



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.119.090 - DF (2009/0011931-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : DANTE MACIEL TEIXEIRA JÚNIOR E OUTRO
ADVOGADO : MAURO SEVERINO DIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO BLOCO F DA SQS 310
ADVOGADO : ARQUIAS LEÃO NETO E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. EXECUÇÃO DE SENTENÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO DO BEM NO CURSO DA EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. DESISTÊNCIA DA EXECUÇÃO. PROPOSITURA DE NOVA AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA OS ATUAIS PROPRIETÁRIOS. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. OFENSA AO ART. 267, V, DO CPC. INOCORRÊNCIA. DÍVIDA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*.

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

2. Consoante o princípio da obrigação *propter rem*, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino.

3. 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.

4. O trânsito em julgado de ação de cobrança proposta em face dos antigos proprietários, que se encontrava em fase de cumprimento de sentença quando homologada a desistência requerida pelo exequente, não constitui ofensa à coisa julgada, porquanto, de acordo com os limites subjetivos da coisa julgada material, essa produz efeitos apenas em relação aos integrantes na relação jurídico-processual em curso, de maneira que, em regra, terceiros não podem ser beneficiados ou prejudicados.

5. Ante à inocorrência, na espécie, de ofensa à coisa julgada e, levando-se em consideração, ainda, a natureza *propter rem* das obrigações condominiais, nenhum impedimento havia, portanto, ao condomínio – autor da presente demanda – de propor nova ação de cobrança contra os atuais proprietários do imóvel, recorridos, como de fato fez.

6. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Vasco Della Giustina votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 22 de fevereiro de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.119.090 - DF (2009/0011931-7)

RECORRENTE : DANTE MACIEL TEIXEIRA JÚNIOR E OUTRO
ADVOGADO : MAURO SEVERINO DIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO BLOCO F DA SQS 310
ADVOGADO : ARQUIAS LEÃO NETO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por DANTE MACIEL TEIXEIRA JÚNIOR E OUTRO, com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/DF.

Ação (e-STJ fls. 05/07): de cobrança de quotas condominiais ajuizada pelo CONDOMÍNIO DO BLOCO F DA SQS 310 em face de DANTE MACIEL TEIXEIRA JÚNIOR e sua esposa, MARIA GORETTI DE LACERDA MACIEL, os quais o autor alega serem os proprietários do apartamento nº 207 do bloco F da SQS 310, na cidade de Brasília/DF. O autor sustenta que os réus, não obstante possuírem conhecimento da existência de ação de cobrança da dívida condominial contra a proprietária anterior, realizaram a aquisição do imóvel, em inobservância à regra disposta no art. 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/64.

Alegam que, nessa condição, são os requeridos responsáveis pelo pagamento das quotas condominiais em atraso, relativas aos meses de outubro a dezembro de 1998, janeiro a dezembro de 1999, março de 2000, setembro e outubro de 2002 e das taxas extraordinárias dos meses de dezembro de 1998, fevereiro a maio de 1999, maio a dezembro de 2000, janeiro a abril e setembro a dezembro de 2001 e janeiro a dezembro de 2002, totalizando o montante de R\$ 23.141,18 (vinte e três mil, cento e quarenta e um reais e dezoito centavos).

Contestação (e-STJ fls. 61/63): os requeridos sustentam, em preliminar, sua ilegitimidade passiva. Reconhecem que embora do ponto de vista



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

doutrinário as despesas condominiais tenham natureza *propter rem*, a jurisprudência adota o entendimento de ser responsável pelo pagamento aquele que usufrui da prestação de serviço em geral (limpeza, segurança, portaria, etc). Sustenta dessa forma que, estando o imóvel, à época da inadimplência, na posse dos proprietários anteriores, devem eles responder pelas quotas condominiais em aberto.

Ofício (e-STJ fl. 91): o Juízo da 20ª Vara Cível da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília, perante o qual tramitou a ação de cobrança, determinou a expedição de ofício ao Juízo da 5ª Vara Cível da mesma Circunscrição Judiciária “solicitando informações acerca da Execução de Sentença nº 66.157-3/2000, requerida pelo Condomínio do Bloco “F” da SQS 310 em desfavor de Cecília Totoli Rodrigues, no que pertine a qual período se refere o débito condominial objeto da execução”. Em resposta, o juízo solicitado informou que o débito condominial refere-se aos meses 10 a 12/98, 01 a 12/99, 03/00 e 05/02 e as taxas extras dos meses 12/98, 03 a 05/99, 05 a 12/00, 01 a 12/01 e 01 a 05/02 (e-STJ fls. 95).

