



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.368.254 - RJ (2013/0018764-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AREIA BRANCA
ADVOGADOS : LUIZ TUBENCHLAK FILHO - RJ075950
ELOAH TUBENCHLAK - RJ096577
AGRAVADO : NELSON MAGNO RIBEIRO DE CASTRO E OUTRO
ADVOGADO : FELIPE DE CASTRO ALEN - RJ105244

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMISSÁRIO COMPRADOR. AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA CONTRA PROMITENTE VENDEDOR. EXECUÇÃO QUE ATINGIU O IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA, AFETANDO PATRIMÔNIO DO PROMITENTE COMPRADOR. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIOS DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO.

1. Aplicabilidade do novo Código de Processo Civil, devendo ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A penhora da unidade habitacional que deu origem ao débito condominial não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança em que formado o título executivo.

3. A natureza *propter rem* da dívida não autoriza superar a necessária vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.

4. Agravo interno não provido, com imposição de multa e majoração da verba honorária.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Senhores Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, em negar provimento ao agravo, com imposição de multa e majoração de honorários, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 28 de março de 2017(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.368.254 - RJ (2013/0018764-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AREIA BRANCA
ADVOGADOS : LUIZ TUBENCHLAK FILHO - RJ075950
ELOAH TUBENCHLAK - RJ096577
AGRAVADO : NELSON MAGNO RIBEIRO DE CASTRO E OUTRO
ADVOGADO : FELIPE DE CASTRO ALEN - RJ105244

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO(Relator):

NELSON MAGNO RIBEIRO DE CASTRO e MARIA DAGMAR NASCIMENTO MEIRA VASCONCELLOS (NELSON e MARIA) opuseram embargos de terceiro contra o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AREIA BRANCA (CONDOMÍNIO), alegando que, na execução promovida por esse CONDOMÍNIO em desfavor de EMPRESA GUARAPES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., teria sido penhorado imóvel de sua propriedade (e-STJ, fls. 3/8).

A sentença julgou procedente o pedido, desconstituindo a penhora pelos seguintes fundamentos:

Os embargos de terceiro visam a impedir ou fazer cessar a turbação ou esbulho na posse de seus bens por ato de apreensão judicial derivada de processo alheio.

In caso, a posse que os embargantes visam proteger tem por fundamento o domínio e o parágrafo 1º, do artigo 1.046 do CPC estabelece que: "Os Embargos de terceiro podem ser de terceiro senhor e possuidor, ou apenas possuidor".

Pelo que tudo dos autos consta, verifica-se que os documentos acostados corroboram a veracidade das alegações dos embargantes, em especial o documento de fls. 14/16, que dá conta da escritura de promessa de cessão de direitos, constando como outorgados promitentes cessionários do imóvel objeto da lide os embargantes.

Tal escritura confere os direitos sobre o imóvel aos embargantes em 1989 e a ação de cobrança efetivada pelo embargado, o fora em 1999, quase dez anos após.

Ademais, atente-se para o enunciado de súmula 84 do STJ:

"É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro".

Por certo, a compra e venda de imóvel, para efeitos de publicitação e para que tenha validade perante terceiros, tem que ser efetuada por instrumento público, posto que documentos particulares neste sentido são válidos apenas entre aquelas partes, não produzindo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

efeitos erga omnes.

Cumprе ressaltar que a jurisprudência vem admitindo o direito dos embargantes, em casos como tais, ainda que a promessa de compra e venda seja desprovida de registro, o que nem é o caso dos autos, destacando-se, a respeito, a apelação 2007.001.08491, da lavra da Décima Oitava Câmara Civil, em 03/05/2007, Relatora Desembargadora Cássia Medeiros:

(...)

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTES os presentes embargos opostos por Nelson Magno de Castro e Maria Dagmar Nascimento Meira Vasconcellos em face do Condomínio do Edifício Areia Branca para, mantendo os embargantes na posse do imóvel, desconstituir a penhora efetivada nos autos da ação de cobrança em apenso (e-STJ, fls. 140/141)

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro deu provimento ao recurso de apelação do CONDOMÍNIO em acórdão assim ementado:

Apelação cível. Embargos de terceiro. Ação de cobrança de cotas condominiais. Dívida propter rem. Imóvel que responde pelas dívidas de condomínio. Penhora do imóvel. Possibilidade. Cessionários que já ocupavam o imóvel quando constituída a dívida. Penhora mantida. Sentença reformada. Recurso conhecido e provido. (e-STJ, fl. 179).

