

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 856485 - RJ (2016/0029133-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS
ADVOGADO : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ127366
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM IARAQUA
ADVOGADO : NARCELIO CASTRO E SILVA FILHO - RJ044971
AGRAVADO : MARIA OLIMPIA FERREIRA DO NASCIMENTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : ALTINO FIRMINO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EXONERAÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. ENCARGOS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. *"É assente nesta Corte que, em razão da natureza propter rem dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva"* (AgInt no AREsp 1.015.212/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 02/08/2018).

2. Examinando as circunstâncias da causa, o Tribunal de origem reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel para fazer frente a dívidas de condomínio relativas ao próprio imóvel, porquanto o comprador do imóvel o adquire com todas as suas consequências jurídicas, inclusive as contraídas com a comunidade condominial, ressaltando, ainda, que não consta dos autos prova de que o condomínio tivesse ciência do negócio entabulado entre os antigos proprietários do imóvel e o recorrente, ressaltando o seu direito de regresso contra o antigo proprietário, em ação própria. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por

unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de dezembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministro Raul Araújo
Relator

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 856.485 - RJ (2016/0029133-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS
ADVOGADO : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS (EM CAUSA PRÓPRIA) E
OUTROS - RJ127366
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM IARAQUA
ADVOGADO : NARCELIO CASTRO E SILVA FILHO - RJ044971
AGRAVADO : MARIA OLIMPIA FERREIRA DO NASCIMENTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : ALTINO FIRMINO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Trata-se de agravo interno interposto por WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS contra decisão deste Relator que conheceu do seu agravo para negar provimento ao recurso especial, com fundamento na Súmula 83 do STJ.

Em suas razões recursais, o agravante sustenta, em síntese, que a decisão agravada não se ateve à jurisprudência predominante do STJ, consolidada pelo Recurso Repetitivo 1.345.331/RS. Argumenta que, no caso, o STJ tem entendimento sedimentado de que a responsabilidade pelas dívidas condominiais deve recair sobre aquele que usufruía do imóvel no período referente à dívida cobrada, sendo, assim, indevida a penhora do imóvel do recorrente, para fazer frente a dívida de condomínio, referente a período da qual não tem responsabilidade.

Aduz, ainda, *in verbis*:

(i) que deve prevalecer o acordo firmado entre o Condomínio e o filho dos antigos proprietários, e seus bens serem indicados à penhora, não os bens de quem não teve a oportunidade de se defender;

(ii) que, na ocasião da compra, não havia ação judicial de cobrança em curso e em escritura os antigos proprietários se comprometiam a entregar o imóvel livre de quaisquer dívidas condominiais, no que o Recorrente, de boa-fé, acreditou, nos termos da escritura aquisitiva;

(iii) que existe documento de confissão de dívida assinado entre o Condomínio e preposto dos antigos proprietários com cláusula de parcelamento e assunção da dívida, além de compromisso de não cobrá-la do novo ocupante e proprietário;

(iv) que é flagrante a ilegitimidade passiva na ação de cobrança proposta pelo

Condomínio, pois o Recorrente sofre com a penhora que recai sobre seu imóvel, advinda de um processo de conhecimento no qual não participou da relação jurídico-processual;

(v) que ao Recorrente não foi dada a oportunidade de uma audiência de conciliação, ou parcelamento da dívida, pois foi-lhe imputado o pagamento de dívida inadimplida pelos antigos proprietários + juros + taxas judiciárias + multas + sucumbência, por não cumprimento de uma sentença advinda de processo que não participou;

(vi) que a ação de cobrança não poderia ter sido resolvida, visto que, no processo de cobrança do qual adveio a penhora do imóvel, não se formou uma relação jurídica processual completa e válida (juiz e partes legítimas);

(vii) que existem *quotas* inclusas na cobrança relativas a período posterior à venda do imóvel, porém sem oportunizar, no processo, ao ora Recorrente para apresentar quitação na ação de cobrança.

