



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1691909 - SP (2020/0089746-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : BANCO SISTEMA S.A
ADVOGADO : JOÃO GUILHERME DAL FABBRO - SP234663
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO PAULISTA BOULEVARD
ADVOGADO : RODRIGO DE ABREU SODRÉ SAMPAIO GOUVEIA - SP219745
INTERES. : FRANCISCO ANTÔNIO ZEM PERALTA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. PROMITENTE-VENDEDOR. RETOMADA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. "Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel" (REsp 1696704/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 16/09/2020).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 16 de agosto de 2021.

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA
Relator

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.691.909 - SP (2020/0089746-6)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : BANCO SISTEMA S.A
ADVOGADO : JOÃO GUILHERME DAL FABBRO - SP234663
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO PAULISTA BOULEVARD
ADVOGADO : RODRIGO DE ABREU SODRÉ SAMPAIO GOUVEIA - SP219745
INTERES. : FRANCISCO ANTÔNIO ZEM PERALTA

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 917/925) interposto contra decisão desta relatoria que conheceu do agravo e deu provimento ao recurso especial.

Em suas razões, o agravante alega que o promitente-vendedor que não participou do processo de conhecimento não pode ser responsável, em cumprimento de sentença, por dívidas condominiais do imóvel que retomou.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

O agravado apresentou impugnação (e-STJ fls. 928/931).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.691.909 - SP (2020/0089746-6)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : BANCO SISTEMA S.A
ADVOGADO : JOÃO GUILHERME DAL FABBRO - SP234663
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO PAULISTA BOULEVARD
ADVOGADO : RODRIGO DE ABREU SODRÉ SAMPAIO GOUVEIA - SP219745
INTERES. : FRANCISCO ANTÔNIO ZEM PERALTA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. PROMITENTE-VENDEDOR. RETOMADA DO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. "Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel" (REsp 1696704/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 16/09/2020).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.691.909 - SP (2020/0089746-6)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : BANCO SISTEMA S.A
ADVOGADO : JOÃO GUILHERME DAL FABBRO - SP234663
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO PAULISTA BOULEVARD
ADVOGADO : RODRIGO DE ABREU SODRÉ SAMPAIO GOUVEIA - SP219745
INTERES. : FRANCISCO ANTÔNIO ZEM PERALTA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece acolhida.

O agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 911/914):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, ante a ausência de demonstração de dissídio jurisprudencial (e-STJ fl. 887).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 736):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança. Despesas condominiais. Insurgência contra a decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença. Agravante que argui a tese de ilegitimidade passiva e de impossibilidade da substituição processual. Cabimento. Caso dos autos em que a ação de cobrança de despesas condominiais foi ajuizada apenas em face do promitente comprador, o coagrado Francisco Peralta, tendo sido julgado procedente o pleito exordial. Rescisão do compromisso de compra e venda e retorno do domínio da unidade devedora à instituição financeira, ora recorrente, que não possuem o condão de alterar a legitimidade passiva do devedor original, réu na demanda de cobrança. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio TJSP. Somente é possível, em sede de execução, a cobrança do título judicial em desfavor de quem participou da fase de conhecimento da ação, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa. Inteligência do artigo 506 do CPC vigente. Reforma da decisão proferida que se impõe para o fim de reconhecer a ilegitimidade passiva do agravante e revogar a determinação de substituição processual, ressalvada a possibilidade de penhora do imóvel devedor, em razão da natureza "propter rem" do débito exequendo. Agravo provido para os fins delineados na fundamentação, com a observação acima consignada.

Os primeiros embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 756/758) e os segundos foram acolhidos em parte, com a seguinte ementa (e-STJ fl. 776):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Agravo de instrumento. Ação o de cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Caso dos autos em que constou indevidamente do v. acórdão a ressalva relativa à "possibilidade de penhora do imóvel devedor" (fls. 736, fls. 738 e fls. 740) quando, em consonância com todo o o o exposto na sua fundamentação, o correto é consignar-se observação quanto à "possibilidade de manejo de ação própria pelo condomínio em face do Banco Sistema S/A", ficando sanada, pois, a obscuridade apontada (e não "contradição", como asseverou o embargante). Inexistência, no mais, de qualquer omissão, contradição ou erro material.

Embargos de declaração acolhidos em parte para extirpar do v. acórdão ressalva relativa à "possibilidade de penhora do imóvel devedor" (fls. 736, fls.

Superior Tribunal de Justiça

738 e fls. 740), dele devendo constar, em seu lugar, observação quanto à "possibilidade de manejo de ação própria pelo condomínio em face do Banco Sistema S/A", assim sanada a obscuridade verificada.

No especial (e-STJ fls. 794/814), fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "c", da CF, o recorrente apontou dissídio jurisprudencial a respeito da interpretação do art. 506 do CPC/2015, defendendo que, com a retomada do imóvel, o promitente vendedor deve se responsabilizar pelas dívidas do condomínio, ainda que não tenha participado da ação de conhecimento.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 876/884).

No agravo (e-STJ fls. 890/893), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

É o relatório.