De acordo com o Tribunal de origem, a penhora poderia subsistir, porque muito embora a ação de cobrança tenha sido proposta em desfavor do proprietário constante do Registro Imobiliário, visava à cobrança de dívidas condominiais relativas ao próprio imóvel penhorado. Além disso, os embargantes NELSON e MARIA já ocupavam o imóvel na época em que a dívida foi constituída.

Os declaratórios opostos contra esse acórdão foram parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos, apenas para afirmar que o art. 1.046 do CPC não era suficiente para alterar o resultado do julgamento (e-STJ, fls. 296/298).

Irresignados, NELSON e MARIA interpuseram recurso especial com fundamento nas alíneas a e c do permissivo constitucional (e-STJ, fls. 300/319), alegando que **1)** o Tribunal de origem teria violado os arts. 515 e 535 do CPC/73, porque ainda haveria omissões não supridas no julgamento dos embargos de declaração; **2)** nos termos do art. 1.046 do CPC/73, os embargos de terceiro são sempre cabíveis para proteger a propriedade de quem, não sendo parte do processo, tem seus bens atingidos por atos de contrição judicial; **3)** a natureza *propter rem* da dívida não suficiente para ultrapassar a eficácia subjetiva da coisa julgada havida no processo de conhecimento, pena de ofensa ao art. 472 do CPC/73; e, **4)** a natureza *propter rem* da dívida, consoante



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

previsto nos arts. 1.345 do CC; 9º e 12 da Lei nº 4.591/1964, apenas permitiria que a ação de cobrança fosse direcionada aos ocupantes e cessionários do bem.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 331/335), o recurso não foi admitido na origem, tendo seguimento por força de agravo provido pela Ministra NANCY ANDRIGHI (e-STJ, fls. 288/206).

Sobreveio então decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial sob o argumento de que o processo de conhecimento foi proposto contra o anterior proprietário do imóvel, de modo que, tendo em vista o alcance subjetivo da coisa julgada, não seria possível estender a NELSON e MARIA, que não figuraram como partes no processo de conhecimento, os efeitos da sentença condenatória.

Essa decisão ficou assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDA COM NATUREZA PROPTER REM. SE A COBRANÇA NÃO É DIRIGIDA CONTRA QUEM DETÉM A POSSE OU A PROPRIEDADE DO IMÓVEL QUE DEU ORIGEM À DÍVIDA, NÃO É POSSÍVEL PENHORÁ-LO. A REALIZAÇÃO DOS DIREITOS DO CREDOR DEVE, SOB O PONTO DE VISTA PROCESSUAL, ALCANÇAR APENAS O PATRIMÔNIO DE QUEM FIGURA COMO PARTE NO PROCESSO JUDICIAL. RECURSO PROVIDO. (e-STJ, fl. 383)

No agravo interno ora examinado (e-STJ, fls. 392/404), o CONDOMÍNIO não impugnou a decisão monocrática na parte em que rejeitada a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC/73; alegou que a decisão agravada estaria em dissonância com a jurisprudência desta Corte Superior. Nesse sentido, destacou acórdão proferido pela Segunda Seção desta Corte Superior no julgamento de recurso especial repetitivo (REsp nº 1.345.331/RS, Relator o Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO), segundo o qual, uma vez comprovado que o promitente comprador se imitiu na posse do imóvel e que o condomínio teve ciência desse da transmissão da propriedade, deve ser afastada a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais. No mesmo sentido, ainda destacou os acórdãos proferidos no julgamento dos seguintes feitos: REsp 1.442.840/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 21/8/2015; AgInt no REsp 1.416.614/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 24/8/2016; AgRg no REsp 1.472.767/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 8/10/2015; e AgInt no AREsp 331.433/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, DJe 15/6/2016.

