



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.150 - RJ (2014/0124038-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : SSC PEREIRAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCONNI CHIANCA TOSCANO DA FRANCA E OUTRO(S)
CRISTIANE O DA SILVA PEREIRA MOTTA E OUTRO(S)
RAFAEL KRUSCHEWSKY WHEHAIBE FRANCO
EDUARDO DUMONCEL MARTINS E OUTRO(S)
BRUNA ALVES FREITAS VIDAL E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO BARRAPOINT SHOPPING CENTER
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS BARRETO E OUTRO(S)
EMMANUEL GUEDES FERREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : AVA INDUSTRIAL S/A
ADVOGADOS : JOSÉ FERNANDO XIMENES ROCHA
THIAGO MARCHI MARTINS E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA "C" DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO JUDICIAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OMISSÃO NO EDITAL DE PRAÇA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CARACTERIZADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na alienação judicial, o edital da praça, expedido pelo juízo competente, deve conter todas as informações e condições relevantes para o pleno conhecimento dos interessados, em obediência à segurança jurídica, à lealdade processual e à proteção e confiança inerentes aos atos judiciais.
2. No caso em liça, houve falha, reconhecida pelo eg. Tribunal de Justiça, na confecção do edital de leilão cuja consequência não pode pesar senão contra o exequente, que foi desidioso ou agiu de má-fé ao anuir com os termos omissos do edital, quando na verdade pretendia muito mais.
3. Não havendo previsão no edital, os débitos condominiais anteriores não são de responsabilidade do arrematante, ora recorrente.
4. Configurado o dissenso pretoriano, deve ser reformado o v. acórdão estadual para se adequar à jurisprudência desta Corte.
5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Sustentou oralmente o Dr. Hugo Damasceno Teles, pela parte recorrente.

Brasília, 03 de março de 2015(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0124038-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.456.150 / RJ

Números Origem: 00128408520098190209 00353733920138190000 1070624143403 128408520098190209
201425153022 353733920138190000 6002503176696

PAUTA: 24/02/2015

JULGADO: 24/02/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SSC PEREIRAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: MARCONNI CHIANCA TOSCANO DA FRANCA E OUTRO(S) CRISTIANE O DA SILVA PEREIRA MOTTA E OUTRO(S) RAFAEL KRUSCHEWSKY WHEHAIBE FRANCO EDUARDO DUMONCEL MARTINS E OUTRO(S) BRUNA ALVES FREITAS VIDAL E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO BARRAPOINT SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	: ANTÔNIO CARLOS BARRETO E OUTRO(S) EMMANUEL GUEDES FERREIRA E OUTRO(S)
INTERES.	: AVA INDUSTRIAL S/A
ADVOGADOS	: JOSÉ FERNANDO XIMENES ROCHA THIAGO MARCHI MARTINS E OUTRO(S)

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

CERTIDÃO

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

Adiado por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.150 - RJ (2014/0124038-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : SSC PEREIRAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCONNI CHIANCA TOSCANO DA FRANCA E OUTRO(S)
CRISTIANE O DA SILVA PEREIRA MOTTA E OUTRO(S)
RAFAEL KRUSCHEWSKY WHEHAIBE FRANCO
EDUARDO DUMONCEL MARTINS E OUTRO(S)
BRUNA ALVES FREITAS VIDAL E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO BARRAPOINT SHOPPING CENTER
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS BARRETO E OUTRO(S)
EMMANUEL GUEDES FERREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : AVA INDUSTRIAL S/A
ADVOGADOS : JOSÉ FERNANDO XIMENES ROCHA
THIAGO MARCHI MARTINS E OUTRO(S)

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO: Cuidam os autos de recurso especial interposto por SSC PEREIRAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, doravante SSC ou recorrente, com fulcro na alínea "c" do permissivo constitucional, contra v. acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ-RJ).

Historiam os autos que CONDOMÍNIO BARRAPOINT SHOPPING CENTER, doravante BARRAPOINT ou recorrido, ajuizou ação de cobrança de taxas condominiais em desfavor de AVA INDUSTRIAL S/A, ora interessada, cujo débito somava R\$ 439.999,11 (quatrocentos e trinta e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e onze centavos).

Já em fase de execução, procedeu-se à penhora da loja de onde se originaram os débitos condominiais, sendo o imóvel comercial avaliado em R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais). O referido imóvel foi arrematado, em 2ª hasta pública, pela recorrente SSC, pelo lance de R\$ 187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais).

