



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.347.829 - SP (2018/0210796-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO SOLAR DE OSASCO
ADVOGADO : WALTER CAMILO DE JÚLIO - SP152247
AGRAVADO : ELI JORGE FRAMBACH JUNIOR
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO JUSTINIANO PEREIRA - SP098278

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE OPOSTA PELO ARREMATANTE DO IMÓVEL. DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REGISTRO IMOBILIÁRIO E IMISSÃO NA POSSE DO BEM AINDA NÃO EFETIVADOS. IRRELEVÂNCIA. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. AGRAVO PROVIDO.

1. A dívida condominial constitui obrigação *propter rem*, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel, ainda que não imitado na posse do bem e não formalizado o registro imobiliário respectivo, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas. Precedentes.

2. *Aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição* (REsp 833.036/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe de 28/03/2011).

3. Existência de distinção entre o presente caso e aquele julgado pela Segunda Seção no REsp 1.345.331/RS, da relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (Tema Repetitivo 886), uma vez que, aqui, não se cuida de contrato de compra e venda de imóvel, mas de aquisição em arrematação judicial, hipótese não aventada no precedente obrigatório (*distinguishing*).

4. Agravo interno provido para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, dar provimento ao agravo interno para conhecer e dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 10 de dezembro de 2019 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0210796-8 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.347.829 /
SP

Número Origem: 22149362220178260000

PAUTA: 19/11/2019

JULGADO: 19/11/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **SOLANGE MENDES DE SOUZA**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO SOLAR DE OSASCO
ADVOGADO : WALTER CAMILO DE JÚLIO - SP152247
AGRAVADO : ELI JORGE FRAMBACH JUNIOR
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO JUSTINIANO PEREIRA - SP098278

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO SOLAR DE OSASCO
ADVOGADO : WALTER CAMILO DE JÚLIO - SP152247
AGRAVADO : ELI JORGE FRAMBACH JUNIOR
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO JUSTINIANO PEREIRA - SP098278

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.347.829 - SP (2018/0210796-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFÍCIO SOLAR DE OSASCO
ADVOGADO : WALTER CAMILO DE JÚLIO - SP152247
AGRAVADO : ELI JORGE FRAMBACH JUNIOR
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO JUSTINIANO PEREIRA - SP098278

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DE OSASCO, inconformado com a decisão de fls. 179/182 que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, em razão da incidência da Súmula 83/STJ.

Em suas razões, o agravante aponta: (a) que não se discute débito condominial pretérito, pois o produto da alienação quitou integralmente a dívida até a data da arrematação, tendo este como marco inicial a inadimplência do mês de fevereiro de 2012, tratando-se de execução ajuizada contra legítimo devedor cujo objeto são as taxas condominiais de período posterior à arrematação; e (b) que a decisão contraria jurisprudência desta Corte Superior.

Não foi apresentada impugnação.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.347.829 - SP (2018/0210796-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO SOLAR DE OSASCO
ADVOGADO : WALTER CAMILO DE JÚLIO - SP152247
AGRAVADO : ELI JORGE FRAMBACH JUNIOR
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO JUSTINIANO PEREIRA - SP098278

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator): Bem examinadas as razões recursais, verifica-se que assiste razão ao agravante.

Com efeito, tratando-se de cobrança de **dívida condominial relativa a débitos posteriores à arrematação do imóvel** pelo recorrido, faz-se necessário reconhecer a responsabilidade do arrematante relativamente a estes valores, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação.

Ainda que, conforme observado pelo Tribunal de origem, o arrematante não se tenha imitado na posse do imóvel ou obtido o respectivo registro imobiliário, em razão de irregularidade decorrente de negócio anterior, tais fatos são irrelevantes no contexto, uma vez que decorrem de circunstâncias estranhas ao Condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas.

Nesse sentido, a jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DESPESAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO IMPROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, constitui a dívida condominial obrigação propter rem, respondendo o novo adquirente pelas cotas a partir do momento da arrematação do imóvel, ainda que anteriores à imissão na posse. Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1370434/RJ, Rel. **Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/11/2014, DJe 14/11/2014)

CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL PELO AGENTE FINANCEIRO. DÍVIDA POSTERIOR À AQUISIÇÃO. ÔNUS DA CEF.

I. Havendo a CEF adquirido o imóvel mediante arrematação extrajudicial, evidentemente que ela é responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas a posteriori, sendo desinfluyente a circunstância de o apartamento somente ter-lhe sido entregue pelos mutuários e ocupantes após o vencimento das parcelas, porquanto cuida-se de relação estranha ao condomínio.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

II. Recurso especial não conhecido.

(REsp 534.995/SC, Rel. **Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 08/06/2004, DJ 16/08/2004, p. 264)