Acrescentou que se a ação de cobrança de cotas condominiais tivesse sido proposta contra os promitentes compradores, como quer o Nobre Ministro Relator, a penhora do imóvel que originou as dívidas também não seria válida, isso porque como se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

trata de contrato de promessa de compra e venda, os promitentes compradores não constarão no Registro Imobiliário como proprietários do imóvel, mas sim o promitente vendedor e esse sim é quem iria opor Embargos de Terceiro, pois estaria sofrendo constrição patrimonial por dívida de terceiros (e-STJ, fl. 401).

NELSON e MARIA apresentaram impugnação (e-STJ, fls. 407/416).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.368.254 - RJ (2013/0018764-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AREIA BRANCA
ADVOGADOS : LUIZ TUBENCHLAK FILHO - RJ075950
ELOAH TUBENCHLAK - RJ096577
AGRAVADO : NELSON MAGNO RIBEIRO DE CASTRO E OUTRO
ADVOGADO : FELIPE DE CASTRO ALEN - RJ105244

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMISSÁRIO COMPRADOR. AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA CONTRA PROMITENTE VENDEDOR. EXECUÇÃO QUE ATINGIU O IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA, AFETANDO PATRIMÔNIO DO PROMITENTE COMPRADOR. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIOS DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO.

1. Aplicabilidade do novo Código de Processo Civil, devendo ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

2. A penhora da unidade habitacional que deu origem ao débito condominial não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança em que formado o título executivo.

3. A natureza *propter rem* da dívida não autoriza superar a necessária vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.

4. Agravo interno não provido, com imposição de multa e majoração da verba honorária.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.368.254 - RJ (2013/0018764-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AREIA BRANCA**
ADVOGADOS : **LUIZ TUBENCHLAK FILHO - RJ075950**
 : **ELOAH TUBENCHLAK - RJ096577**
AGRAVADO : **NELSON MAGNO RIBEIRO DE CASTRO E OUTRO**
ADVOGADO : **FELIPE DE CASTRO ALEN - RJ105244**

VOTO

O SENHOR MINISTRO MOURA RIBEIRO(Relator):

De plano, vale pontuar que o presente agravo interno foi oposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

As razões do agravo interno, conforme relatado, não impugnaram a decisão agravada na parte em que rejeitada a alegação de ofensa ao art. 535 do CPC/73 suscitada no recurso especial. De rigor concluir, nesses termos, que não houve irresignação com relação a esse ponto.

(2) (3) e (4) Validade da penhora

No julgamento de recurso representativo de controvérsia (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, DJe 20/4/2015), fixou-se a tese de que o condomínio, tomando ciência de que o imóvel foi objeto de compromisso de compra e venda e tendo havido imissão na posse pelo promitente comprador, deve ele propor a ação de cobrança de débitos condominiais contra este, e não contra o promitente vendedor. Isso porque a responsabilidade pelo pagamento desses débitos não decorre do registro do compromisso de compra e venda no Cartório de Imóveis, mas da relação jurídica material com o imóvel.

Anote-se.

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, DJe 20/4/2015)

No caso dos autos não se discute, porém, a legitimidade passiva para a ação de cobrança. Esta foi proposta em desfavor de quem figurava como proprietário do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e não em desfavor de NELSON e MARIA, os quais somente vieram a adquirir o bem, por meio de cessão em contrato de promessa de compra e venda.

A questão posta em causa diz respeito à possibilidade de se penhorar o imóvel que deu origem às dívidas em aberto mesmo que integre o patrimônio de quem não fez parte do processo.

A jurisprudência desta Corte reconhece os embargos de terceiro como instrumento legítimo, posto à disposição daquele que, não sendo parte do processo, experimenta constrição judicial em um bem de sua posse ou propriedade.

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO EM MEDIDA CAUTELAR. CABIMENTO (CPC, ARTS. 1.046 E 1.048). ARRESTO DE CRÉDITO.

CHEQUES. RECURSO DESPROVIDO.

I - Admite-se a ação de embargos de terceiro em ações cautelares, pois o pressuposto para o cabimento dos embargos é a existência de constrição judicial que ofenda a posse ou a propriedade de um bem de pessoa que não seja parte no processo.

II - Sendo meio defensivo que o terceiro possui contra atos judiciais que gerem medida constritiva de seus bens, os embargos de terceiro revestem-se de tal importância que não comportam interpretação literal e restritiva, com base no exame isolado do art.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1.048, mas sim em harmonia com o art. 1.046, ambos do CPC.