Consta, ainda, no auto de arrematação (fl. 31), que, na ocasião, o advogado da recorrida BARRAPOINT teria anunciado que o débito condominial de R\$ 439.999,11 (quatrocentos e trinta e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e onze centavos) não ficaria quitado pelo valor do lance, pois a BARRAPOINT somente daria quitação após o pagamento integral do débito.

Em petição às fls. 25-28, SSC alegou que no edital de praça não constava informação acerca de sub-rogação relativa às taxas condominiais em atraso e requereu a expedição da carta de arrematação ou a desistência da aquisição que desavisadamente realizara, caso subsistisse sua responsabilidade pelo total dos débitos condominiais em execução.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Acerca desse pedido, BARRAPOINT sustentou a aludida sub-rogação, conforme petição às fls. 32-37.

A il. magistrada de piso proferiu decisão assentando que a responsabilidade da SSC se restringiria "(...) aos valores remanescentes apenas no que tange ao IPTU e taxas e não com relação a todo o débito exequendo" (fl. 46).

Inconformado com tal *decisum*, BARRAPOINT interpôs agravo de instrumento, ao qual o em. Desembargador Relator deu provimento (decisão monocrática às fls. 104-107). Sobreveio, então, agravo regimental (fls. 110-117), apresentado por SSC, ao qual o eg. TJ-RJ negou provimento.

Insistindo, SSC manejou o presente apelo nobre no qual alega que o v. acórdão recorrido contraria o REsp 1.092.605/SP, Terceira Turma, de Relatoria da em. Ministra Nancy Andrighi, DJe de 17/2/2011. Aduz que, fazendo-se "(...) uma análise comparativa entre o acórdão recorrido e o paradigma, conclui-se, necessariamente, tratar-se de questões idênticas, vez que ambos os casos tratam sobre a responsabilidade do arrematante relativamente ao pagamento de despesas condominiais anteriores à aquisição do imóvel não mencionadas no edital de hasta pública (...)" (fl. 134).

Afirma que, "(...) se por um lado o acórdão recorrido entendeu que o arrematante responde por todo e qualquer débito pretérito, isto é, anterior à aquisição do imóvel, ainda que o edital seja omissivo relativamente ao mesmo, este E. Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento oposto, qual seja, o de que o arrematante não responde por eventuais encargos omitidos no edital de praça, posto que incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança" (fl. 135).

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 151-157.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.150 - RJ (2014/0124038-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : SSC PEREIRAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : MARCONNI CHIANCA TOSCANO DA FRANCA E OUTRO(S)
CRISTIANE O DA SILVA PEREIRA MOTTA E OUTRO(S)
RAFAEL KRUSCHEWSKY WHEHAIBE FRANCO
EDUARDO DUMONCEL MARTINS E OUTRO(S)
BRUNA ALVES FREITAS VIDAL E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO BARRAPOINT SHOPPING CENTER
ADVOGADOS : ANTÔNIO CARLOS BARRETO E OUTRO(S)
EMMANUEL GUEDES FERREIRA E OUTRO(S)
INTERES. : AVA INDUSTRIAL S/A
ADVOGADOS : JOSÉ FERNANDO XIMENES ROCHA
THIAGO MARCHI MARTINS E OUTRO(S)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Conforme relatado, o recorrido BARRAPOINT buscou em ação de cobrança a satisfação de débitos condominiais no valor de R\$ 439.999,11 (quatrocentos e trinta e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e onze centavos), contra a proprietária de loja no shopping center que administra, AVA INDUSTRIAL S/A. Para tanto, em sede de execução, ocorreu a alienação judicial do mencionado imóvel, do qual se originara a dívida, que fora avaliado em R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais).

A loja foi, em 2ª hasta pública, arrematada pela ora recorrente SSC, por R\$ 187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais), tendo constado do auto de arrematação (fl. 31), que, na ocasião, o advogado da credora, ora recorrida BARRAPOINT, teria anunciado que o débito condominial de R\$ 439.999,11 (quatrocentos e trinta e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e onze centavos) não ficaria quitado pelo valor do lance, pois a BARRAPOINT somente daria quitação após o pagamento integral do débito.

Tal informação, entretanto, não constava do edital da praça (fls. 29-30, e-STJ).

No apelo nobre, pela alínea "c" do permissivo constitucional, a SSC defende a tese de que não pode ser responsabilizada pelos débitos condominiais porque não houve menção no edital da praça. Por sua vez, a recorrida afirma que a advertência constou do auto de arrematação, anunciada por seu patrono.

