

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.672.508 - SP (2017/0114274-1)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : _____
ADVOGADOS : LUIZ MURILLO INGLEZ DE SOUZA FILHO -
SP120308
DÉBORA MARIA SAVOLDI E OUTRO(S) - SP310677
RECORRIDO : CONDOMINIO _____
ADVOGADOS : GUSTAVO AULICINO BASTOS JORGE - SP200342
AMANDA BARROSO SOARES - SP338986
WILMER VIANA JUNIOR - SP386777
INTERES. : ANA MARIA DO NASCIMENTO

EMENTA

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. Em recurso especial não cabe invocar ofensa à norma constitucional.*
- 3. Os arts. 204 e 206, § 5º, I, do CC não contêm comandos capazes de sustentar a tese recursal, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.*
- 4. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, II e § único, II, do CPC quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.*
- 5. 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.*
- 6. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

Superior Tribunal de Justiça

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça prosseguindo

Página 1 de 6

no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de junho de 2019(data do julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0114274-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.672.508 / SP

Números Origem: 10038865120038260562 20412051920168260000 28303 2832003 5620120050016884

EM MESA

JULGADO: 07/05/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : LUIZ MURILLO INGLEZ DE SOUZA FILHO - SP120308
DÉBORA MARIA SAVOLDI E OUTRO(S) - SP310677

RECORRIDO : CONDOMINIO _____

ADVOGADOS : GUSTAVO AULICINO BASTOS JORGE - SP200342
AMANDA BARROSO SOARES - SP338986
WILMER VIANA JUNIOR - SP386777

INTERES. : ANA MARIA DO NASCIMENTO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **GUSTAVO AULICINO BASTOS JORGE**, pela parte RECORRIDA: CONDOMINIO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após a sustentação oral do advogado, pediu vista, na forma regimental, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Aguardam os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi.

Superior Tribunal de Justiça

Página 3 de 6

RECURSO ESPECIAL Nº 1.672.508 - SP (2017/0114274-1)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : LUIZ MURILLO INGLEZ DE SOUZA FILHO -
SP120308

DÉBORA MARIA SAVOLDI E OUTRO(S) - SP310677

RECORRIDO : CONDOMINIO _____

ADVOGADOS : GUSTAVO AULICINO BASTOS JORGE - SP200342

AMANDA BARROSO SOARES - SP338986

WILMER VIANA JUNIOR - SP386777

INTERES. : ANA MARIA DO NASCIMENTO

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO:

Trata-se de recurso especial interposto por _____ contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ Fl. 181):

Ação de cobrança - despesas de condomínio - substituição da devedora pelo arrematante do imóvel - cabimento - dívida propter rem - arrematante ciente da existência da dívida - prescrição incorrente - agravo de instrumento não provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ Fls. 221-216).

O recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos seguintes dispositivos: (a) art. 5º, LIV e LV, da Constituição Federal; (b) arts. 1.022, II e § único, II e 489, § 1º, IV, do CPC/15, argumentando que o acórdão recorrido se omitiu em apreciar vários e relevantes argumentos expostos nas razões recursais como, por exemplo, a inexistência de ressalva do edital atribuindo ao arrematante o pagamento de débitos pretéritos referentes ao imóvel e a impossibilidade do mesmo imóvel ser penhorado diversas vezes pela dívida que existia anteriormente à arrematação; (c) arts. 41, 42, §§ 1º e 3º, do CPC/73, 264 e 475-G do CPC/73, alegando que é inviável incluir o arrematante no pólo passivo da execução fundada em título judicial que não contou com a sua participação no processo de conhecimento, ainda que para a

Superior Tribunal de Justiça

cobrança de despesas condominiais; (d) arts. 467, 472, 568 e 591 do CPC/73 e 515, § 5º, do CPC/15, defendendo que mesmo nos casos em que o edital da hasta expressamente atribua ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, inclusive as vencidas antes da arrematação, a jurisprudência é uníssona no sentido de que a pretensão do condomínio deve ser deduzida em ação própria, com as garantias do contraditório e da ampla defesa; (e) arts. 1.345 e 1.411, § único, do CC, 449, § 1º, da CLT, 186 do CTN e 30 da LEF, aduzindo que a arrematação é forma originária de aquisição e o bem ingressa no seu patrimônio livre de todo e qualquer ônus; (f) arts. 204 e 206, § 5º, I, do CC, asseverando que por não se tratar de obrigação solidária, a interrupção da prescrição operada em relação aos réus originários não prejudica o arrematante de tal modo que as prestações vencidas há cinco anos ou mais do chamamento do recorrente ao processo foram alcançadas pela prescrição; (g) art. 686, VI, do CPC/73, afirmando que do edital não consta nenhuma ressalva a indicar de modo expreso a responsabilidade do arrematante pelo pagamento das despesas condominiais vencidas até a data da alienação judicial; e (h) arts. 42, §§ 1º e 3º, do CPC/73, sustentando que a substituição processual determinada pelo acórdão recorrido não encontra amparo legal, sendo incabível incluir o arrematante no polo passivo da execução fundada em título executivo judicial que não contou com sua participação.

Contrarrazões às e-STJ Fls. 389-395.

O recorrente requereu a atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial; indeferido pela decisão de e-STJ Fls. 506-509.