Ao final, requer:

(1) a desconstituição da penhora nos autos da ação de cobrança, que recai sobre o imóvel por dívida condominial relativa a período em que os antigos proprietários moravam no imóvel, e considerando ainda o contrato de confissão de dívida celebrado pelo Condomínio em que se compromete em não cobrar a dívida do adquirente do imóvel;

(2) Ou a declaração de nulidade da sentença exarada na ação de cobrança (considerando a carência da ação por falha na legitimação passiva, evidente em fl. 95) e consequente extinção do processo, conforme Artigos 17 e 485, VI, do CPC;

(3) Caso não entendam pela desconstituição da penhora ou pela simples extinção do processo, declarem a nulidade da sentença, bem como dos atos decisórios proferidos nos autos da ação de cobrança com a inclusão do Adquirente do imóvel (WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS) no polo passivo da referida ação, garantindo-lhe um Devido Processo Legal, com direito a audiência de conciliação e fase de instrução;

(4) Caso entendam melhor, declarem a nulidade da sentença, bem como dos atos decisórios proferidos nos autos da ação de cobrança, facultando ao Condomínio as disposições dos arts. 338 e 339 do CPC;

(5) Caso Vossas Excelências não entendam pelos pedidos acima, suplicamos que considerem a boa-fé do Recorrente e modulem a sentença exarada nos autos da ação de cobrança, no sentido de excluir os juros moratórios, multas, sucumbências, custas processuais e consectários que tanto aumentam o valor real das quotas.

Superior Tribunal de Justiça

A parte ora agravada, devidamente intimada, não apresentou impugnação.
É o relatório.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 856.485 - RJ (2016/0029133-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS
ADVOGADO : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ127366
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM IARAQUA
ADVOGADO : NARCELIO CASTRO E SILVA FILHO - RJ044971
AGRAVADO : MARIA OLIMPIA FERREIRA DO NASCIMENTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : ALTINO FIRMINO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EXONERAÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. ENCARGOS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM.* RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. SÚMULA 83 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. "É assente nesta Corte que, em razão da natureza *propter rem* dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva" (AgInt no AREsp 1.015.212/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 02/08/2018).

2. Examinando as circunstâncias da causa, o Tribunal de origem reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel para fazer frente a dívidas de condomínio relativas ao próprio imóvel, porquanto o comprador do imóvel o adquire com todas as suas consequências jurídicas, inclusive as contraídas com a comunidade condominial, ressaltando, ainda, que não consta dos autos prova de que o condomínio tivesse ciência do negócio entabulado entre os antigos proprietários do imóvel e o recorrente, ressaltando o seu direito de regresso contra o antigo proprietário, em ação própria. Incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 856.485 - RJ (2016/0029133-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS
ADVOGADO : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ127366
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM IARAQUA
ADVOGADO : NARCELIO CASTRO E SILVA FILHO - RJ044971
AGRAVADO : MARIA OLIMPIA FERREIRA DO NASCIMENTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : ALTINO FIRMINO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

VOTO

O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

A irresignação não merece prosperar, pois a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência desta eg. Corte de Justiça.

O recurso especial foi interposto contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro assim ementado:

"AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS CAPAZES DE MODIFICAR O DECISUM. EMBARGOS DE TERCEIRO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS RELATIVAS A PERÍODO ANTERIOR À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO 'PROPTER REM'. POSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM INDEPENDENTE DE QUEM ERA O PROPRIETÁRIO AO TEMPO DOS ENCARGOS COBRADOS. IMPROVIMENTO DO RECURSO." (fl. 323)

Na petição do especial, o recorrente alegou ofensa aos arts. 267, 472 e 1.046 do CPC de 2015, sustentando, entre outros argumentos, ser caso de afastamento da decisão que determinou a penhora do imóvel, porquanto ele não responde por dívidas de condomínio daquele que usufruía do imóvel no período referente à dívida cobrada. Ao final, pediu a revogação da decisão que determinou a penhora do imóvel ou fosse condenado o primeiro embargado nas sanções relativas à litigância de má-fé e nas despesas processuais que o recorrente teve.

Examinando as circunstâncias da causa, o Tribunal de origem reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel para fazer frente a dívidas de condomínio relativas ao próprio imóvel, porquanto o comprador do imóvel o adquire com todas as suas consequências jurídicas, inclusive as contraídas com a comunidade condominial. Ressaltou, ainda, que não consta dos autos prova de que o condomínio tivesse ciência do negócio entabulado entre os proprietários do

imóvel e o recorrente, ressaltando o seu direito de regresso contra o antigo proprietário, em ação própria.

É o que se extrai do seguinte excerto do v. acórdão impugnado, *verbis*:

O agravante não trouxe argumentos capazes de modificar o 'decisum'.

Em 19/09/2000, o embargante firmou com os proprietários da unidade imobiliária uma promessa de cessão de direitos com sub-rogação de dívida junto à credora hipotecária. O instrumento não foi levado a registro.