Sentença (e-STJ fls. 98/102): julgou o autor carecedor do direito de ação, por impossibilidade jurídica do pedido, extinguindo o feito com fundamento no art. 267, VI, do CPC, ao argumento de que “embora possa o Autor demandar tanto os anteriores proprietários do imóvel quanto os atuais, numa mesma ação solidariamente ou em separado, não pode, contudo, fazê-lo duplamente de modo a obter dois títulos judiciais que tenham como base o mesmo crédito”.

Acórdão (e-STJ fls. 139/149): inconformado, o CONDOMÍNIO DO BLOCO F DA SQS 310 interpôs recurso de apelação, ao qual o TJ/DFT deu provimento, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL E PROCESSO CIVIL – TAXAS DE CONDOMÍNIO ATRASADAS – PROPRIETÁRIO – LEGITIMIDADE PASSIVA – AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO SOBRE AS TAXAS EM ABERTO – CONDENAÇÃO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. As taxas condominiais são obrigações *propter rem* (dívidas em razão da coisa). O que determina o sujeito passivo das obrigações *propter rem* é a titularidade do direito real. Assim, as taxas condominiais vinculam o atual proprietário, ainda que se refiram a período anterior à obtenção do domínio do bem.
2. Diante dos documentos coligidos pelo condomínio e da ausência de recibos ou qualquer impugnação sobre o débito, impõe-se a condenação do proprietário no pagamento das taxas vencidas relativas à sua unidade imobiliária.
3. Apelo provido para julgar-se procedente o pedido inicial.

Embargos de declaração (e-STJ fls. 195/200): interposto pelos recorrentes, foi desprovido. Por oportuno, transcreve-se o seguinte o excerto do acórdão:

Acrescente-se, ainda, que não houve a alegada violação da coisa julgada, pois a ação anterior fora ajuizada contra os antigos proprietários do imóvel. Devido ao limite subjetivo da coisa julgada, os efeitos da sentença circunscrevem-se às partes. (e-STJ fl. 199)

Recurso especial (e-STJ fls. 205/218): o recorrente alega que o acórdão recorrido violou o art. 124, incisos V e VI, do CPC. Sustenta que o ajuizamento da presente ação afronta a coisa julgada, formada em razão do trânsito em julgado da ação de cobrança interposta contra os anteriores proprietários do imóvel. Aduz ainda que a desistência da execução dessa primeira ação de cobrança reflete litigância de má-fé por parte do condomínio recorrido.

Juízo prévio de admissibilidade (e-STJ fls. 217/219): apresentada as contrarrazões (e-STJ fls. 212/219), o recurso especial foi inadmitido na origem, mas processado por força do provimento ao Agravo de Instrumento n.º 1.019.113/DF.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.119.090 - DF (2009/0011931-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : DANTE MACIEL TEIXEIRA JÚNIOR E OUTRO
ADVOGADO : MAURO SEVERINO DIAS E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO BLOCO F DA SQS 310
ADVOGADO : ARQUIAS LEÃO NETO E OUTRO(S)

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

I – Da delimitação da controvérsia

A controvérsia instaurada no recurso especial cinge-se em saber se o trânsito em julgado em ação de cobrança de quotas condominiais promovida em face do proprietário à época do inadimplemento impede ou não a posterior propositura de demanda de mesma natureza contra o proprietário atual.

II – Do prequestionamento

A matéria jurídica versada no inciso VI, do art. 267, do CPC não foi debatida no acórdão recorrido de modo a evidenciar o prequestionamento, requisito de admissibilidade do recurso especial.

Por outro lado, verifico ter sido prequestionada a matéria jurídica versada no inciso V do mesmo dispositivo de lei, a fim de possibilitar a solução da controvérsia.

III – Da ofensa à coisa julgada. Limites subjetivos. Obrigação propter rem. Violação do art. 267, V, do CPC.

O recorrente alega que o acórdão recorrido teria violado a regra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contida no art. 267, V, do CPC, em flagrante ofensa à coisa julgada, porquanto teria ignorado que o condomínio ajuizou duas ações de cobrança: a primeira proposta contra os proprietários do imóvel à época em que as quotas condominiais restaram inadimplidas, que se encontrava já em fase de cumprimento de sentença quando o condomínio recorrido desistiu da execução e a segunda – e presente demanda –, ajuizada contra os atuais proprietários do imóvel. Sustenta, outrossim, que a desistência da execução reflete litigância de má-fé.