Contra a decisão foi interposto agravo interno (e-STJ Fls. 514-541), cuja impugnação encontra-se acostada às e-STJ Fls. 545-571.

Na sessão de julgamento do dia 2/4/2019, a 3ª Turma determinou a inclusão do recurso especial em pauta, tornando sem efeito as decisões anteriores.

Superior Tribunal de Justiça

Na sessão de julgamento do dia 7/5/2019, pedi vista regimental dos autos para analisar com mais cuidado as questões suscitadas da tribuna pelo advogado da parte recorrida.

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.672.508 - SP (2017/0114274-1)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : LUIZ MURILLO INGLEZ DE SOUZA FILHO - SP120308

DÉBORA MARIA SAVOLDI E OUTRO(S) - SP310677

RECORRIDO : CONDOMINIO _____

ADVOGADOS : GUSTAVO AULICINO BASTOS JORGE - SP200342

AMANDA BARROSO SOARES - SP338986

WILMER VIANA JUNIOR - SP386777

INTERES. : ANA MARIA DO NASCIMENTO

EMENTA

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. Em recurso especial não cabe invocar ofensa à norma constitucional.*
- 3. Os arts. 204 e 206, § 5º, I, do CC não contêm comandos capazes de sustentar a tese recursal, atraindo o óbice da Súmula 284/STF. 4. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, II e § único, II, do CPC quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.*
- 5. 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.*
- 6. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*

Superior Tribunal de Justiça

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Eminentes colegas, na sessão de julgamento do dia 7/5/2019, pedi vista regimental após ouvir atentamente a sustentação oral do advogado da parte recorrida, CONDOMÍNIO _____.

Relendo todo o processo e analisando novamente as peculiaridades do litígio que envolve as partes desde o seu início, concluo que o voto que proferi na sessão de julgamento do dia 12/3/2019 - que acolheu os embargos de declaração de _____, com efeitos infringentes -, merece ser revisto.

Inicialmente, conforme me referi em decisões anteriores, em recurso especial não cabe invocar ofensa à norma constitucional, razão pela qual à apontada violação ao art. 5º, LIV e LV, da Constituição Federal não pode ser conhecida.

Com relação aos arts. 204 e 206, § 5º, I, do CC, os dispositivos apontados como violados não contêm comandos capazes de amparar a tese recursal, bem como de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, uma vez que o primeiro, ao tratar da extensão da prescrição perante terceiros, cuida de hipótese de interrupção da prescrição quando há vários coobrigados da dívida, situação diversa da retratada nos autos, em que se discute a responsabilidade do arrematante pelo pagamento de dívidas relativas à imóvel adquirido em hasta pública.

Superior Tribunal de Justiça

Aplica-se, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF: "*É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia*".

Quanto à apontada violação aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, II e § único, II, do CPC, não há nulidade por omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente a controvérsia posta.

No caso, o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio de forma suficientemente ampla e fundamentada, consignando que (a) "*as dívidas condominiais são propter rem, ou seja, acompanham o imóvel, independentemente daquele que seja o titular do domínio*"; (b) "*o arrematante tinha plena ciência não só do débito discutido na presente ação*"; (c) "*o cessionário, ao ingressar na relação processual, assume a mesma posição do cedente, em continuidade, e se submete aos efeitos dos atos já praticados no curso da ação*"; e (d) "*alterada a titularidade do imóvel sobre o qual incidem as taxas condominiais, no curso da ação, deve ser admitida a substituição processual da executada pelo arrematante*".

Como se vê, a negativa de prestação jurisdicional não restou configurada.

O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à pretensão da parte não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

Por outro lado, a fundamentação adotada no acórdão é suficiente para respaldar a conclusão alcançada.

Vale lembrar que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pela parte, mas apenas sobre aqueles capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador.

Assim, inexistente violação aos arts. 1.022, II e § único, II e 489, § 1º, IV, do CPC.

Superior Tribunal de Justiça

Quanto ao mais, cinge-se a controvérsia em definir se o arrematante de imóvel em hasta pública pode ser incluído no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais na fase cumprimento de sentença, tendo em vista que não participou do processo de conhecimento que constituiu o título executivo.

Como se sabe, as dívidas condominiais são consideradas obrigações *propter rem*.

Sobre o tema, **Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery** ("Manual de Direito Civil. Obrigações". 1ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2014) esclarecem o seguinte:

Para simplificar e tornar mais claro aquilo de que tratamos, vamos a um exemplo corriqueiro de nossa experiência cotidiana: alguém, que é dono de determinada unidade condominial, está obrigado a pagar a parte que, proporcionalmente, lhe cabe por consequência do rateio das despesas geradas pela conservação da parte comum do prédio onde está situada a coisa de que se trata. Ou seja: o proprietário (que titulariza um feixe de posições de vantagem, por que é proprietário de algo) tem dever jurídico de pagar as despesas do rateio das chamadas "despesas condominiais" (vivencia, por isso, sob esse aspecto, uma situação de desvantagem).

*Essa espécie de dever não se classifica bem nem no direito de obrigações, nem no chamado direito real, porque a doutrina separa muito bem a natureza das situações jurídicas típicas de cada disciplina, pelas suas peculiaridades: nos direitos pessoais os chamados *jus ad rem* e, nos direitos reais, os chamados *jus in re*.*

São duas situações muito distintas, mas que, como veremos, não servem para bem especificar os contornos dos deveres de que falávamos.