Em 02/08/2001, o filho dos promitentes cedentes realizou com o Condomínio um contrato de confissão de dívida do imóvel no período de fevereiro de 1998 até maio de 2001 (fls. 25/26), assumindo a responsabilidade pelo pagamento. Nesta peça, o referido Condomínio compromete-se a não cobrar a dívida do ocupante do imóvel à época.

A questão se aloja em saber se este documento retira a natureza 'propter rem' da dívida e a resposta é não.

Vale a análise do art. 40 , parágrafo único, da Lei nº 4.591/94, que dispõe:

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, Parágrafo único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

Conclui-se que o imóvel entregue ao apelante, ao sê-lo, foi com todas as suas consequências jurídicas, em especial a base do fato gerador do débito contraído com a comunidade condominial.

Não se pode esquecer que estoque da dívida com respeito ao condomínio acaba por onerar todos os demais integrantes, razão pela qual a doutrina, a jurisprudência e a legislação são uníssonas em consignar que possuem natureza 'propter rem.'(...)

Vale registrar que não consta dos autos prova de que o condomínio tivesse ciência do negócio entabulado entre o embargante e os proprietários do imóvel, inexistindo óbice a que o apelante discuta eventual direito de regresso em ação própria.

A matéria já se encontra definida neste Tribunal e nos Tribunais Superiores: (...) Ante o exposto, meu voto é para NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. (fls. 322/328, grifou-se).

Efetivamente, as Terceira e Quarta Turmas deste Tribunal, interpretando o entendimento consolidado pela eg. Segunda Seção no REsp 1.345.331/RS, processado pelo rito do art. 543-C do CPC (julgado em 8/4/2015), firmaram o entendimento de que, nos casos em que o promitente-vendedor (proprietário) retoma o imóvel que já se encontrava de posse do promitente-comprador, a responsabilidade pelas despesas condominiais relativas ao período em que exercida a posse pelo comprador é concorrente.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC. ART. 350 DO CCB. ÓBICE DA SÚMULA 282/STF.

1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel.

2. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel.

3. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse.

4. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse.

5. Preservação da garantia do condomínio.

6. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC.

7. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO."

(AgRg no REsp 1.472.767/PR, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, DJe de 08/10/2015).

Em casos análogos ao presente, a jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que *"o promitente vendedor, sem prejuízo do seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado"* (AgInt nos EDcl no REsp 1.407.443/PR, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, DJe de 17/9/2018).

O referido acórdão em questão encontra-se assim ementado:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM DO PROMITENTE VENDEDOR QUANDO CANCELADO O CONTRATO DE COMPRA E VENDA.

1. Nos termos da jurisprudência firmada nesta Corte, o promitente vendedor, sem prejuízo do seu direito de regresso, pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, se readquirir a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado.

2. "Justamente porque a propriedade e/ou titularidade do direito real sobre o imóvel da promitente vendedora, em verdade, nunca deixou de existir - considerada a retomada da coisa - esta responde pelos débitos condominiais posteriores à "frustrada alienação" (relacionados ao período do exercício da posse do promissário comprador, preservado, naturalmente, seu direito de regresso), em absoluta atenção à natureza propter rem da obrigação" (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17.03.2015, DJe 27.03.2015). 3. Agravo interno não provido."

No mesmo sentido:

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS. PROPTER REM. PAGAMENTO. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REAQUISIÇÃO DA TITULARIDADE DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DA PROMISSÁRIA VENDEDORA. DECISÃO MANTIDA.

1. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ).

2. "A promitente vendedora, sem prejuízo de seu direito de regresso, pode ser responsabilizada pelos débitos condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, quando ocorrer a re aquisição da titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado. Isto porque, 'em virtude da re aquisição do bem, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu' (REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17.3.2015, DJe 27.3.2015)" (AgRg no REsp n. 1.288.250/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/5/2016, DJe 20/5/2016).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1.375.325/PR, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, DJe de 03/11/2016)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EFETUADAS DIRETAMENTE À PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CANCELADO COM A RETOMADA DO BEM - TRIBUNAL A QUO QUE MANTEVE A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO EXORDIAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

O cerne da controvérsia diz respeito à responsabilidade da promitente vendedora por despesas condominiais referentes ao período em que o bem esteve na posse do promitente comprador em razão de rescisão do contrato de promessa de compra e venda na qual foi reintegrada na posse do imóvel.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional tampouco em nulidade do julgado por ausência de fundamentação. Tribunal a quo que se

manifestou expressamente acerca de todos os pontos necessários ao correto deslinde da controvérsia, principalmente no que se refere à existência de promitentes compradores, ausência de averbação na matrícula do imóvel dos eventuais compromissos, inexistência de publicidade das estipulações contratuais firmadas com terceiros envolvendo a transferência de encargos condominiais, bem ainda relativamente à questão afeta aos boletos de cobrança constarem em nome dos promitentes compradores.

