



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.375.488 - SP (2010/0224324-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ANA LUCIA CREPALDI
ADVOGADOS : ALCIONE CERQUEIRA DE SOUZA E OUTRO(S)
MAURICIO SANTOS DA SILVA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MERIDIONAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS
ADVOGADO : FLÁVIO WLADIMIR ALVES CORDEIRO E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. EXECUÇÃO. TÍTULO JUDICIAL. OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL. *PROPTER REM*. PENHORA DO BEM. PROPRIETÁRIA.

1. É certo que, nos termos da jurisprudência da 2ª Seção, a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais em atraso pode recair, em certos casos, sobre o novo adquirente do imóvel.
2. Tal responsabilidade, contudo, é de ser aferida em ação de conhecimento. Na presente hipótese, não se trata mais de ação de cobrança, mas da execução de título judicial formado em ação daquela natureza, em cujo pólo passivo estava presente, tão somente, a agravante, que era a proprietária do imóvel na época em que houve o inadimplemento.
3. É necessária a vinculação entre o pólo passivo da ação de conhecimento, onde formado o título judicial, e o pólo passivo da ação de execução, nas hipóteses de cobrança de cotas condominiais.
4. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 1º de março de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.375.488 - SP (2010/0224324-1)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por ANA LUCIA CREPALDI, contra decisão de fls. 160/162, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

Em suas razões, reprisa a mesma argumentação exposta nas razões do agravo de instrumento. Com efeito, sustenta que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, por tratar-se de obrigações propter rem. Assim, a parte legítima para responder pelos débitos condominiais é o arrematante do bem.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.375.488 - SP (2010/0224324-1)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): A decisão agravada, na parte em que impugnada, não merece reforma.

Os argumentos jurídicos trazidos nas razões do regimental não se prestam a modificar o posicionamento anteriormente adotado, o qual deve ser mantido pelos seus próprios e jurídicos fundamentos (fls. 160/162):

Trata-se de agravo interposto por ANA LUCIA CREPALDI, em face de decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado:

Condomínio - Despesas - Cobrança - Arrematação da unidade geradora dos débitos, por terceiro, em ação de execução fiscal - Legitimidade da antiga proprietária e responsável pelo débito reconhecida - Embora a obrigação de concorrer com as despesas de condomínio tenha natureza "*propter rem*", o que poderia responsabilizar o arrematante, a ação de cobrança e sua execução pode ser proposta, à escolha do credor, contra qualquer um daqueles que tenha uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador, etc.), que mais prontamente possa cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável - Credor que optou pelo pedido de levantamento do saldo alcançado em razão da arrematação, o que se alinha com o princípio da economia processual - Recurso desprovido - Agravo regimental prejudicado.

Foram opostos embargos de declaração.

Alega violação do artigo 1.345 do Código Civil, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, por tratar-se de obrigações *propter rem*. Assim, a parte legítima para responder pelos débitos condominiais é o arrematante do bem.

Passo a decidir.

É certo que, nos termos da jurisprudência da 2ª Seção, a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais em atraso pode recair, em certos casos, sobre o novo adquirente do imóvel.

Tal responsabilidade, contudo, é de ser aferida em ação de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conhecimento. Na presente hipótese, não se trata mais de ação de cobrança, mas da execução de título judicial formado em ação daquela natureza, em cujo pólo passivo estava presente, tão somente, a agravante, que era a proprietária do imóvel na época em que houve o inadimplemento.

A necessária vinculação entre o pólo passivo da ação de conhecimento, onde formado o título judicial, e o pólo passivo da ação de execução, nas hipóteses de cobrança de cotas condominiais, já foi afirmada em precedentes das Turmas que compõem a 2ª Seção.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO RECORRIDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL. PROPTER REM. AÇÃO DE COBRANÇA. TÍTULO JUDICIAL. PRETENSÃO DE PENHORA SOBRE IMÓVEL. PROPRIETÁRIA DO BEM. AJUIZAMENTO CONTRA A PROPRIETÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. TERCEIRA EM RELAÇÃO AO TÍTULO EXECUTIVO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Inobstante ser facultado ao condomínio mover a ação de cobrança de cotas condominiais passados contra o atual titular do imóvel, por se tratar de dívida *propter rem*, torna-se inviável, em havendo descumprimento de acordo anterior do qual a Cohab não participou, ser-lhe direcionada a execução do saldo não quitado. Diante disso, correto o acórdão recorrido quanto a que o processo de execução continue apenas em relação àqueles que constaram nos pólos ativo e passivo do processo de conhecimento.

II. Recurso especial conhecido e desprovido." (REsp 900.013/PR, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 21.9.2010, DJe 11.11.2010).

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PRETENSÃO DO CONDOMÍNIO A RECEBIMENTO DE ARREMATANTE DO IMÓVEL. ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA REALIZADA EM OUTRA EXECUÇÃO, MOVIDA PELO PRÓPRIO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO ARREMATANTE. EXECUÇÃO MOVIDA CONTRA O ANTERIOR PROPRIETÁRIO. PRETENSÃO DO CONDOMÍNIO À SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL PELO ARREMATANTE. EMBORA FIRMADA A TESE DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, DISSÍDIO, CONTUDO, QUE, NO CASO, NÃO PODE SER DECLARADO, NADA A DIVERSIDADE DE SITUAÇÕES



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PROCESSUAIS. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA LIMINARMENTE INDEFERIDOS. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

(...).

II - Não há, ademais, como falar em legitimidade do arrematante adquirente, quando não houve participação deste no processo de conhecimento, que constituiu o título executivo judicial, não se tendo formado, portanto, título executivo contra ele, não podendo essa matéria ser intrometida na execução anterior, embora possa ser objeto de pretensão, em outro processo, contra o novo proprietário, o arrematante, observado o prazo prescricional. Agravo Regimental improvido" (AgRg nos EREsp 835221/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, 2ª SEÇÃO, DJe 10.3.2011).

(...).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0224324-1 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no 1.375.488 / SP**

Números Origem: 1236613 8732003 99208070228650003

EM MESA

JULGADO: 01/03/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA HILDA MARSIAJ PINTO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANA LUCIA CREPALDI
ADVOGADOS : MAURICIO SANTOS DA SILVA E OUTRO(S)
ALCIONE CERQUEIRA DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MERIDIONAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS
ADVOGADO : FLÁVIO WLADIMIR ALVES CORDEIRO E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : ANA LUCIA CREPALDI
ADVOGADOS : MAURICIO SANTOS DA SILVA E OUTRO(S)
ALCIONE CERQUEIRA DE SOUZA E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO MERIDIONAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS
ADVOGADO : FLÁVIO WLADIMIR ALVES CORDEIRO E OUTRO(S)

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.