No auto de arrematação, o leiloeiro afirmou que: "(...) o imóvel será vendido livre de débitos de IPTU, e taxas, de acordo com o Art. 130 do Código Tributário Nacional, desde que o produto da venda comporte, após satisfeito o crédito do autor, caso contrário fica ciente o arrematante que arcará com os mesmos". Continua o leiloeiro noticiando que, "(...) tendo o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

advogado do exequente informado que o crédito condominial importa em R\$439.999,11 (quatrocentos e trinta e nove mil, cento e noventa e nove reais e onze centavos), e que o condomínio não dará quitação sem o recebimento do mesmo" (fl. 31).

O acórdão recorrido, em sede de agravo de instrumento manejado pelo exequente, tem a seguinte ementa:

"AGRAVO INOMINADO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. BEM ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. DECISÃO AGRAVADA QUE CONSIDEROU COMO OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE TÃO SOMENTE O DÉBITO EM RELAÇÃO A IPTU E TAXAS. INCONFORMISMO DO CREDOR. RECURSO DO CREDOR AO QUAL FOI DADO PROVIMENTO. ARREMATANTE QUE TINHA CONHECIMENTO QUE O DÉBITO CONDOMINIAL ERA MAIOR QUE O VALOR DA ARREMATAÇÃO, UMA VEZ QUE ADVERTIDO DE TAL FATO NO MOMENTO DO PREGÃO. EDITAL QUE FOI OMISSO EM RELAÇÃO AO DÉBITO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. ENTENDIMENTO PACÍFICO NO STJ E NO TJRJ. DESPROVIMENTO DO RECURSO." (v. fl. 121, e-STJ - grifou-se)

Sustenta a ora recorrente que o v. acórdão estadual contrariou o entendimento desta eg. Corte no REsp 1.092.605/SP, de relatoria da em. **Ministra Nancy Andrighi**, que possui a seguinte ementa:

"PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA. DESPESAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. DÍVIDA NÃO MENCIONADA NO EDITAL. SUB-ROGAÇÃO SOBRE O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO. RESERVA DE VALORES.
1. As dívidas condominiais anteriores à alienação judicial - não havendo ressalvas no edital de praça - serão quitadas com o valor obtido com a alienação judicial do imóvel, podendo o arrematante pedir a reserva de parte desse valor para o pagamento das referidas dívidas.
2. Recurso especial provido."
(REsp 1.092.605/SP, Terceira Turma, julgado em 28/6/2011, DJe de 1º/8/2011)

Nesse diapasão, passa-se ao exame do pretenso dissídio jurisprudencial.

O v. acórdão estadual assentou a responsabilidade da ora recorrente pelos débitos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condominiais sob os fundamentos de que: I) esses débitos constituem obrigações *propter rem*, acompanhando, pois, a coisa transferida ao novo proprietário, em razão da arrematação; II) apesar de não constar o montante do débito no edital, o arrematante sabia do débito, porque fora informado no pregão do aludido bem; III) do auto de arrematação constou a informação de que o credor não daria quitação da dívida condominial. A título elucidativo, transcreve-se o seguinte excerto do v. acórdão estadual:

"Como se disse na decisão agravada, o pagamento de taxa condominial constitui obrigação propter rem. Nesse passo, é de responsabilidade do novo proprietário da unidade o pagamento de todo o débito condominial.

Conforme já afirmado, a compra através arrematação transfere ao arrematante qualificação de proprietário, a ele cabendo também a obrigação de saldar o débito condominial.

Aliás, neste sentido, o entendimento da eminente Min. Nancy Andrighi quando do julgamento do REsp nº 1.119.090, da 3ª Turma:

'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'.

Ressalte-se, ainda, que apesar de o Edital da Hasta Pública nenhuma referência fazer à existência de débito, a verdade é que o recorrente foi cientificado de tal situação quando do pregão, além do fato de do Auto de Arrematação constar que o credor não dava quitação do débito sem o recebimento do seu crédito, que era bastante superior ao valor da arrematação.

Como se disse, inocência muito grande se imaginar que o débito permanecesse sem satisfação por parte do novo proprietário, até porque se alienação em hasta pública estava ocorrendo em cobrança de taxa condominial só poderia ser para satisfação daquele débito.