III - Recurso especial desprovido.

(REsp 837.546/MT, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 1º/10/2015, DJe 21/10/2015)

AGRAVO REGIMENTAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO. LIMINAR DEFERIDA. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. QUESTÃO DECIDIDA COM BASE NO "JUSTO TÍTULO". POSSIBILIDADE. CONTRARIEDADE AOS ARTS. 165, 458, I e II, 535, I e II, do CPC. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 e 83 do STJ E 283 284 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. BASES FÁTICAS DISTINTAS.

1. Os embargos de terceiro constituem meio adequado para aquele que, não figurando na relação processual de ação possessória, venha a sofrer qualquer tipo de constrição por força de ato judicial, no caso, decisão que, em liminar, deferiu a reintegração de posse do autor em área em relação à qual a parte embargante sustenta deter a posse e propriedade. Precedentes. Súmula n. 83 do STJ.

(AgRg no REsp 1.456.077/BA, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/4/2015, DJe 5/5/2015)

De acordo com o CONDOMÍNIO, embora a ação de cobrança tenha sido proposta contra o promitente vendedor, não haveria obstáculo a que, na fase executiva, fosse penhorado o imóvel transferido a terceira pessoa como, no caso, os cessionários do contrato de promessa de compra e venda. Isso em razão da natureza *propter rem* da dívida e também porque o débito em aberto corresponderia às mensalidades do período em que a posse já era exercida por esses cessionários.

Perceba-se que a questão é essencialmente diferente daquela posta no julgamento do mencionado recurso repetitivo (REsp 1.345.331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Segunda Seção, DJe 20/4/2015) e também nos demais julgados indicados no agravo interno. Naqueles julgados, decidiu-se, apenas, sobre a legitimidade passiva para a ação de cobrança de débitos condominiais. Não se afirmou que o título executivo formado contra o anterior proprietário (promitente vendedor) em ação de cobrança poderia vincular o novo proprietário (promitente comprador).

Nessa situação, os princípios da ampla defesa e do contraditório impedem que o título executivo formado na fase de conhecimento da ação de cobrança venha a atingir patrimônio de quem não foi parte no processo de conhecimento mediante penhora ou outro ato de constrição judicial.

Da mesma forma, o art. 568, I, do CPC/73 e 779, I, do NCPC, estabelecem que a execução deve ser promovida contra o *devedor, reconhecido como tal*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

no título executivo. O art. 513, § 5º, do NCPC, em igual sentido, determina que o cumprimento de sentença não poderá ser promovido em face do fiador, do coobrigado ou do corresponsável que não tiver participado da fase de conhecimento.

Impossível admitir, portanto, que o patrimônio de alguém venha a ser penhorado para realização de um título judicial que condenou outra pessoa ao pagamento da dívida, especialmente se esse indivíduo sequer participou do processo de conhecimento.

A natureza *propter rem* da obrigação condominial significa, apenas, que ela acompanha o próprio imóvel, afetando o seu proprietário quem quer que ele seja. Nesse sentido, o art. 1.345 do CC/02: *O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.*

A destacada qualidade desse tipo de obrigação não autoriza o credor a promover atos executivos contra quem não foi parte na ação de cobrança e não pôde apresentar defesa contra a pretensão condenatória deduzida em juízo. Imagine-se, por exemplo, que o anterior proprietário do imóvel, assim indicado no Registro de Imóveis, tenha sido revel na ação de cobrança ou tenha deixado de apresentar defesa de forma consistente. A sentença havida nesse cenário, possivelmente, terá condenado o réu ao pagamento da dívida inexistente ou calculada de forma incorreta. Parece absolutamente estranho imaginar que o adquirente do imóvel, nessas circunstâncias, venha a perdê-lo na fase de execução sem ter tido, ao menos, a possibilidade de contestar a dívida.

E mesmo quando se admita que a ampla defesa foi exercida de modo adequado pelo proprietário original, ainda será possível cogitar de alguma exceção de caráter pessoal que apenas o novo proprietário poderia apresentar para eximir-se do pagamento. Também nesse caso, portanto, que a penhora realizada diretamente no seu patrimônio, sem possibilidade de defesa, viola a ordem legal e constitucional.

