com advertência de aplicação de multa, em caso de nova oposição de embargos declaratórios.

(EDcl no AgInt no REsp n. 2.099.734/MG, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 1/7/2026, DJEN de 8/7/2026.)

Vale lembrar que não se pode confundir julgamento desfavorável aos interesses das partes com negativa de prestação jurisdicional, ou com ausência de fundamentação. No caso, a controvérsia foi suficientemente

esclarecida, de forma a se afastar a alegada existência dos vícios elencados no art. 1.022, do CPC.

No que diz respeito ao prequestionamento como requisito de admissibilidade para a abertura da instância especial, esse é admitido também de forma implícita, desde que haja o debate acerca da matéria controvertida, o que, no caso, ocorreu. Nesse aspecto, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE EXIGIR CONTAS - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDANTE.

1. A parte agravante refutou, nas razões do agravo em recurso especial, os óbices invocados para negar seguimento ao apelo extremo, não incidindo, portanto, a Súmula 182/STJ.

1.1. A ausência de enfrentamento da matéria pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ.

1.2. In casu, deixou o recorrente de apontar, nas razões do apelo extremo, a violação do artigo 1.022 do CPC/15, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema.

1.3. Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que as teses debatidas no apelo nobre sejam expressamente discutidas no Tribunal de origem, o que não ocorreu na hipótese.

2. É firme o entendimento desta Corte no sentido de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea a do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea c, ficando prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial. Precedentes.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão singular da Presidência e, de plano, conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.874.198/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

Considerando-se que a finalidade dos embargos de declaração não é obter a revisão da decisão judicial ou a rediscussão da matéria nela abordada, mas aperfeiçoar a prestação jurisdicional, a fim de que seja clara e completa, *in casu*, revela-se inviável o manejo de embargos declaratórios, porquanto adstrita tal via recursal a sanar os vícios elencados no art. 1.022 da codificação processual, não configurados na espécie.

Impõe-se, pois, a rejeição dos embargos, cabendo a este Relator alertar as partes quanto à regra do artigo 1026, §§ 2º e 3º, do CPC.



Isso posto, vota-se por negar provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, na data do lançamento da assinatura digital.

DESEMBARGADOR LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES FILHO
RELATOR