*Nos direitos pessoais, quanto às coisas, há um *jus ad rem*, "a utilidade mirada pelo credor está na obra de outra pessoa, isto é, na prestação do devedor". No direito real "há um *jus in re*, o direito no seu exercício recai diretamente sobre as coisas que lhe formam o objeto e presta ao titular a utilidade econômica por ele procurada" (Paulo de Lacerda-Tito Fulgêncio. Manual do CC cit., vol. X, p. 9).*

Superior Tribunal de Justiça

Mas como classificar a natureza dos deveres jurídicos que não estão na conduta do que deve prestar (jus ad rem – dar algo, fazer ou não fazer algo), tampouco nas coisas que lhe formam o objeto (jus in re)?

Eles são chamados pela doutrina de obrigações propter rem e de obrigações ob rem: são um tipo especial de dever jurídico obrigacional que adstringe uma pessoa específica, identificada (aí, sim) pela sua qualidade de titular de situação jurídica de direito das coisas.

Nas obrigações propter rem, também chamadas de obrigações de causa real ou de ônus reais, existe uma forte ligação entre o dever jurídico de natureza obrigacional e a titularidade de situação jurídica de direito das coisas. Este regime particulariza sobremaneira a questão jurídica aqui analisada.

“As obrigações propter rem, ou deveres jurídicos de causa real, são posições jurídicas passivas que adstringem o titular de uma situação de direito das coisas a um comportamento em face de um credor, comportamento este sempre de conteúdo positivo. Nada mais são do que um tipo especial de dever jurídico obrigacional e patrimonial e, portanto, relativo a certa e determinada pessoa, nunca vinculado à generalidade dos sujeitos, nem portanto correspondente apenas e tão somente a uma relação com a coisa.” (Luciano de Camargo Penteado. Direito das Coisas, n. 19.1).

Nas obrigações ob rem, por sua vez, a coisa é a causa da obrigação pessoal do possuidor. A relação crédito/débito ocorre em regra entre duas pessoas determinadas, mas essa relação pode se reajustar em função de uma propriedade ou condição, como a do proprietário ou titular de outro direito real ou possessório sobre uma coisa. Se cessa essa condição, cessa, para essa pessoa, o vínculo obrigacional, permitindo-se que outros sujeitos possam substituí-la (Alfredo de Luca. Gli oneri reali e le obbligazioni ob rem, p. 59 e 60).

Sobre a natureza jurídica da obrigação relativa a débitos condominiais, por ocasião do julgamento do REsp 1.483.930/DF, sob o rito do art. 543-C do CPC/73, a 2ª Seção reafirmou que *"as despesas condominiais, compreendidas como obrigações propter rem, que se caracterizam pela ambulatoriedade da pessoa do devedor, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de*

Superior Tribunal de Justiça

proprietário da unidade imobiliária, ou ainda do titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio".

Nesse sentido, ainda, são inúmeros os precedentes desta Corte: REsp 425.015/SP, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/05/2006, DJ 30/06/2006; AgRg no REsp 1510419/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 19/12/2016; AgRg no AREsp 804332/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 01/02/2016; REsp 1499170/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 13/09/2016; AgRg no REsp 1293855/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 02/02/2016.

Com efeito, a obrigação (de pagar a taxa condominial) surge do liame entre uma pessoa e uma coisa (no caso, o imóvel arrematado).

Logo, se o direito no qual se funda é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for a forma de transferência.

No caso específico dos autos, a transmissão da obrigação ocorreu pela arrematação do imóvel objeto da dívida condominial.

Colhe-se dos autos que o arrematante, ora recorrente, tinha plena ciência do débito discutido nos autos.

O Tribunal de origem afirmou o seguinte (e-STJ Fl. 183):

Veja-se que no caso concreto o arrematante tinha plena ciência não só do débito discutido na presente ação, mas também das outras quatro ações relativas ao condomínio, duas ações trabalhistas e da dívida de IPTU, que na época perfazia o valor de R\$ 306.504,48. É o que se extrai do edital de 1ª e 2ª hasta, fls. 124/125 e do auto de arrematação de fls. 48/49.

Nesse cenário, em que pese o esforço argumentativo do recorrente, entendo necessário prestigiar a jurisprudência firme do STJ, no sentido de que, em se

Superior Tribunal de Justiça

tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem*, constando do edital de praça a existência de tal ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.

Nesse sentido, cita-se, ilustrativamente:

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS NÃO INFORMADOS NO EDITAL DE PRAÇA. INEQUÍVOCA CIÊNCIA DOS PARTICIPANTES POR OUTRO MEIO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de execução fiscal ajuizada em 1998, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/02/2015 e redistribuído ao gabinete em 15/05/2018.

2. O propósito recursal é dizer sobre a negativa de prestação jurisdicional e sobre a responsabilidade do arrematante do imóvel por débitos condominiais pendentes, não informados no edital.