Ressalte-se que não se está a tratar de alienação de bem litigioso, hipótese em que seria possível invocar o art. 42, § 3º, do CPC/73 (art. 109, § 3º, do NCPC) para estender os efeitos da coisa julgada havida contra primeiro proprietário ao adquirente do bem. Cuida-se, nesses casos, de simples ação de cobrança. O fato de a dívida ter origem em cotas condominiais não torna litigioso o imóvel que deu origem a essa dívida.

Recorde-se, de igual maneira, que as matérias passíveis de arguição pelo devedor na fase de cumprimento de sentença são substancialmente menores do que aquelas passíveis de arguição na fase de conhecimento (art. 475-L do CPC/73 e 525 do NCPC).

A natureza *propter rem* da dívida condominial, repita-se, vincula o proprietário do bem, não o próprio bem. Dizer que uma obrigação tem natureza *propter rem* significa, apenas, que ela acompanha o imóvel, vinculando o seu proprietário quem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quer que ele seja. Não significa dizer que o próprio imóvel esteja necessário e inexoravelmente comprometido com a quitação dessa dívida.

Nesse sentido, o Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, com apoio na lição doutrinária de EDUARDO SÓCRATES SARMENTO FILHO (*A responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais no regime da penhora horizontal*. Revista Forense 346/65, pág. 64) proferiu voto do REsp Nº 1.273.313/SP, em que destacada a seguinte passagem: *A natureza propter rem por si só não autoriza a ampliação, sem título, dos bens do executado ou a penhora de bem de propriedade de terceiro, isso porque, diferentemente dos ônus reais, em que a coisa responde pela dívida, na obrigação propter rem o devedor é que responde com todos os seus bens, pois, nessa espécie, é a pessoa que se encontra vinculada à coisa.*

Em suma, para que a penhora pudesse validamente atingir o imóvel, seria preciso que a ação de cobrança houvesse sido proposta em desfavor de NELSON e MARIA, o que não ocorreu.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONSTRIÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DO ADQUIRENTE NA AÇÃO DE COBRANÇA.

1. "Se o Condomínio, visando à cobrança de cotas condominiais vencidas após a ocupação, propõe ação de cobrança em face do promitente vendedor, não pode o imóvel adquirido pelo promissário comprador, em sede de execução de sentença, ser penhorado para garantir o pagamento da dívida, na medida em que essa não lhe foi atribuída e não foi em face dele proposta a ação de cobrança" (REsp 326.159/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/06/2002, DJ de 02/09/2002).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1.155.381/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, DJe 29/4/2016)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMISSÁRIO COMPRADOR. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PENHORA DOS DIREITOS. POSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se, não tendo o proprietário do bem figurado na ação de cobrança de cotas condominiais, mas tão somente o promissário comprador, é possível, em execução, a penhora do próprio imóvel que gerou a dívida ou apenas a constrição sobre os direitos aquisitivos decorrentes do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

compromisso de compra e venda.

2. Ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade.

3. A penhora do unidade condominial em execução não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança na qual se formou o título executivo. Necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.

(REsp 1.273.313/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 12/11/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL FORMADO EM PRÉVIA AÇÃO DE CONHECIMENTO, MOVIDA EM DESFAVOR DE MORADOR. POSTERIOR ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELA CEF. PRETENSÃO DE SE REDIRECIONAR A EXECUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

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.

Todavia, aludida responsabilidade deve ser aferida em ação de conhecimento.

2. Na presente hipótese, não se trata mais de ação de cobrança, mas da execução de título judicial, em cujo pólo passivo estava presente, tão somente, o proprietário do imóvel na época em que houve o inadimplemento, **sendo descabido o redirecionamento da execução à Caixa Econômica Federal, em virtude de adjudicação do imóvel em outra execução.** Precedentes.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1.370.016/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 16/9/2014)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL POR DECISÃO MONOCRÁTICA. POSSIBILIDADE. ART. 557, § 1º-A, DO CPC. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. SUBSTITUIÇÃO DO PÓLO PASSIVO. IMPOSSIBILIDADE. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

(...)

