



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 610.598 - SP (2014/0290315-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL MARIA JOSÉ
ADVOGADOS : FELIPE MARTINS PEREIRA
MARCIO ALEXANDRE DE ASSIS CUNHA
AGRAVADO : COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA
ADVOGADO : BENICE PAL DEAK
AGRAVADO : JOSÉ AIRTON MUTTI
AGRAVADO : MARGARETH ROSE GARCIA MUTTI
ADVOGADO : JOSÉ ANTÔNIO FRANZIN
AGRAVADO : MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
ADVOGADO : CREONICE DE FÁTIMA COUTO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DO ARREMATANTE. DÍVIDAS ORIUNDAS DE OUTRA DEMANDA. IMPOSSIBILIDADE.

1. É inviável incluir o arrematante no polo passivo da execução fundada em título judicial que não contou com a sua participação no processo de conhecimento, ainda que para a cobrança de despesas condominiais.

2. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 06 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 610.598 - SP (2014/0290315-2)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por CONJUNTO RESIDENCIAL MARIA JOSÉ contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo e negou seguimento ao recurso especial.

Inconformado, o agravante sustenta que o caso dos autos não se ajusta à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, porquanto "*não houve qualquer omissão quanto a informação constante no edital acerca do total do débito condominial existente*" (e-STJ fl. 1.145).

Defende que no edital da praça constou a informação do valor total da dívida condominial, de modo que a parte agravada deve ser incluída no polo passivo da presente demanda.

Requer a submissão do feito ao colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 610.598 - SP (2014/0290315-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

A irresignação não merece acolhida.

A controvérsia dos autos girou em torno de definir se a arrematante tem legitimidade para figurar no polo passivo de lide em fase de cumprimento de sentença para responder pelos débitos condominiais anteriores à arrematação.

O tribunal de origem entendeu que a agravada não pode ser incluída no polo passivo da execução fundada em título judicial que não contou com a sua participação no processo de conhecimento que visou a cobrança de despesas condominiais.

A orientação adotada pela instância ordinária está em consonância com a jurisprudência desta Corte, consoante demonstram os seguintes julgados:

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRADO REGIMENTAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PRETENSÃO DO CONDOMÍNIO A RECEBIMENTO DE ARREMATANTE DO IMÓVEL. ARREMATÇÃO 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 PROCESSUAIS. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA LIMINARMENTE INDEFERIDOS. AGRADO REGIMENTAL IMPROVIDO.

I - Para se ter por caracterizado o dissídio jurisprudencial em Embargos de Divergência, necessário que a situação fático-jurídica entre ambos os processos seja a mesma, para o necessário cotejo de teses apontadas como discrepantes, o que não se tem no caso, em que no paradigma há execução movida pelo condomínio contra o arrematante de unidade contra a qual pairam débitos condominiais, ao passo que, no Acórdão embargado, tem-se execução de débitos condominiais movida contra terceiro, pretendendo o condomínio embargante, nela inserir, como substituto processual, o arrematante.

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 835.221/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/02/2011, DJe 10/03/2011, grifou-se).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"Processual civil. Execução de sentença de débitos condominiais. Arrematação do imóvel que originou os débitos em outra execução. CPC, art. 42, § 3º. Substituição de parte. Sucessão do arrematante ao executado. Impossibilidade.

I - Não é possível a execução de sentença condenatória ao pagamento de débitos condominiais contra o arrematante, em feito diverso, do bem imóvel que originou os débitos.

II - Recurso especial não conhecido" (REsp 894.556/RS, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 6/9/2007, DJ 24/9/2007).

Frise-se, por acréscimo, que não há elementos no acórdão recorrido demonstrando que no edital de praça constou a existência de dívidas do imóvel a ser leilado, de modo que não há como atribuir ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial.

Nesse cenário, a análise do edital de praça tal como requerida pelo agravante importa em reexame de provas, prática vedada pela Súmula nº 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0290315-2

AgRg no
AREsp 610.598 / SP

Números Origem: 01937963920128260000 1937963920128260000 20120000185282 20120000203209
20120000410371 20120000627252 20130000048975 3090120020245926 314002
31402002 808970 836961720128260000

EM MESA

JULGADO: 06/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MÔNICA NICIDA GARCIA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONJUNTO RESIDENCIAL MARIA JOSÉ
ADVOGADOS	: MARCIO ALEXANDRE DE ASSIS CUNHA FELIPE MARTINS PEREIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO	: COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA
ADVOGADO	: BENCE PAL DEAK
AGRAVADO	: JOSÉ AIRTON MUTTI
AGRAVADO	: MARGARETH ROSE GARCIA MUTTI
ADVOGADO	: JOSÉ ANTÔNIO FRANZIN
AGRAVADO	: MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
ADVOGADO	: CREONICE DE FÁTIMA COUTO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: CONJUNTO RESIDENCIAL MARIA JOSÉ
ADVOGADOS	: MARCIO ALEXANDRE DE ASSIS CUNHA FELIPE MARTINS PEREIRA
AGRAVADO	: COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA
ADVOGADO	: BENCE PAL DEAK
AGRAVADO	: JOSÉ AIRTON MUTTI
AGRAVADO	: MARGARETH ROSE GARCIA MUTTI
ADVOGADO	: JOSÉ ANTÔNIO FRANZIN
AGRAVADO	: MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
ADVOGADO	: CREONICE DE FÁTIMA COUTO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.