*3. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação *propter rem*, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem à dívida, estendendo-se, inclusive, ao adquirente da coisa em hasta pública.*

4. A publicidade da hasta pública se justifica, de um lado, porque ao Estado não é dado escolher o adquirente, mas promover a alienação a quem der o maior lance, e, de outro lado, porque todos os interessados devem ser prévia e claramente informados sobre eventuais obrigações vinculadas ao bem, que possam lhes ser transmitidas a partir da arrematação. 5. Em princípio, não havendo ressalvas no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial.

6. Hipótese em que o Tribunal de origem consignou, a despeito da omissão do edital, que, por determinação judicial, todos os participantes tiveram ciência inequívoca da pendência de débitos de condomínio antes da arrematação.

7. Se, embora por outro meio, foi atingida a finalidade de informar antecipadamente os interessados sobre as despesas condominiais aderidas ao imóvel, dando-lhes a oportunidade de, a seu critério, desistir da participação na hasta pública, não soa razoável declarar a nulidade da arrematação e do respectivo edital apenas para

Superior Tribunal de Justiça

privilegiar a formalidade em detrimento do fim a que se destina a norma.

8. *Recurso especial conhecido e desprovido.*

(REsp 1523696/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/02/2019, DJe 01/03/2019)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DO JULGADO. COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. COISA JULGADA FORMAL. PRECLUSÃO. DISTINÇÃO. DOCTRINA. DÉBITO CONDOMINIAL NÃO PREVISTO NO EDITAL. ARREMATAÇÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PRECEDENTES.

(...)

5. *Se a responsabilidade do adquirente do imóvel pelo pagamento do débito condominial foi utilizada como um dos fundamentos para o indeferimento de pedido incidental formulado pelo condomínio nos autos da execução, não há falar em coisa julgada a impedir a rediscussão da matéria em posterior ação de cobrança.*

6. *A doutrina especializada ensina que a expressão "coisa julgada formal" deve ser usada apenas com referência às sentenças. Decisões interlocutórias sujeitam-se à preclusão, o que impede a rediscussão da matéria no mesmo processo, mas não em outro.*

7. *Segundo a jurisprudência desta Corte, em não havendo ressalvas no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial.*

8. *Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, provido.*

(REsp 865.462/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/02/2012, DJe 08/03/2012)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO JUDICIAL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS. OMISSÃO NO EDITAL DE PRAÇA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMPOSSIBILIDADE.

Superior Tribunal de Justiça

1. Não obstante a natureza propter rem das dívidas condominiais, se não constar do edital de praça a existência de tal ônus incidente sobre o imóvel, não é possível responsabilizar o arrematante.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1582933/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2016, DJe 20/06/2016)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação.

2.- Os Agravantes não trouxeram qualquer argumento capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 52.681/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2012, DJe 12/03/2012)

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL PELO BANCO. DÍVIDA ANTERIOR. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGREGAÇÃO AO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DIREITO DE REGRESSO. CPC, ART. 42, § 3º.

I. O entendimento firmado pelas Turmas integrantes da 2a. Seção do STJ é no sentido de que a dívida condominial constitui obrigação propter rem, de sorte que, aderindo ao imóvel, passa à responsabilidade do novo adquirente, ainda que se cuide de cotas anteriores à transferência do domínio, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.

II. Recurso especial não conhecido.

(REsp 659.584/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2006, DJ 22/05/2006, p. 205)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

Superior Tribunal de Justiça

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem, sendo a pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos. 2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 227.546/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 27/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS. RESSALVA NO EDITAL DE PRAÇA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. No caso dos autos, constou no edital ressalva quanto à possibilidade de existência de débitos condominiais pretéritos, razão pela qual é do arrematante a responsabilidade pelos débitos anteriores à alienação.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AgRg no AREsp 748.071/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe 10/04/2017)

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". EDITAL DE PRAÇA. ÔNUS. IMÓVEL. OMISSÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 42, §3º, DO CPC E ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Recurso especial, concluso ao Gabinete em 13/10/2011, no qual discute a responsabilidade do arrematante de imóvel pelo pagamento de cotas condominiais devidas pelo antigo proprietário. Ação de cobrança ajuizada em junho de 2009.

2. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum - assim como a obrigação de pagar os tributos incidentes sobre o imóvel - qualifica-se como obrigação propter rem, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem a dívida.

3. A responsabilização do arrematante por eventuais encargos omitidos no edital de praça é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança.

Superior Tribunal de Justiça

4. Considerando a ausência de menção no edital da praça acerca dos ônus incidentes sobre o imóvel, conclui-se pela impossibilidade de substituição do polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais, mesmo diante da natureza propter rem da obrigação.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1297672/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/09/2013, DJe 01/10/2013)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. HASTA PÚBLICA. ARREMATACÃO. SUCESSÃO PROCESSUAL DO EXECUTADO ORIGINÁRIO PELO ARREMATANTE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ENUNCIADO N. 83 DA SÚMULA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Nas hipóteses em que o acórdão recorrido assenta a premissa fática de que o edital previu a responsabilidade do arrematante pelas obrigações relativas ao imóvel, aplica-se o entendimento da jurisprudência desta Corte que admite a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante, a fim de que este responda pelas cotas condominiais que não puderam ser adimplidas com a quantia arrecadada na hasta pública, ainda que anteriores à arrematação.