Efetivamente, conforme já decidido por esta Corte, "*Aperfeiçoada a arrematação por meio da lavratura do respectivo auto, os direitos inerentes à propriedade são imediatamente transferidos*" (AgInt no REsp 1.560.625/SP, Rel. **Ministro MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, DJe de 27/9/2019), independentemente de formalização do registro imobiliário (CPC/1973, art. 694; CPC/2015, art. 903), sub-rogando-se o arrematante, em consequência, nos direitos e obrigações decorrentes da relação de propriedade com o imóvel arrematado. A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL LOCADO. DIREITO À PERCEPÇÃO DOS ALUGUÉIS. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. FRUTOS DO BEM ARREMATADO. DIREITO DO ARREMATANTE. (CPC, ART. 694; CC/1916, ARTS. 530, I, e 533). RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Assim como sucede nas operações de venda e compra de imóvel, desde a celebração do respectivo contrato, normalmente por escritura pública, a transferência do domínio e posse sobre o bem já se opera entre transmitente e adquirente. O registro posterior do contrato no registro imobiliário, com a transferência da propriedade sobre o imóvel, é requisito de validade perante terceiros (efeito erga omnes), mas não entre os próprios contratantes, já obrigados desde a celebração do negócio. Ante terceiros é que somente com o registro imobiliário se tem como transmitida a propriedade do imóvel, aperfeiçoando-se, em face de pessoas estranhas à relação contratual originária, a transferência de domínio de imóvel.

2. O mesmo ocorre na arrematação de bem penhorado em execução, quando o devedor executado, após devidamente lavrado e formalizado o respectivo auto, já não pode desconhecer sua condição de expropriado do bem imóvel que antes lhe pertencia. No momento em que a alienação judicial se torna perfeita e acabada, o bem deixa de integrar o patrimônio do devedor, independentemente de formalização do registro imobiliário da Carta de Arrematação.

3. No caso, a relação jurídica em exame é aquela travada entre a própria executada expropriada, como locadora, e o arrematante, sócio da sociedade empresária locatária, não tendo os referidos artigos do anterior Código Civil, que tratam do registro do bem imóvel, o alcance pretendido pela ora recorrente.

4. Em julgado recente, proferido em caso análogo, esta Corte Superior



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entendeu prevalente a antecedente arrematação, perfeita e acabada, até mesmo em face de outro credor, noutra execução (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/2/2011, DJe de 28/2/2011).

5. Recurso especial desprovido.

(REsp 698.234/MT, desta relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 30/04/2014)

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. BEM IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO. ALIENAÇÃO EM PRAÇA PÚBLICA. DIREITOS DECORRENTES DO PACTO LOCATÍCIO. TRANSFERÊNCIA AO ARREMATANTE. TERMO INICIAL. LAVRATURA DO ATUO DE ARREMATÇÃO. DICÇÃO DO ART. 694 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO EX-PROPRIETÁRIO PARA PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO APÓS O AUTO DE ARREMATÇÃO.

1. Nos termos da redação do art. 694 do Codex Processual, vigente à época da realização do ato processual, "Assinado o auto pelo juiz, pelo escrivão, pelo arrematante e pelo porteiro ou pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável."

2. Aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição.

3. Transferência ao Arrematante dos direitos de uso e/ou fruição do imóvel locado, que prescindem de forma especial translática, bem como do direito de obter a transferência do domínio, a qual condiciona-se ao registro de título.

4. Aperfeiçoada a arrematação, nos termos o art. 694 do CPC, após a lavratura do respectivo auto, carece de legitimidade ativa ad causam para propositura de ação de despejo o Locador, ex-proprietário do imóvel arrematado, na medida em que configurada a sub-rogação ao Arrematante dos direitos decorrentes do pacto locatício relativo ao imóvel adquirido.

5. Recurso especial provido.

(REsp 833.036/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe 28/03/2011)

Nesse contexto, aplica-se à espécie o entendimento firmado nesta Corte acerca da responsabilidade do arrematante relativamente à dívida condominial, nos seguintes termos:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÕES MONOCRÁTICAS QUE NEGARAM SEGUIMENTO AO APELO NOBRE INTERPOSTO PELA RÉ E DERAM PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL MANEJADO PELO AUTOR. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

1. "A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem, sendo a pessoa que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos." (AgRg no AREsp 227.546/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 27/08/2015).

2. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no REsp 1380798/SP, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 30/05/2018)

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem, sendo a pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 227.546/DF, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 27/08/2015)

Observa-se, outrossim, a existência de distinção entre o presente caso e aquele julgado no precedente firmado pela eg. Segunda Seção no **REsp 1.345.331/RS**, da relatoria do **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO** (Tema Repetitivo 886), uma vez que não se cuida de compra e venda de bem imóvel, mas de arrematação judicial, hipótese não aventada no precedente obrigatório (*distinguishing*).

Ante o exposto, dá-se provimento ao agravo interno para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial interposto por CONDOMINIO EDIFÍCIO SOLAR DE OSASCO e, em consequência, rejeitar a exceção de pré-executividade oposta pelo arrematante do imóvel.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0210796-8 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.347.829 /
SP

Número Origem: 22149362220178260000

PAUTA: 10/12/2019

JULGADO: 10/12/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO SOLAR DE OSASCO
ADVOGADO : WALTER CAMILO DE JÚLIO - SP152247
AGRAVADO : ELI JORGE FRAMBACH JUNIOR
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO JUSTINIANO PEREIRA - SP098278

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO EDIFICIO SOLAR DE OSASCO
ADVOGADO : WALTER CAMILO DE JÚLIO - SP152247
AGRAVADO : ELI JORGE FRAMBACH JUNIOR
ADVOGADO : CARLOS ALBERTO JUSTINIANO PEREIRA - SP098278

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, deu provimento ao agravo interno para conhecer e dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.