



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 650.570 - SP (2004/0045567-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - IPESP
PROCURADORE : MARCIA AMINO
S OTÁVIO DE CARVALHO BARROS TENDOLO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONJUNTO CONDOMÍNIO HABITACIONAL PARATIBE
ADVOGADO : VLADIMIR LEONI
INTERES. : HOSANA MARIA DIAS BARROS

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL ADQUIRIDO JUNTO AO IPESP. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA. POSSIBILIDADE.

1. 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.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A 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 (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília/DF, 07 de agosto de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 650.570 - SP (2004/0045567-8) (f)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão proferida pelo Min. Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador convocado do TJ/AP) que negou seguimento ao recurso especial.

Em suas razões de agravo regimental, sustenta não ser o caso de aplicação das Súmulas n. 7 do STJ e 282 do STF, vez que a tese do recurso especial é de direito, além de que o art. 1º e seu parágrafo, do Decreto-Lei Federal 7.379/45 foi devidamente prequestionado.

Já no recurso especial, alega que a penhora não poderá incidir sobre o imóvel financiado e compromissado à venda, pois é de propriedade exclusiva do recorrente, conforme contrato celebrado, não levado a registro.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 650.570 - SP (2004/0045567-8) (f)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O inconformismo não prospera.

Embora não aplicáveis ao caso as Súmulas n. 7 do STJ e 282 do STF, entendo que está correto o entendimento adotado pelo acórdão recorrido.

De fato, 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.

Isto porque as unidades residenciais são consideradas indissociáveis do condomínio, que não pode se privar do recebimento das quotas-partes para a sua manutenção, sob pena da deterioração do todo.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL COMPROMISSADO À VENDA POR INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA. PENHORA. DÍVIDA CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE. DECRETO-LEI N. 7.379/45.

Inaplicável a vedação à penhora contida no art. 3º do Decreto-lei n. 7.379/45 relativamente a dívida condominial, ainda que o imóvel se encontre comprometido à venda por instituto de previdência, em plano habitacional, posto tratar-se 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.

II. Recurso especial não conhecido.

(4º Turma, REsp 218838/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, unânime, DJ 15/10/2001)

CIVIL. CLÁUSULA DE INALIENABILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS.

O imóvel, ainda que gravado com a cláusula de inalienabilidade, está

sujeito à penhora na execução de crédito resultante da falta de pagamento de quotas condominiais.

Recurso especial não conhecido.

(3º Turma, REsp 209046/RJ, Rel. Min. Ari Pargendler, unânime, DJ



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

16/12/2002)

EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA INCIDENTE SOBRE DIREITOS DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. PRETENSÃO DE DESCONSTITUIR O ATO CONSTRITIVO SOB A ALEGAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (UNIDADE HABITACIONAL DESTINADA À MORADIA DE PESSOAS DE BAIXA RENDA). DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPENHORABILIDADE AFASTADA.

O ordenamento jurídico não impede a penhora de imóvel financiado e hipotecado pelo Sistema Financeiro da Habitação para garantir o pagamento de despesas condominiais. Precedente do STJ.

Hipótese em que, ademais, o ato construtivo não recaiu sobre o imóvel em si, mas sobre os direitos que exerce o compromissário-comprador.

Ausência de interesse da entidade integrante do SFH para argüir a impenhorabilidade prevista na Lei n.º 8.009/90.

Recurso especial não conhecido.

(4º Turma, REsp 195335/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, unânime, DJ 28/06/1999)

COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. PENHORA INCIDENTE SOBRE DIREITOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, RELATIVO A IMÓVEL FINANCIADO PELO SFH. EMBARGOS DE TERCEIRO QUE VISAM DESCONSTITUIR O ATO CONSTRITIVO, SOB A ALEGAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. IMPENHORABILIDADE AFASTADA. PREVALÊNCIA DO DIREITO DO CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". SE A SUPOSTA AFRONTA A DISPOSITIVO LEGAL OCORRER NO JULGAMENTO DA APELAÇÃO, NECESSÁRIA A INTERPOSIÇÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, A FIM DE QUE A MATÉRIA SEJA PREQUESTIONADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO.

1. Em sede de recurso especial não se examina argüição de ofensa a texto da Lei Maior.
2. Se a questão federal surgir no julgamento da apelação, sem que sobre ela tenha o Tribunal local se manifestado, cumpre ao recorrente ventilá-la em embargos de declaração, sob pena de a omissão inviabilizar o conhecimento do recurso por falta de prequestionamento.
3. Precedentes das duas Turmas que integram a Segunda Seção deste Tribunal, admitem a penhora de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação para pagamento de taxas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

condominiais, não obstante o fato de ser considerado bem de família, a teor do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

4. Hipótese em que o ato constitutivo não recaiu sobre o imóvel em si, mas sobre os direitos que exerce o promissário-comprador.

5 Ausência de interesse da entidade integrante do SFH para argüir a

impenhorabilidade prevista na Lei n.º 8.009/90.

6. Sendo a ação principal uma demanda de cobrança de despesas condominiais (obrigação "propter rem"), não se pode afirmar que o interesse da promitente-vendedora seja predominante em relação ao do Condomínio. Precedente da 3ª Turma.

7. No tocante ao dissídio interpretativo, a recorrente não cuidou de cumprir o disposto no art. 541, parágrafo único, do CPC e 255, § 2º, do RISTJ, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem as hipóteses confrontadas.

Recurso não conhecido.

(4º Turma, REsp 187493/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, unânime, DJe 28/10/2008)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2004/0045567-8

AgRg no
REsp 650.570 / SP

Número Origem: 674025

EM MESA

JULGADO: 07/08/2012

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDILSON ALVES DE FRANÇA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - IPESP
PROCURADORES : MARCIA AMINO
OTÁVIO DE CARVALHO BARROS TENDOLO E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONJUNTO CONDOMÍNIO HABITACIONAL PARATIBE
ADVOGADO : VLADIMIR LEONI
INTERES. : HOSANA MARIA DIAS BARROS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - IPESP
PROCURADORES : MARCIA AMINO
OTÁVIO DE CARVALHO BARROS TENDOLO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONJUNTO CONDOMÍNIO HABITACIONAL PARATIBE
ADVOGADO : VLADIMIR LEONI
INTERES. : HOSANA MARIA DIAS BARROS

CERTIDÃO

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

A 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 (Presidente) e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.