Precedentes. Súmula n. 83 do STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2015, DJe 17/11/2015)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/1973. 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. EXEGESE DO ART. 42, § 3º, DO CPC/1973. JULGADOS RECENTES DESTA CORTE. INSUFICIÊNCIA DO VALOR ARRECADADO. IRRELEVÂNCIA.

1. Alienação de imóvel em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais.

2. Responsabilidade do arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação.

3. Possibilidade de redirecionamento da execução contra o arrematante, 'ex vi' do disposto no art. 42, § 3º, do CPC/1973.

Superior Tribunal de Justiça

Julgados desta Corte Superior.

4. Caso concreto em que foi dada preferência ao credor hipotecário, não restando saldo suficiente para quitar a dívida condominial.

5. Circunstância peculiar que não justifica realização de uma distinção para o caso dos autos.

6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp 1532631/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/06/2017, DJe 23/06/2017)

Com essas considerações, seguindo a linha da jurisprudência desta Corte Superior, é de se admitir a sucessão processual da antiga executada pelo arrematante, a fim de que este responda pelas cotas condominiais do imóvel arrematado que não puderam ser adimplidas com a quantia arrecadada, ainda que anteriores à arrematação.

Finalmente, deve ser julgado prejudicado o agravo interno de e-STJ Fls. 514-541.

Ante o exposto, voto no sentido de negar provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC/15), por serem inaplicáveis ao presente caso.

É o voto.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.672.508 - SP (2017/0114274-1)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

RECORRENTE : _____

ADVOGADOS : LUIZ MURILLO INGLEZ DE SOUZA FILHO - SP120308
DÉBORA MARIA SAVOLDI E OUTRO(S) - SP310677

RECORRIDO : CONDOMINIO _____

ADVOGADOS : GUSTAVO AULICINO BASTOS JORGE - SP200342
AMANDA BARROSO SOARES - SP338986
WILMER VIANA JUNIOR - SP386777

INTERES. : ANA MARIA DO NASCIMENTO
VOTO-VOGAL

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por _____, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

Ação: de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por CONDOMÍNIO _____ em desfavor de ANA MARIA DO NASCIMENTO.

Decisão interlocutória: deferiu o pedido formulado pelo CONDOMÍNIO para a substituição do polo passivo do cumprimento de sentença, a fim de fazer constar o ora recorrente, _____, que arrematou o imóvel gerador das despesas em comento, nos autos de outra ação de cobrança de cotas condominiais entre as mesmas partes (processo nº 1001564-87.2005.8.26.0562).

Acórdão: por maioria, negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo ora recorrente, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 181):

“Ação de cobrança - despesas de condomínio - substituição da devedora pelo arrematante do imóvel - cabimento - dívida propter rem - arrematante ciente da existência da dívida -prescrição incorrente - agravo de instrumento não provido”.

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Superior Tribunal de Justiça

Recurso especial: alega violação dos arts. 41, 42, 243, 264, 467, 472, 475-G, 568, 591, 646, 647 e 686, VI, do CPC/73; 489, § 1º, IV, 513, § 5º, e 1.022, II, do CPC/15; 204, 206, § 5º, I, 1.345 e 1.411 do CC/02; 5º, LIV e LV, da CF/88; 449, § 1º, da CLT; 186 do CTN; 30 da Lei 6.830/80, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que: (i) o arrematante do imóvel em hasta pública não responde por dívida que não foi satisfeita com o produto da arrematação quando não houve ressalva nesse sentido no respectivo edital; (ii) *“o sistema processual não convive com a possibilidade de que para satisfazer o seu crédito um mesmo credor poder alienar judicialmente o mesmo bem mais de uma vez”* (sic, e-STJ fl. 226); (iii) não é possível a substituição do polo passivo da execução, uma vez que o arrematante não participou da fase de conhecimento; (iv) a interrupção da prescrição operada em relação à ré originária não prejudica o arrematante; (v) implementou-se o prazo da prescrição intercorrente na hipótese.

Revisados os fatos, decido.

O cerne da controvérsia recursal consiste em definir se o arrematante de imóvel em hasta pública pode ser incluído no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada pelo condomínio em desfavor do anterior proprietário, já em fase de cumprimento de sentença, a despeito de não ter participado da fase de conhecimento.

I. Da natureza jurídica da obrigação de pagamento das despesas condominiais

Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça,

Superior Tribunal de Justiça

respaldado em abalizada doutrina, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza *propter rem*, ou seja, é obrigação “própria da coisa”, ou, melhor ainda, assumida “por causa da coisa”.

Outrora, muito se discutiu se as obrigações ditas *propter rem* estariam contidas no universo dos direitos reais, ou se, por outro lado, seriam afetas ao universo dos direitos obrigacionais. Referida diferenciação, ao fim e ao cabo, restou suplantada pela constatação de que “a obrigação *propter rem* se encontra no terreno fronteiriço entre os direitos reais e os pessoais” (RODRIGUES, Silvio. Direito Civil, Parte Geral: das Obrigações, 9ª ed., Saraiva, vol. II, p. 108); que se formam numa situação de imbricação entre os direitos reais e obrigacionais, assimilando características de ambos (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais, 14ª ed., JusPodivm, 2018, p. 56).