De plano, sobreleva ressaltar que, consoante o princípio da obrigação *propter rem*, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. É o que dispõe o art. 1.345 do CC.

Nesse sentido o magistério de Maria Helena Diniz (*Curso de Direito Civil Brasileiro*. 2º volume: teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 11):

A força vinculante das obrigações *propter rem* manifesta-se conforme a situação do devedor ante uma coisa, seja como titular do domínio, seja como possuidor. Assim, nesse tipo de obrigação, o devedor é determinado de acordo com sua relação em face de uma coisa, que é conexa com o débito.

Infere-se daí que essa obrigação provém sempre de um direito real, impondo-se ao seu titular de tal forma que, se o direito que lhe deu origem for transmitido, por meio de cessão de crédito, de subrogação, de sucessão por morte, etc., a obrigação o seguirá, acompanhando-o em suas mutações subjetivas; logo, o adquirente do direito real terá de assumi-la obrigatoriamente, devendo satisfazer uma prestação em favor de outrem.

Sobre o tema por demais discutido nas Turmas de Direito Privado do STJ – legitimidade para responder por dívidas condominiais pretéritas, quando ocorre alteração da titularidade do imóvel –, esta c. Turma já teve a oportunidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de decidir que “o arrematante de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição” (AgRg no REsp 682.664/RS, minha relatoria, DJ de 05/09/2005), admitindo-se, por exemplo, a responsabilidade do novo adquirente “ainda que se cuidem de cotas anteriores à transferência do domínio, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário” (REsp 869.155/MG, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ de 25/06/2007).

Feitos esses esclarecimentos iniciais acerca da legitimidade dos recorrentes (atuais proprietários) para figurar no polo passivo de ação de cobrança, impõe-se, para a solução da controvérsia, o seguinte questionamento: o trânsito em julgado de ação de cobrança proposta em face dos antigos proprietários, que se encontrava em fase de cumprimento de sentença quando homologada a desistência requerida pelo exequente, constitui óbice ao ajuizamento da presente demanda, por ofensa à coisa julgada?

Por coisa julgada material entende-se “a eficácia, que torna imutável e indiscutível a sentença, não mais sujeita a recurso ordinário ou extraordinário” (art. 467 do CPC). Contudo, é cediço que, à luz do art. 472 do CPC, os limites subjetivos da coisa julgada material consistem na produção de efeitos apenas em relação aos integrantes na relação jurídico-processual em curso, de maneira que, em regra, terceiros não podem ser beneficiados ou prejudicados. Corresponde à própria natureza processual do instituto, já que, se foram as partes que objetivamente estabeleceram o conteúdo da decisão transitada em julgado, somente a elas deve se restringir, não alcançando terceiros estranhos ao processo. A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes desta Corte: REsp 1.015.652/RS, 3ª Turma, Rel. Min. Massami Uyeda, DJe de 12/06/2009 e REsp 206.946/PR, 4ª Turma, Rel. Min. Sálvio Figueiredo Teixeira, DJ de 07/05/2001.

Não há que se olvidar, entretanto, que o art. 42, §3º, do CPC, ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dispor que “a sentença, proferida entre as partes originárias, estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário”, representa uma das exceções ao princípio de que a coisa julgada somente produz efeitos em relação às partes que integraram a relação processual. Por essa razão, a sentença proferida na ação em que eram partes o condomínio e o antigo proprietário vincula, a princípio, o novo adquirente, que assumiu na relação jurídica de direito material sua posição, estando, por isso sujeito ao que judicialmente foi determinado.

Todavia, em prol da estabilidade do processo, essa vinculação não é automática. O adquirente da coisa litigiosa por ato *inter vivos* não ganha a qualidade de substituto processual pelo simples fato da aquisição, mas assume, inicialmente, a condição de terceiro, operando-se a substituição somente com a aceitação da parte adversa, em prol da estabilidade do processo. Nesse sentido veja-se o seguinte precedente desta Corte: REsp 443.349/PR, 2ª Turma, Rel. Min. Humberto Martins, DJ de 28/08/07.

