

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1571393 - SP
(2019/0252970-5)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONDOMINIO JARDIM VILLA REAL
ADVOGADOS : FABIANO DE SAMPAIO AMARAL - SP135008
CARLOS EDUARDO DE SAMPAIO AMARAL -
SP016210
AGRAVADO : HALINE MOURA NUNES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXECUTADA. PROMISSÁRIA COMPRADORA. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*.

1. Ação de cobrança de quotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, na qual foi proferida decisão indeferindo a penhora da unidade condominial geradora das despesas.

2. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.

3. Agravo interno provido, para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 30 de março de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Nancy Andrichi
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.571.393 - SP (2019/0252970-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONDOMINIO JARDIM VILLA REAL
ADVOGADOS : FABIANO DE SAMPAIO AMARAL - SP135008
CARLOS EDUARDO DE SAMPAIO AMARAL - SP016210
AGRAVADO : HALINE MOURA NUNES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO JARDIM VILLA REAL contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial que interpusera, pelo seguinte fundamento: incidência da Súmula 568/STJ.

Ação: cobrança de quotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada pelo agravante, em face de HALINE MOURA NUNES.

Decisão interlocutória: indeferiu a penhora da unidade condominial geradora das despesas.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo agravante, nos termos da seguinte ementa:

Despesas de condomínio. Cobrança. Cumprimento de sentença. Decisão que indefere a penhora da unidade condominial geradora das despesas objeto da lide. Constrição de direitos da compromissária compradora do imóvel. Pretensão de penhora do imóvel gerador do débito. Impossibilidade. Proprietários do bem que não integraram a ação de conhecimento. Impossibilidade de penhora do imóvel de terceiros para o pagamento da dívida. Compromisso de compra e venda não registrado. Decisão mantida. Recurso improvido. (e-STJ fl. 17)

Embargos de Declaração: opostos pelo agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 1.334, §2º, do CC/02 e 789 do CPC/15, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que: i) os promitentes

Superior Tribunal de Justiça

compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas são equiparados aos proprietários, devendo responder pelo pagamento das quotas condominiais; ii) considerando que as dívidas condominiais são em razão da coisa, pouco importa no nome de quem o imóvel está registrado; iii) o próprio imóvel deve ser penhorado e não meramente os direitos da agravada.

Decisão monocrática: conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial interposto pelo agravante, pela incidência da Súmula 568 do STJ.

Agravo interno: em suas razões, o agravante afirma que é possível a penhora do imóvel, ainda que em nome do promitente vendedor, ante o entendimento de que ele responde pela dívida, ainda que gerada após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel. Aponta contradição da decisão agravada com as teses firmadas pela 3ª Turma nos RESPs 1.442.840/PR e 1.829.663/SP.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.571.393 - SP (2019/0252970-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONDOMINIO JARDIM VILLA REAL
ADVOGADOS : FABIANO DE SAMPAIO AMARAL - SP135008
CARLOS EDUARDO DE SAMPAIO AMARAL - SP016210
AGRAVADO : HALINE MOURA NUNES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXECUTADA. PROMISSÁRIA COMPRADORA. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*.

1. Ação de cobrança de quotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, na qual foi proferida decisão indeferindo a penhora da unidade condominial geradora das despesas.

2. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.

3. Agravo interno provido, para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.571.393 - SP (2019/0252970-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : CONDOMINIO JARDIM VILLA REAL
ADVOGADOS : FABIANO DE SAMPAIO AMARAL - SP135008
CARLOS EDUARDO DE SAMPAIO AMARAL - SP016210
AGRAVADO : HALINE MOURA NUNES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial ante a aplicação da Súmula 568/STJ.

Foi explicitado que ao concluir pela impossibilidade da penhora da unidade condominial geradora das despesas, o Tribunal de origem adotou de forma adequada a jurisprudência do STJ no sentido de que o promissário comprador responde com todo o seu patrimônio pessoal pelos débitos condominiais, não incluindo o imóvel que deu origem ao débito, porquanto integra o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo apenas a penhora do direito à aquisição da propriedade.