SERPA LOPES, se aprofundando no estudo dessa espécie de obrigação, concluiu que ela se caracteriza por decorrer da titularidade de um direito real, impondo a satisfação de determinada prestação relativa à coisa. Assim, as obrigações *propter rem* “recaem sobre uma pessoa por força de um determinado direito real, com o qual se encontram numa vinculação tão estreita, que o seguem a título de acessórios, inseparáveis” (Curso de Direito Civil, Obrigações em Geral, 2ª ed, Freitas Bastos, vol. II, p. 66).

Em outros termos, caracteriza-se a obrigação *propter rem* pela particularidade de a pessoa do devedor se individualizar única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito.

Por isso é que, em havendo transferência da titularidade, a obrigação é igualmente transmitida.

Diz-se, então, que a obrigação *propter rem* é dotada de

Superior Tribunal de Justiça

ambulatoriedade, ou, ainda, que se trata, ela mesma, de obrigação ambulatória. Assim, independentemente da vontade dos envolvidos, a obrigação de satisfazer determinadas prestações acompanha a coisa em todas as suas mutações subjetivas.

Essa característica inerente às obrigações *propter rem* é bem pontuada por Antônio Junqueira de AZEVEDO, segundo o qual, “*justamente no fato de que, nelas, o devedor somente é determinado pela sua condição de titular da propriedade; mudando a coisa de dono, muda a obrigação de devedor. Por isso, também se chamam obrigações ambulatórias; ambulant cum domino ou, como seria possível dizer, ambulant cum dominio*” (Restrições Convencionais de Loteamento – Obrigações *propter rem* e suas Condições de Persistência. Revista dos Tribunais, nº 741, 1997, p. 116).

Na mesma linha, é o entendimento majoritário da doutrina:

“Não será preciso lembrar que existem obrigações que não resultam de uma avença entre pessoas, podendo o vínculo decorrer do fato de ser alguém titular de direito real. O titular desse direito real pode mudar, mas a obrigação acompanha a coisa. A titularidade do direito real define o sujeito passivo da obrigação. Por força dessa razão, esse tipo de obrigação se denomina ambulatória, *propter rem*, ou também obrigação real”. (LIRA, Ricardo Pereira. Elementos de direito urbanístico. Rio de Janeiro: Renovar, 1997, p.189)

“Desta maneira, conclui-se que, pelo fato da obrigação *propter rem* decorrer da titularidade de um direito real, é aquela dotada de sequela ou ambulatoriedade, isto é, o adimplemento de tal obrigação acompanha o bem aonde quer que ele se encontre, sendo sempre exigível em face do atual titular do direito de propriedade”. (CARVALHO, Fabrício. Direito das obrigações. Niterói: Impetus, 2010, p. 14)

“Em regra, os direitos reais não criam obrigações positivas para terceiros, tão somente um dever genérico negativo, consistente na abstenção da prática de atos que possam cercear a substância do direito alheio. Por outro lado, as obrigações normalmente surgem de um negócio jurídico unilateral ou bilateral, cujo fundamento é a manifestação de vontade. Excepcionalmente, a mera titularidade de um direito real importará a assunção de obrigações desvinculadas de qualquer manifestação de

Superior Tribunal de Justiça

vontade do sujeito. A obrigação *propter rem* está vinculada à titularidade do bem, sendo essa a razão pela qual será satisfeita determinada prestação positiva ou negativa, impondo-se a sua assunção a todos os que sucedam ao titular na posição transmitida” (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais, 14ª ed. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 56-57).

Especificamente no que concerne à obrigação dos condôminos de contribuir para a conservação da coisa comum, o caráter da ambulatoriedade é extraído do art. 1.345 do Código Civil de 2002, segundo o qual *“o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios”*.

Conforme se depreende desse dispositivo legal, a transmissão da obrigação ocorre automaticamente, isto é, ainda que não seja essa a intenção do alienante e mesmo que o adquirente não queira assumi-la. Com efeito, *“a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais acompanha a pessoa do adquirente, que não pode eximir-se com alegação de que os encargos foram gerados anteriormente à aquisição do imóvel”* (LOPES, João Batista. Condomínio, 8ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003, p. 98).

O sentido dessa norma é intuitivo: fazer prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo que o condomínio receba, a despeito da transferência de titularidade do direito real sobre o imóvel, as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum, impondo ao adquirente, para tanto, a responsabilidade, inclusive pelas cotas condominiais vencidas em período anterior à aquisição.

Deveras, a disposição do art. 1.345 do CC/02 é indispensável para a própria subsistência do condomínio, *“cuja saúde financeira não pode ficar à mercê das mudanças na titularidade dominial”* (LOPES, op. cit.).

Mais do que isso, conforme salientou a 4ª Turma por ocasião do

Superior Tribunal de Justiça

juízo do REsp 1.473.484/RS (DJe 23/08/2018), essa previsão legal intensifica a prevalência da "solidariedade condominial", a fim de que seja permitida a continuidade e manutenção do próprio condomínio, impedindo a ruptura da sua estabilidade econômico-financeira, que prejudicaria a todos os comunistas.

II. Da aplicação do art. 1.345 do Código Civil ao arrematante.

Necessidade de referência ao débito no edital da hasta pública.

Nesse ponto, é relevante anotar que o art. 1.345 do CC/02 utiliza a expressão genérica "adquirente", que não se restringe às hipóteses de aquisição da unidade condominial por negócio jurídico.