Decido.

O Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida, nos seguintes termos (e-STJ fls. 738/740):

Na hipótese em tela, a ação de cobrança de despesas condominiais foi ajuizada apenas em face do promitente comprador, o coagravado Francisco Peralta, tendo sido julgado procedente o pleito exordial (fls. 188/191).

Com efeito, a informada rescisão do compromisso de compra e venda e o retorno do domínio da unidade devedora à instituição financeira, ora agravante, não possuem o condão de alterar a legitimidade passiva do devedor original, Francisco Peralta, réu na demanda de cobrança, ressalvada a possibilidade de penhora do imóvel em questão, já que a dívida decorrente de despesas condominiais tem natureza *propter rem*, como vem decidindo este Egrégio Tribunal:

[...]

Em outras palavras, somente é possível, em sede de execução, a cobrança do título judicial em desfavor de quem participou da fase de conhecimento da ação, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa.

Não se deve admitir, pois, na fase de cumprimento de sentença, a inclusão de parte que não participou do processo de conhecimento, a teor do que dispõe o artigo 506 do Código de Ritos vigente, *in verbis*: "A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros".

[...]

Destarte, de rigor a reforma da decisão profligada, o que ora se faz para reconhecer a ilegitimidade passiva do agravante e revogar a determinação de substituição processual, ressalvada, frise-se novamente, a possibilidade de penhora do imóvel devedor, em razão da natureza *propter rem* do débito exequendo.

Esse entendimento, entretanto, contraria a jurisprudência do STJ, que admite a responsabilização do promitente vendedor, ainda que ele não tenha participado do processo de conhecimento.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA EMBARGANTE.

1. Em regra, o promitente vendedor não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o imóvel, tem a intenção de desvincular-se do direito real sobre o bem. Entretanto, quando o promitente vendedor obtém a retomada do bem anteriormente alienado, em virtude da reaquisição, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa não se rompe, razão porque 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/possuidor. Precedentes.

2. Na hipótese, a insurgente (promitente vendedora) readquiriu a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, motivo pelo qual

deve responder pelos débitos do condomínio, ainda que não tenha figurado como parte na ação de conhecimento no âmbito da qual formado o título executivo judicial, pois nos termos do art. 568, inc. III, do Código de Processo Civil/73, aplicável à hipótese, a alienação ou cessão do imóvel ou direito litigioso alcança o novo devedor que assumiu a obrigação. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1288890/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 18/12/2020.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Ação ajuizada em 19/01/1998. Recurso especial concluso ao gabinete em 29/09/2017. Julgamento: CPC/73.

2. Ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, em virtude da inadimplência no pagamento de cotas condominiais.

3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais tem legitimidade para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que alegue figurar apenas como promitente vendedora do imóvel e ainda que o mutuário/ocupante do imóvel tenha firmado acordo diretamente com o Condomínio, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.

6. Ausência de colisão com o que decidido pela 2ª Seção no bojo do REsp 1.345.331/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, uma vez que a questão que se incumbiu decidir nos referidos autos foi acerca da responsabilidade pelo pagamento da dívida, e não propriamente sobre a legitimidade para figurar no polo passivo da ação.

7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se propter rem.

8. Recurso especial conhecido e não provido. (REsp 1696704/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 16/09/2020.)

Assim, o recurso merece acolhimento a fim de reconhecer a legitimidade do agravado para responder pelas dívidas de condomínio do imóvel, na ação intentada, inicialmente, contra o promitente comprador.

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo e DOU PROVIMENTO ao recurso especial. Publique-se e intimem-se.

Conforme consta da decisão agravada, a jurisprudência mais recente desta

Superior Tribunal de Justiça

Corte entende que o promitente-vendedor que retoma o imóvel pode ser responsabilizado pelas dívidas de condomínio, ainda que não tenha sido parte no processo de conhecimento. A decisão em sentido contrário citada pelo agravante, por ser monocrática, não reflete a reversão do entendimento mais atual adotado pelas Turmas da Segunda Seção da Corte.

Assim, não prosperam as alegações apresentadas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.691.909 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0089746-6

Número de Origem:

0160097-58.2006.8.26.0100 1019366-92.2006.8.26.0100 10193669220068260100 1600975820068260100
20419473920198260000 868/2006 8682006

Sessão Virtual de 10/08/2021 a 16/08/2021

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO PAULISTA BOULEVARD

ADVOGADO : RODRIGO DE ABREU SODRÉ SAMPAIO GOUVEIA - SP219745

AGRAVADO : BANCO SISTEMA S.A

ADVOGADO : JOÃO GUILHERME DAL FABBRO - SP234663

INTERES. : FRANCISCO ANTÔNIO ZEM PERALTA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BANCO SISTEMA S.A

ADVOGADO : JOÃO GUILHERME DAL FABBRO - SP234663

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO PAULISTA BOULEVARD

ADVOGADO : RODRIGO DE ABREU SODRÉ SAMPAIO GOUVEIA - SP219745

INTERES. : FRANCISCO ANTÔNIO ZEM PERALTA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 17 de agosto de 2021