Citou-se como precedentes: AgRg no REsp 1.438.611/SP, 4ª Turma, DJe de 9/9/2019; e, REsp 1.273.313/SP, 3ª Turma, DJe de 12/11/2015.

Neste recurso o agravante sustenta que esse entendimento "constitui verdadeira contradição, pois ao mesmo tempo que impede a cobrança contra o promitente vendedor, impede posteriormente a penhora do imóvel, uma vez que ele pertence ao vendedor que, por óbvio, não participou do processo" (e-STJ fl. 106).

Acrescenta que no julgamento do REsp 1.442.840/PR (DJe de 21/08/2015), a 3ª Turma do STJ concluiu que o fato de o imóvel ter sido vendido

não desvincula o proprietário da obrigação, mantendo-se na condição de responsável pelo pagamento da dívida, enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.

Por fim, aduz que no REsp 1.829.663/SP (DJe de 07/11/2019), a mesma 3ª Turma, ao dar provimento ao recurso especial do condomínio, para julgar improcedentes embargos de terceiros da proprietária do imóvel em ação ajuizada contra locatária, permitiu a penhora "mesmo o proprietário não tendo participado da ação de cobrança" (e-STJ fl. 110).

Da reanálise dos autos, verifica-se que assiste razão ao agravante, eis que a 3ª Turma, de fato, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo" (grifou-se) (RESP 1.829.663/SP - DJe de 07/11/2019), situação em julgamento neste recurso especial.

Também nesse sentido: REsp 1.683.419/RJ, 3ª Turma, DJe de 26/02/2020.

Na hipótese sob exame, a ação de cobrança de quotas condominiais não foi ajuizada em face da proprietária do imóvel, mas em face da promitente compradora, conforme se extrai do acórdão recorrido:

A demanda foi ajuizada apenas contra a devedora compromissária compradora, ora agravada, e os proprietários constantes da matrícula do bem não figuram no polo passivo da ação, de modo que o imóvel gerador do débito não pode ser utilizado para a sua satisfação, ainda que se trate de despesas condominiais.

(...)

Desse modo, não há que se falar na pretendida penhora sobre o imóvel, nada obstando, contudo, que a constrição recaia sobre os direitos pertencentes à compromissária compradora sobre o bem. (e-STJ fl. 18)

Superior Tribunal de Justiça

Como já definido pela 2ª Seção do STJ (RESP 1.345.331/RS - Dje de 08/04/2015), a ação de cobrança de despesas condominiais pode ser ajuizada em face daquele que, ainda que não seja proprietário do imóvel gerador dos débitos, tenha relação jurídica direta com o condomínio, em razão da titularidade de um dos aspectos da propriedade, como é a situação da devedora compromissária compradora na espécie.

Neste contexto, i) dada a natureza *propter rem* da obrigação, ii) o respeito ao 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; e, iii) o caráter ambulatorio do débito condominial; deve-se admitir a inclusão do proprietário no cumprimento de sentença em curso.

Feita essas considerações, verifica-se que o acórdão recorrido merece reforma.

Forte nessas razões, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para, com fundamento no art. 932, V, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHECER o agravo e DAR PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de autorizar a penhora do imóvel da unidade condominial geradora das despesas objeto da lide.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência recursal, visto que não foram arbitrados na instância de origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.571.393 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0252970-5

Número de Origem:

20094394020198260000 1876/2013 18762013 00007545220188260003

Sessão Virtual de 24/03/2020 a 30/03/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO JARDIM VILLA REAL

ADVOGADOS : FABIANO DE SAMPAIO AMARAL - SP135008

CARLOS EDUARDO DE SAMPAIO AMARAL - SP016210

AGRAVADO : HALINE MOURA NUNES

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO JARDIM VILLA REAL

ADVOGADOS : FABIANO DE SAMPAIO AMARAL - SP135008

CARLOS EDUARDO DE SAMPAIO AMARAL - SP016210

AGRAVADO : HALINE MOURA NUNES

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 30 de março de 2020