De fato, o dispositivo legal também alcança as alienações judiciais, atingindo o arrematante e o credor adjudicatário – inclusive quanto às dívidas anteriores à arrematação –, conforme enuncia de longa data a jurisprudência desta Corte. Apenas a título de exemplo, confirmam-se: REsp 286.081/SP, 3ª Turma, DJ de 12/12/2000; REsp 400.997/SP, 3ª Turma, DJ de 26/4/2001; REsp 659.584/SP, 4ª Turma, DJe de 22/05/2006.

Nessa linha, tem-se que, a rigor, considerando o texto do art. 1.345 do CC/02 e o assinalado caráter *propter rem* da obrigação, seria o arrematante ou o adjudicatário responsável pelo pagamento de todo e qualquer débito condominial em atraso que incidisse sobre a unidade arrematada ou adjudicada.

Contudo, a jurisprudência deste Tribunal, atenta à necessidade de preservar a segurança jurídica e proteger a confiança posta pelos jurisdicionados na alienação judicial promovida pelo Estado, desenvolveu-se no sentido de limitar a responsabilidade do arrematante às dívidas condominiais expressamente indicadas no edital da hasta pública. Até porque o art. 694, § 1º, III, do CPC/73, até

Superior Tribunal de Justiça

então vigente, estabelecia que a ausência de menção no edital de ônus real ou gravame sobre o imóvel arrematado poderia tornar a arrematação sem efeito.

Também, a responsabilização do arrematante por eventuais encargos omitidos no edital da hasta pública teria o odioso efeito de comprometer a própria tutela executiva, vista de uma maneira global, na medida em que acarretaria o descrédito dos jurisdicionados na alienação judicial, afastando o interesse de eventuais participantes da venda pública (REsp 1.092.605/SP, 3ª Turma, DJe de 01/08/2011).

A propósito do tema, os seguintes julgados: REsp 1.523.696/RS, 3ª Turma, DJe 01/03/2019; AgInt no AREsp 1.100.752/SP, 3ª Turma, DJe 15/12/2017; REsp 1.297.672/SP, 3ª Turma, DJe 01/10/2013; REsp 1.186.373/MS, 4ª Turma, DJe 14/04/2015; AgRg no REsp 1.380.798/SP, Rel. 4ª Turma, DJe 30/05/2018 e AgRg no AgRg no AREsp 748.071/RJ, 4ª Turma, DJe 10/04/2017.

Não obstante, é necessário que fique claro que, por regra, em razão da norma do 1.345 do CC/02, o arrematante é, sim, responsável pelo pagamento das despesas de manutenção da unidade condominial, mesmo as pretéritas à aquisição do bem em hasta pública. Exceção, contudo, vai para as despesas que não foram mencionadas no respectivo edital, por imperiosidade de preservação da segurança jurídica e de resguardo da eficiência da tutela jurisdicional executiva, conforme se aduziu anteriormente.

No particular, verifica-se que, conforme assentado pelo Tribunal de origem, o recorrente, arrematante, tinha plena ciência da dívida condominial pendente – discutida no bojo de 5 ações propostas pelo condomínio –, conforme restou consignado no edital de 1º e 2ª hasta e também no auto de arrematação (e-STJ fl. 183).

Assim, devidamente informada a existência da dívida e cientificado o

Superior Tribunal de Justiça

recorrente – que, convém registrar, não é pessoa leiga no meio jurídico, pois já exerceu os cargos de juiz de direito e juiz federal, exercendo, atualmente, o cargo de tabelião –, deve incidir a regra geral que imputa ao arrematante a obrigação de pagamento das despesas condominiais vencidas aderidas ao imóvel.

III. Da responsabilização do adquirente-arrematante quanto a dívida condominial *sub judice*

Estabelecido que a dívida condominial é de natureza *propter rem*, com caráter ambulatório, e que o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas pretéritas à arrematação, quando referidas no respectivo edital, cabe questionar, ainda, de que maneira essa responsabilização pode ocorrer.

Retomando a controvérsia posta a deslinde no presente recurso, é necessário definir, em havendo ação de cobrança em andamento, promovida pelo condomínio em desfavor do anterior proprietário, já em fase de cumprimento de sentença, se é possível a responsabilização do arrematante mediante sua inclusão no polo passivo da demanda ou, a *contrario sensu*, se se exige do condomínio o ajuizamento de nova ação, agora em face do arrematante.

Em pesquisa ao repertório da jurisprudência desta Corte, verifica-se que o tema não é pacífico, havendo julgados que pendem para ambos os lados.

No sentido de que não é possível a inclusão do arrematante na ação promovida pelo condomínio em fase de execução, colhem-se estes julgados, dentre outros: AgInt nos EDcl no REsp 1.724.756/SC, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 08/11/2018; AgInt no REsp 1.368.254/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Moura Ribeiro, DJe 17/04/2017; AgInt no AREsp 936.344/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe 09/12/2016; AgRg no AREsp 610.598/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 17/08/2015; EDcl no AREsp 285.209/SP, 3ª

Superior Tribunal de Justiça

Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 15/12/2014; AgRg nos REsp 835.221/RS, 2ª Seção, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe 10/03/2011; REsp 894.556/RS, 4ª Turma, Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ 24/09/2007.