Frise-se, ainda, que a lei civil é expressa e impõe ao adquirente a obrigação de pagar o débito condominial anterior à aquisição, independentemente da imissão na posse, conforme disposto no art. 1.345, do Código Civil. Veja-se:

*'O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios'.
(...)" (fls. 122-123, e-STJ - grifou-se)*

Por sua vez, no aresto paradigma, a eg. Terceira Turma assentou que os débitos condominiais não poderiam ser de responsabilidade do arrematante porque não houve expressa previsão no edital da praça. É o que se conclui da leitura do seguinte excerto:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"Assim, se a unidade condominial for levada à hasta pública, o crédito do condomínio – não havendo ressalvas no edital de praça – deverá ser satisfeito com o produto da alienação judicial.

Ademais, a responsabilização do arrematante por eventuais encargos omitidos no ato Estatal – edital de praça – é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança.

(...)

Sublinhe-se, ainda, por oportuno, que responsabilizar o arrematante pelo pagamento de débitos condominiais omitidos no edital de praça compromete a eficiência da tutela executiva, pois acarreta o descrédito da alienação em hasta pública, afastando o interesse de eventuais arrematantes em adquirir bens por meio de alienação judicial."

Assim, está configurado o dissenso pretoriano, na medida em que o v. acórdão estadual, categoricamente, reconhece que o edital da praça não continha as informações acerca de possíveis débitos condominiais e, mesmo assim, entende que o arrematante responderia por esses débitos, pela razões acima destacadas.

Prossegue-se no exame do mérito recursal.

O caso em apreço trata de execução de taxas condominiais, logo, como em qualquer execução, o devedor executado é que deve responder, com seus bens, pelos valores executados. Ao arrematante apenas cumpre honrar o lance ofertado. Como em qualquer hipótese, sempre poderia o credor: (a) adjudicar o bem do devedor penhorado; ou (b) levar o bem a leilão, para satisfação de seu crédito. Caso insuficiente o valor da arrematação, a execução prossegue contra o devedor.

Dir-se-á, e é verdade, que a execução por débitos condominiais pode ter suas peculiaridades. Ocorre que, nesse caso, em que se pretenda que a dívida em execução permaneça acompanhando o imóvel, mesmo após a alienação judicial e respectiva arrematação, porque seria obrigação *propter rem*, tal informação necessariamente deve constar do edital, pois não resulta de lei.

Trata-se de condição fundamental, que não pode ser omitida do edital, pois importa, na prática, fugindo ao que habitualmente acontece, em transformar o arrematante em devedor, substituindo este por aquele, em sub-rogação que não pode ser meramente implícita, mas necessariamente explicitada.

A regra legal invocada no v. acórdão, o art. 1.345 do Código Civil/2002, não se aplica à alienação judicial, mas sim aos negócios jurídicos em geral.

Na alienação judicial, o edital da praça, expedido pelo juízo competente, deve conter todas as informações e condições relevantes para o pleno conhecimento dos interessados, em obediência à segurança jurídica, à lealdade processual e à proteção e confiança inerentes aos atos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

judiciais, como destacado pela eminente Ministra **Nancy Andrighi**.

Na hipótese, o fato de ter constado somente no auto de arrematação condição estranha e inovadora insolitamente anunciada pelo advogado do exequente, como se dirigisse aquele ato judicial, é irrelevante. Não tem consequência.

Mesmo na execução de dívidas condominiais, não parece razoável entender-se que a dívida acompanhe automaticamente o imóvel, sem que tal advertência conste do edital, principalmente quando o valor da dívida era superior à avaliação da própria loja comercial praxeada.

Pensar dessa forma colocaria o credor de taxas condominiais, em processo de execução, em uma situação extremamente vantajosa, pois, na prática, a execução para este credor, ao invés de buscar a justa satisfação do crédito, levaria à substituição do devedor inadimplente por um adquirente desavisado e adimplente. Nessa linha de inteligência, a lógica "*propter rem*" não procede, pois desvirtuaria a lógica da execução e levaria à substituição pura e simples do devedor inadimplente pelo arrematante de boa-fé, que, repita-se, na hipótese, nem sequer sabia do montante do débito, uma vez que omisso o referido edital. E a ilustre juíza da execução, responsável pela elaboração do edital, reconheceu isso, pois desobrigou o arrematante, em decisão posteriormente reformada pelo v. acórdão ora recorrido.

No caso em liça, houve falha, reconhecida pelo eg. TJ-RJ, na confecção do edital de leilão cuja consequência não pode pesar senão contra o exequente, que foi desidioso ou agiu de má-fé ao anuir com os termos omissos do edital, quando na verdade pretendia muito mais.

Assim, não havendo previsão no edital, os referidos débitos condominiais não são de responsabilidade do arrematante, ora recorrente, estando configurado o dissenso pretoriano, devendo, assim, ser reformado o v. acórdão estadual para se adequar à jurisprudência desta eg. Corte.