2. Não se faz possível a substituição, no polo passivo em sede de execução, da parte executada pelo novo adquirente, tendo em vista sua não-participação na ação de conhecimento que originou o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

título executivo.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AgRg no REsp 999.775/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, DJe 14/12/2009).

Embargos de terceiro. Cotas de condomínio. Execução. Ação de cobrança ajuizada contra antiga proprietária. Vedação da constrição no processo de execução sobre bem já objeto de contrato de compra e venda. Precedente da Terceira Turma.

1. Se a ação de conhecimento foi para cobrar cotas condominiais vencidas após a ocupação decorrente de promessa de compra e venda, ajuizada contra a antiga proprietária, não é pertinente que na execução seja o bem penhorado para garantir o pagamento da dívida, "na medida em que essa não lhe foi atribuída e não foi em face dele proposta a ação de cobrança", como decidiu esta Terceira Turma (REsp nº 326.159/RJ, Relatora a Ministra Nancy Andrichi, DJ de 2/9/02).

2. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 648.868/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ 14/8/2006)

A orientação destacada, é preciso advertir, foi excepcionada no julgamento do REsp 1.440.780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 27/3/2015. Mas isso ocorreu em decorrência de peculiaridades fáticas não verificadas na hipótese dos autos. Naquela oportunidade, entendeu-se que a penhora poderia afetar o patrimônio do novo adquirente que não fez parte do processo de conhecimento, porque esse adquirente 1) tinha pleno e inequívoco conhecimento não apenas acerca do inadimplemento que gerou a dívida condominial, mas também da própria ação executiva intentada contra o anterior proprietário; 2) permaneceu inerte por mais de seis anos; e, 3) requereu a anulação de todo o processo, e não apenas da penhora.

Mas, no caso dos autos, as instâncias de origem não noticiam a presença de nenhuma dessas circunstâncias.

De rigor, portanto, acolher os embargos de terceiro a fim de preservar o direito de ampla defesa dos adquirentes do imóvel.

Perceba-se que o acolhimento desse embargos com desconstituição da penhora sobre bem não implica isentar os embargantes da responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais em aberto, sobretudo de referidos débitos são relativos ao período em que o imóvel já era ocupado por eles. O acolhimento dos embargos de terceiro tampouco impede que o imóvel venha a ser penhorado para satisfação da dívida.

O provimento dos embargos tem o único efeito de impedir que o bem seja



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

penhorado e praceado na fase executiva da ação de cobrança em curso. Nada obsta que o CONDOMÍNIO, se assim desejar, promova outra ação de cobrança contra os atuais proprietários do bem, precisamente em função da natureza *propter rem* da obrigação.

Nessas condições, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno, mantendo a decisão monocrática que dava provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença.

Considerando a anterior advertência quanto à incidência das normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa e honorários, e verificada a improcedência do presente agravo interno, **CONDENO** o CONDOMÍNIO ao pagamento da multa de 1% sobre o valor atualizado da causa e majoro os honorários fixados na sentença em 2%, nos termos dos arts 1.021, § 4º e 85, § 11, ambos do NCPC, respectivamente.

Por fim, nos termos do art. 1.021, § 5º, do NCPC, a interposição de qualquer outro recurso fica condicionada ao depósito prévio das respectivas quantias.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0018764-0

**AgInt no
REsp 1.368.254 / RJ**

Números Origem: 20080020247831 201224550729 250131520088190002 467572010 990020148757

PAUTA: 28/03/2017

JULGADO: 28/03/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NELSON MAGNO RIBEIRO DE CASTRO E OUTRO
ADVOGADO : FELIPE DE CASTRO ALEN - RJ105244
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AREIA BRANCA
ADVOGADOS : LUIZ TUBENCHLAK FILHO - RJ075950
ELOAH TUBENCHLAK - RJ096577

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO AREIA BRANCA
ADVOGADOS : LUIZ TUBENCHLAK FILHO - RJ075950
ELOAH TUBENCHLAK - RJ096577
AGRAVADO : NELSON MAGNO RIBEIRO DE CASTRO E OUTRO
ADVOGADO : FELIPE DE CASTRO ALEN - RJ105244

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 agravo, com imposição de multa e majoração de honorários, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.