Do compulsar dos autos, se por um lado nada se pode afirmar acerca da existência de requerimento de substituição processual e de possível impugnação do pedido pela parte adversa, por outro, a apresentação de embargos de terceiros pelos ora recorridos nos autos da outra demanda – o que se pode asseverar pelo disposto à fl. 98 (e-STJ) –, permite se concluir que os recorridos atuaram na ação de cobrança proposta contra os antigos proprietários na condição de terceiros prejudicados e não como substitutos processuais.

Nessa ordem de ideias, tendo o título executivo se formado em face de uma pessoa determinada, vale repetir os antigos proprietários e não tendo se operado a substituição processual, o ajuizamento da ação de cobrança, do qual esse recurso se origina, não importa em ofensa à coisa julgada.

Nesse sentido a 2ª Seção desta Corte teve oportunidade de se manifestar, por ocasião do julgamento do CC 94.857/PR (Rel. Min. Fernando



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gonçalves, DJe de 01/07/2008), de cujo voto condutor extrai-se o seguinte excerto:

A lógica da obrigação *propter rem* há de ser observada no âmbito das relações jurídicas materiais. Contudo, há de ceder às peculiaridades do caso concreto, onde a nova proprietária do imóvel somente assumiu essa condição quando já estava devidamente formado o título executivo. Não se está a dizer que a Caixa Econômica Federal não é responsável, em tese, pela dívida com o condomínio, apenas não o é no processo judicial sob análise. Nada impede o autor de propor nova ação de cobrança contra a Caixa.

Por fim, há de se consignar que a desistência da execução, confirmada pelo Tribunal de origem ao consignar que “restou demonstrado que o ora recorrente desistiu do feito que tramitava perante a 5ª Vara Cível desta circunscrição judiciária, ocorrendo a extinção do processo em 20/09/2006, cerca de um mês antes da prolação da r. sentença” (e-STJ fl. 144), em nada altera o exposto e muito menos reflete litigância de má-fé por parte do condomínio recorrido.

Ora, é de conhecimento geral que, pelo princípio da disponibilidade, tem o credor o poder de disposição da execução, no todo ou em parte, podendo desistir da fase - ou processo executivo – ou de algumas medidas executivas apenas (art. 569 do CPC), uma vez que, portando o título executivo, é em seu interesse que se realiza a execução.

Assim, a despeito dos motivos que levaram o condomínio exequente ter optado pela desistência da execução proposta contra os antigos proprietários, fato é que, frente à inocorrência de ofensa à coisa julgada e, levando-se em consideração a natureza *propter rem* das obrigações condominiais, nenhum impedimento havia, portanto, ao condomínio – autor da presente demanda – de propor nova ação de cobrança contra os atuais proprietários do imóvel, ora recorridos, como de fato o fez.

Conjuga-se, dessa forma, a responsabilidade do comprador e do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vendedor, entendimento amparado na jurisprudência desta Corte, que tem admitido a possibilidade de ajuizamento de ação para cobrança de quotas condominiais tanto em face da antiga proprietária que ainda figura no registro de imóveis no momento do ajuizamento como contra aos eventuais adquirentes (REsp 712.661/RS, 3ª Turma, de minha relatoria, DJ de 1º/07/05; REsp 728.251/SP, 4ª Turma, Rel. min. Jorge Scartezzini, DJ de 12/09/05), sem prejuízo, todavia, de uma cabível ação de regresso.

Por fim, vale mencionar o ensinamento do i. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, cujas palavras, ao consignar que sempre “pareceu que o débito condominial pode ser cobrado daquele a quem mais facilmente pode ser dirigida a pretensão, uma vez que os recursos para conservação e manutenção do prédio comum não podem esperar” (REsp 434.555/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 19/09/2002), bem caracterizam essa ampliação da garantia do condomínio ao recebimento do seu crédito.

Forte nessas razões, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2009/0011931-7 **PROCESSO ELETRÔNICO Resp 1.119.090 / DF**

Números Origem: 20060110384567 200800334270 20080070004738

PAUTA: 22/02/2011

JULGADO: 22/02/2011

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DANTE MACIEL TEIXEIRA JÚNIOR E OUTRO

ADVOGADO : MAURO SEVERINO DIAS E OUTRO(S)

RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO BLOCO F DA SQS 310

ADVOGADO : ARQUIAS LEÃO NETO E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Vasco Della Giustina (Desembargador convocado do TJ/RS) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 22 de fevereiro de 2011

MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA
Secretária