2. O Tribunal de origem, diante de todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, entendeu pela não ocorrência da sub-rogação do crédito em questão, reconhecendo a legitimidade do condomínio para efetuar a cobrança das despesas condominiais. A alteração das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos verbetes sumulares 5 e 7/STJ.

3. Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o imóvel, tem a intenção de desvincular-se do direito real sobre o bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário/possuidor. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 1.229.639/PR, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, DJe de 20/10/2016)

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROPRIETÁRIO QUE READQUIRE O BEM RECONHECIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o imóvel, tem a intenção de justamente desvincular-se do direito real sobre o bem.

2. Diversa, todavia, é a situação em que o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, pois, nessa hipótese, em virtude da reaquisição do imóvel, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu.

3. No caso, há ainda que se ressaltar a prudência do Colegiado estadual que, ao manter a penhora sobre o imóvel, assegurou à embargante, ora recorrente, o exercício do contraditório, ao determinar sua intimação a fim de que, no prazo legal, possa oferecer embargos do devedor na ação de execução.

4. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no REsp 1.293.855/PR, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, DJe de 2/2/2016)

Superior Tribunal de Justiça

Esta Corte Superior de Justiça firmou, ainda, compreensão de que as despesas condominiais são consideradas dívidas *propter rem*, de modo que podem ensejar a penhora da unidade autônoma devedora, não prevalecendo contra o condomínio cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade em contratos celebrados com terceiros.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE TERCEIRO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC/1973 NÃO CONFIGURADA. BEM PÚBLICO. IMÓVEL COMPROMISSADO À VENDA POR INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA. PENHORA. DÍVIDA CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE.

1. No que se refere à alegada afronta ao disposto no art. 535, inciso II, do CPC, verifico que o julgado recorrido não padece de omissão, porquanto decidiu fundamentadamente a questão trazida à sua análise, não podendo ser considerado nulo tão somente porque contrário aos interesses da parte.

2. Conforme consignado no acórdão recorrido, a referida unidade condominial já se encontrava desafetada para o compromisso de compra e venda. Assim, já havia se desfeito a possibilidade de inalienabilidade e impenhorabilidade do bem.

3. Ademais, em precedente idêntico ao dos autos, o STJ consignou que a natureza da obrigação não se aplica a vedação à penhora contida no art. 3º do Decreto-Lei 7.379/45 relativamente a dívida condominial, visto que se trata de obrigação diretamente vinculada ao bem e à sua própria manutenção, como integrante do todo, que não pode ficar privado do recebimento da respectiva quota-parte (REsp (REsp 218.838/SP, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 08/05/2001, DJ 15/10/2001, p. 267).

4. A jurisprudência do STJ entende que as despesas condominiais são consideradas dívidas *propter rem*, de modo que podem ensejar a penhora da unidade autônoma devedora, não prevalecendo contra o condomínio cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade em contratos celebrados com terceiros.

5. Recurso Especial não provido.

(REsp 1499170/SP, Rel. Ministro **HERMAN BENJAMIN**, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 13/09/2016)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. INEXISTÊNCIA. COMPRA E VENDA. ENCARGOS CONDOMINIAIS VENCIDOS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. SÚMULAS Nº 5 E 7, DO STJ. PRECEDENTES.

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

2. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão

ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.

3. É assente nesta Corte que, em razão da natureza propter rem dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva. Precedentes.

4. A tese defendida no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático e probatório dos autos, vedado pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1015212/RJ, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 02/08/2018)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR DANOS A TERCEIRO. OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS, NA MEDIDA DE SUA COTA-PARTE. FATO ANTERIOR À CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE. DÍVIDA PROPTER REM. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. LEI N. 8.009/1990, ART. 3º, IV.

1. Constitui obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual.

2. As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel.

3. Portanto, uma vez ajuizada a execução em face do condomínio, se inexistente patrimônio próprio para satisfação do crédito, podem os condôminos ser chamados a responder pela dívida, na proporção de sua fração ideal.

4. O bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino, nos termos da ressalva inserta na Lei n. 8.009/1990 (art. 3º, IV).