Na mesma linha do paradigma apresentado, destacam-se também:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. (...) AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. VENDA JUDICIAL DO IMÓVEL. ARREMATAÇÃO DE BEM POR TERCEIRO. DÉBITO DE CONDOMÍNIO. IMPOSIÇÃO AO ADQUIRENTE. EDITAL OMISSO QUANTO AO VALOR DA DÍVIDA. PRECEDENTES DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO."

(AgRg no REsp 1.357.974/SP, Rel. **Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 2/12/2014, DJe de 19/12/2014)

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO. OBRIGAÇÃO 'PROPTER REM'. EDITAL DE PRAÇA. ÔNUS. IMÓVEL. OMISSÃO."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 42, §3º, DO CPC E ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL.

(...)

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.

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 1.297.672/SP, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/9/2013, DJe de 1º/10/2013)

"PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL. ARREMATAÇÃO. DÉBITO DE CONDOMÍNIO. VENDA JUDICIAL COM A RESSALVA DE NÃO IMPOSIÇÃO AO ADQUIRENTE DOS PAGAMENTOS DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO. DECADÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE SE REPUTAR TRANSFERIDOS OS DÉBITOS.

1. A jurisprudência da 2ª Seção apresenta precedentes no sentido da responsabilidade do adquirente pelos débitos de condomínio que oneram o imóvel adquirido. Esse entendimento tem sido estendido às arrematações em juízo.

2. Na hipótese de omissão do edital quanto à existência de débitos, há precedentes na 3ª Turma que, tanto admitem, como não admitem a transferência ao adquirente dos débitos condominiais.

3. Se o condomínio, ciente de que a aquisição do imóvel em juízo fora promovida com a ressalva expressa da não transferência do débito condominial, não se insurge tempestivamente, deixando decair seu direito à anulação do negócio jurídico, não pode, depois, reclamar do adquirente o pagamento de seu suposto crédito.

4. Não se pode onerar a parte que confiou na declaração do Poder Judiciário de não transferência dos débitos, apresentando-lhe, anos depois da compra, uma conta de despesas condominiais em valor equivalente ao que pagou pelo bem, notadamente quando já teria precluído seu direito de invalidar o negócio jurídico, que teve a não transferência dos débitos como uma das causas determinantes.

5. A jurisprudência que entende pela transferência aos arrematantes de débitos condominiais pode, muitas vezes, inviabilizar a garantia.

Na hipótese em que tais débitos se acumulem a ponto de equivaler ao valor do imóvel, nenhum licitante terá interesse em arrematar o bem, criando-se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

uma espiral infinita de crescimento do débito. Melhor solução seria a de admitir a venda desonerada do imóvel e a utilização do produto para abatimento do débito, entregando-se o imóvel a um novo proprietário que não perpetuará a inadimplência.

6. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 1.299.081/SP, **Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe de 27/9/2012)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. (...). DÉBITO CONDOMINIAL NÃO PREVISTO NO EDITAL. ARREMATACÃO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PRECEDENTES.

(...)

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 28/2/2012, DJe de 8/3/2012)

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial, reconhecendo que o arrematante, ora recorrente, não responde pelas taxas e débitos condominiais abrangidos na execução, anteriores à arrematação, não mencionados no edital.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2014/0124038-4 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.456.150 / RJ**

Números Origem: 00128408520098190209 00353733920138190000 1070624143403 128408520098190209
201425153022 353733920138190000 6002503176696

PAUTA: 24/02/2015

JULGADO: 03/03/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SSC PEREIRAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: MARCONNI CHIANCA TOSCANO DA FRANCA E OUTRO(S) CRISTIANE O DA SILVA PEREIRA MOTTA E OUTRO(S) RAFAEL KRUSCHEWSKY WHEHAIBE FRANCO EDUARDO DUMONCEL MARTINS E OUTRO(S) BRUNA ALVES FREITAS VIDAL E OUTRO(S)
RECORRIDO	: CONDOMÍNIO BARRAPOINT SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	: ANTÔNIO CARLOS BARRETO E OUTRO(S) EMMANUEL GUEDES FERREIRA E OUTRO(S)
INTERES.	: AVA INDUSTRIAL S/A
ADVOGADOS	: JOSÉ FERNANDO XIMENES ROCHA THIAGO MARCHI MARTINS E OUTRO(S)

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). HUGO DAMASCENO TELES, pela parte RECORRENTE: SSC PEREIRAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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