Por outro lado, os seguintes julgados permitiram a sucessão processual do antigo proprietário do bem pelo arrematante: AgInt no REsp 1.657.695/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 18/12/2018; AgInt no REsp 1.575.549/DF, 4ª Turma, Rel. Min. Lázaro Guimarães, DJe 25/05/2018; AgInt no REsp 1.532.631/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 23/06/2017; REsp 1.653.143/DF, 3ª Turma, de minha relatoria, DJe 22/05/2017; AgRg no AREsp 745.772/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 17/11/2015.

No particular, alinho-me ao entendimento do i. Ministro Relator no sentido de que a responsabilização do arrematante pelos débitos condominiais vencidos e ressalvados no edital da hasta pública é possível mediante a sucessão processual do anterior executado.

Com efeito, é certo que, como regra, nos termos do art. 472 do CPC/73, à época vigente, os efeitos da coisa julgada apenas se operam *inter partes*, não beneficiando nem prejudicando estranhos à relação processual em que se formou.

No entanto, essa regra não é absoluta e comporta exceções. Em determinadas hipóteses, a coisa julgada pode atingir, além das partes, terceiros que não participaram de sua formação.

É o que ocorre, deveras, na hipótese de alienação da coisa ou do direito litigioso.

A respeito, o art. 42, § 3º, do CPC/73 dispõe expressamente que “a

Superior Tribunal de Justiça

sentença, proferida entre as partes originárias, estende seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário”.

Trata-se de previsão legal que, verdadeiramente, faz irradiar a terceiros os efeitos da coisa julgada, em virtude da modificação da situação jurídica da coisa ou bem litigioso.

Em certa medida, essa disposição legal reflete a visão da moderna processualística brasileira no sentido de que a alteração da situação das partes no plano do direito material tem inegável influência sobre o processo, que não pode ser desconsiderada, sob pena de se esvaziar de eficácia a própria tutela jurisdicional. Com efeito, *“a natureza instrumental do direito processual impõe sejam seus institutos concebidos em conformidade com as necessidades do direito substancial. Isto é, a eficácia do sistema processual será medida em função de sua utilidade para o ordenamento jurídico material e para a pacificação social”* (BEDAQUE, José Roberto dos Santos. Direito e processo: influência do direito material sobre o processo, 5ª ed. São Paulo: Malheiros, 2009, p. 19).

Nessa toada, na hipótese em julgamento, a conclusão que se alcança é que, uma vez declarado o arrematante responsável pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à arrematação, não há necessidade de o condomínio promover nova ação, na medida em que a sentença condenatória prolatada em face do anterior proprietário do imóvel tem plena eficácia em relação ao arrematante-adquirente.

Outrossim, entende-se que essa eficácia perante o arrematante pode ser realizada mediante a sua inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença pendente, em substituição ao anterior proprietário, pois, conquanto o disposto no

Superior Tribunal de Justiça

art. 42, § 3º, do CPC/73 não implique automática sucessão processual, é certo que, por outro lado, não a impede.

Aqui, novamente, a solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Nessa linha, se a norma de direito material contida no art. 1.345 do CC/02 atribui ao débito condominial caráter ambulatório, impondo o pagamento ao adquirente do bem, inclusive das parcelas vencidas, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, se considere o adquirente o sucessor do anterior proprietário, com vistas à plena satisfação da dívida já consolidada.

Ademais, partindo da premissa de que, em última análise, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, dada a natureza *propter rem* da obrigação, e considerando que, nos termos do art. 42, § 3º, do CPC/73, a sentença condenatória prolatada alcança o arrematante, a inclusão deste no cumprimento de sentença em curso apenas lhe favorece, pois lhe permite o exercício do contraditório e da ampla defesa, nos limites inerentes a esta fase procedimental.

Isso porque, conforme o entendimento desta Corte, apoiado no mesmo dispositivo legal ora em análise, *“o adquirente de coisa litigiosa não é parte legítima para opor embargos de terceiro, pois extensíveis a ele os efeitos da coisa julgada, nos termos do art. 42, § 3º, do CPC/1973”* (AgInt no REsp 1.574.382/MT, 4ª Turma, DJe 29/10/2018). No mesmo sentido: REsp 1.458.741/GO, 3ª Turma, DJe 17/04/2015 e REsp 1.227.318/MT, 3ª Turma, DJe 14/11/2012.

Superior Tribunal de Justiça

Assim, em conclusão, adiro ao voto do i. Ministro Relator, para negar provimento ao recurso especial.



Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0114274-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.672.508 / SP

Números Origem: 10038865120038260562 20412051920168260000 28303 2832003 5620120050016884

PAUTA: 25/06/2019

JULGADO: 25/06/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : _____
ADVOGADOS : LUIZ MURILLO INGLEZ DE SOUZA FILHO -
SP120308
DÉBORA MARIA SAVOLDI E OUTRO(S) - SP310677

RECORRIDO : CONDOMINIO _____
ADVOGADOS : GUSTAVO AULICINO BASTOS JORGE - SP200342
AMANDA BARROSO SOARES - SP338986

WILMER VIANA JUNIOR - SP386777

INTERES. : ANA MARIA DO NASCIMENTO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após a vista regimental do Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente) e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Superior Tribunal de Justiça

Documento: 1821037 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 01/08/2019

Página 30 de 6