6. Recurso especial não provido.

(REsp 1473484/RS, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2018, DJe 23/08/2018)

Quanto ao ponto, a eg. Corte local asseverou que as dívidas condominiais ora executadas, de natureza *propter rem*, possibilitam a penhora do imóvel, para garantia das cotas de condomínio, não obstante a alegação de que o filho dos promitentes cedentes realizou com o

Condomínio um contrato de confissão de dívida do imóvel, no período de fevereiro de 1998 até maio de 2001, assumindo a responsabilidade pelo pagamento. Isso, porque o comprador do imóvel o adquire com todas as suas consequências jurídicas, inclusive as contraídas com a comunidade condominial, ressaltando, ainda, que não consta dos autos prova de que o condomínio tivesse ciência do negócio entabulado entre o embargante e os proprietários do imóvel, inexistindo óbice a que o apelante discuta eventual direito de regresso em ação própria.

"É assente nesta Corte que, em razão da natureza propter rem dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva. Precedentes" (AgInt no AREsp 1.015.212/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 02/08/2018).

Ademais, esta Corte já decidiu que, *"se não consta da moldura fática do aresto estadual a posse efetiva do promitente comprador no imóvel, referente ao período em atraso das cotas condominiais, tampouco a ciência do condomínio acerca do negócio jurídico de alienação do imóvel, afasta-se a alegação de ilegitimidade passiva da recorrente"* (AgInt no REsp 1.290.071/PR, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe de 07/06/2016).

Nesse contexto, tem-se que o v. acórdão impugnado está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Aplicável, portanto, a Súmula 83/STJ.

Por fim, em relação aos pedidos deduzidos no presente agravo interno, itens 2 a 5, referentes a nulidade da ação de cobrança das cotas de condomínio em atraso, verifica-se que se trata de indevida inovação recursal, porquanto não foram expostos no recurso especial.

Consoante jurisprudência do STJ, é incabível o exame de teses não expostas no recurso especial e invocadas apenas no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM DANOS MATERIAL E MORAL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE FUNDAMENTO AUTÔNOMO DO ACÓRDÃO A QUO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 283/STF. TRIBUNAL LOCAL ENTENDEU PELA INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO PRATICADO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA E PELA ENTIDADE DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Incabível o exame de teses não expostas no recurso especial e invocadas apenas no agravo interno, pois configura indevida inovação recursal.

2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

3. O *eg. Tribunal a quo*, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela inexistência de ato ilícito praticado pela instituição financeira e pela instituição de previdência privada a ensejar a indenização buscada pelo ora agravante. A pretensão de alterar tal entendimento demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, consoante preconiza a Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1594536/DF, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 29/04/2019)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia 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.

1.1. Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que as teses debatidas no apelo nobre sejam expressamente discutidas no Tribunal a quo, o que não ocorreu na hipótese. *Precedentes.*

1.2. É inviável a análise de teses não alegadas em momento oportuno e não discutidas pelas instâncias ordinárias, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública, por caracterizar inovação recursal, rechaçada por este Tribunal Superior. *Precedentes.*

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não configura julgamento *ultra/extra petita* quando o Tribunal local decide questão que é reflexo do pedido na exordial, pois o pleito inicial deve ser interpretado em consonância com a pretensão deduzida como um todo, sendo certo que o acolhimento da pretensão extraído da interpretação lógico-sistemática da peça inicial não implica julgamento *ultra* ou *extra petita*. *Precedentes. (...)*

(AgInt nos EDcl no REsp 1726601/RS, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 23/04/2019, DJe 26/04/2019)

Subsistente, portanto, o óbice contido na Súmula 83 do STJ.

Com essas considerações, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 856.485 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2016/0029133-1

Número de Origem:

201524562172 00087761020078190205 20032050039298 20070240087205 87761020078190205

Sessão Virtual de 01/12/2020 a 07/12/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS
ADVOGADO : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ127366
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM IARAQUA
ADVOGADO : NARCELIO CASTRO E SILVA FILHO - RJ044971
AGRAVADO : MARIA OLIMPIA FERREIRA DO NASCIMENTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : ALTINO FIRMINO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS
BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS
ADVOGADO : WILSON RAFAEL POLIDORO RIOS (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - RJ127366
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM IARAQUA
ADVOGADO : NARCELIO CASTRO E SILVA FILHO - RJ044971
AGRAVADO : MARIA OLIMPIA FERREIRA DO NASCIMENTO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
AGRAVADO : ALTINO FIRMINO DO NASCIMENTO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de dezembro de 2020