



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1532631 - SP
(2015/0108168-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ERIKA VICK FERNANDES GOMES
ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI E OUTRO(S) - SP248612
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO COSTA SERENA
ADVOGADOS : SANDRA MARA BARBUR - SP160102
ANA BEATRIZ CARDOZO DE SOUZA E OUTRO(S) - SP315174
AGRAVADO : MARCIA REGINA NICESIO SOUZA
AGRAVADO : CARLOS SANTANA DE SOUZA
ADVOGADO : CARLOS SANTANA DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP151997

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL - IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. INFORMAÇÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 168/STJ.

1. Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação. **Incidência da Súmula 168/STJ.**

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 18 de agosto de 2020.

Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1532631 - SP
(2015/0108168-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ERIKA VICK FERNANDES GOMES
ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI E OUTRO(S) - SP248612
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO COSTA SERENA
ADVOGADOS : SANDRA MARA BARBUR - SP160102
ANA BEATRIZ CARDOZO DE SOUZA E OUTRO(S) - SP315174
AGRAVADO : MARCIA REGINA NICESIO SOUZA
AGRAVADO : CARLOS SANTANA DE SOUZA
ADVOGADO : CARLOS SANTANA DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP151997

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL - IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. INFORMAÇÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 168/STJ.

1. Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação. **Incidência da Súmula 168/STJ.**

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (RELATOR):

Cuida-se de agravo interno interposto por ERIKA VICK FERNANDES GOMES contra decisão da lavra deste signatário, acostada às fls. 584/587, que negou provimento ao apelo recursal ante à incidência, na hipótese dos autos, do enunciado da Súmula 168/STJ.

Os presentes embargos de divergência foram opostos contra contra acórdão proferido pela Terceira Turma, da relatoria do e. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, assim ementado:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/73. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. INFORMAÇÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. CABIMENTO. EXEGESE DO ART. 42, §3º, DO CPC/73. JULGADOS RECENTES DESTA CORTE. INSUFICIÊNCIA DO VALOR ARRECADADO. IRRELEVÂNCIA.

1. Alienação de imóvel em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais.
2. Responsabilidade do arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação.
3. Possibilidade de redirecionamento da execução contra o arrematante, 'ex vi' do disposto no art. 42, §3º, do CPC/73. Julgados desta Corte Superior.
4. Caso concreto em que foi dada preferência ao credor hipotecário, não restando saldo suficiente para quitar a dívida condominial.
5. Circunstância peculiar que não justifica realização de uma distinção para o caso dos autos.
6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

Fundamentando-se em precedentes da Terceira Turma (REsp nº 894.556/RS, Rel. Min. Antonio de Pádua Ribeiro, DJe de 24/09/2007) e da Segunda Seção (AgRg no EREsp 835221/RS, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe de 10/03/2011), aponta a embargante divergência jurisprudencial, defendendo, em resumo, a tese de que *"(...) não é possível responsabilizar o arrematante pelo pagamento das dívidas do imóvel quando o valor da arrematação do imóvel não é suficiente para quitar essas dívidas. Consequentemente, a substituição do polo passivo da execução é vedada justamente pelos artigos 42, §3º, e 472 do CPC/73."* Acrescenta, nesse contexto, que *"(...) há violação ao artigo 1.345 do Código Civil, que estabelece serem transferidas as dívidas do imóvel ao adquirente, ou seja, a quem compra um imóvel a título particular. Não a quem o adquire em hasta pública, quando há expropriação forçada do imóvel."* Aduz, outrossim, que *"(...) o fato de a dívida cobrada (cotas condominiais) ser propter rem permite, em tese, que o credor cobre essa dívida do arrematante, mas somente em um processo autônomo. Nunca que sejam estendidos à arrematante os efeitos de uma sentença proferida em processo em que não foi parte, sob pena de violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa."*

Requer, assim, o provimento do presente recurso, reformando-se o acórdão embargado. (fls. 518/552)

Intimado, o embargado apresentou impugnação (fls. 567/575, e-STJ), no qual pugnou pelo não conhecimento dos embargos de divergência ante à compreensão de que *"(...) constou expressamente do edital (fls. 382) do leilão do imóvel todos os processos e os respectivos valores dos débitos condominiais, ou seja, a arrematante tinha plena e inequívoca ciência do débito oriundo do processo 0007284-56.2005.8.26.0011 tem trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca de São Paulo."*

Opinou o *parquet* pelo não conhecimento dos embargos de divergência porquanto o v. acórdão embargado está em harmonia com a jurisprudência da eg. Segunda Seção. (fls. 578/582, e-STJ).

Às fls. 584/587, este signatário negou provimento ao apelo recursal ante a incidência do enunciado da Súmula 168/STJ.

Inconformada, a ora agravante repisa as razões dos embargos de divergência e, no ponto, aduz que "(...) o arrematante não responderá pelas dívidas do imóvel quando estas excederem o valor total da arrematação, ainda que tenham constado do edital." Afirma, outrossim, que "(...) a responsabilidade do arrematante pelas dívidas do imóvel está limitada ao valor da arrematação, ainda que essas dívidas tenham constado expressamente do edital de alienação."

Impugnação juntada às fls. 607/615.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (RELATOR):

A insurgência **não** merece prosperar.

1. Consoante destacado na oportunidade do exame unipessoal, 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.

Nesse sentido, confira-se:

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 227546/DF, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, DJe de 27/08/2015.

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação.

2.- Os Agravantes não trouxeram qualquer argumento capaz de modificar a conclusão alvitada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido. AgRg no AREsp 52681/RS, Rel. Min. SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2012, DJe 12/03/2012

E ainda, no mesmo sentido: AgRg no AREsp 748071/RJ, Rel. Min. Raul Araújo, DJe de 10/04/2017; AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 17/11/2015; REsp 1092605/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 01/08/2011; REsp 865.462/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 8/3/2012; REsp 659.584/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJe de 22/05/2006.

Com esse norte hermenêutico, na hipótese dos autos, o v. acórdão embargado, de maneira expressa, asseverou que "(...) *No caso em tela, contudo, a parte recorrente admitiu (fl. 421) que o edital continha informação acerca da existência de dívidas condominiais.*" (fls. 511)

No mesmo sentido, veja-se:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. HASTA PÚBLICA. ARREMATÇÃO. SUCESSÃO PROCESSUAL DO EXECUTADO ORIGINÁRIO PELO ARREMATANTE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ENUNCIADO N. 83 DA SÚMULA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO

1. Nas hipóteses em que o acórdão recorrido assenta a premissa fática de que o edital previu a responsabilidade do arrematante pelas obrigações relativas ao imóvel, aplica-se o entendimento da jurisprudência desta Corte que admite a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante, a fim de que este responda pelas cotas condominiais que não puderam ser adimplidas com a quantia arrecadada na hasta pública, ainda que anteriores à arrematação. Precedentes. Súmula n. 83 do STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 17/11/2015.

Com efeito, tendo o v. acórdão embargado registrado que a ora embargante admitiu conhecimento acerca da previsão do edital quanto à sua responsabilidade pelas despesas decorrentes da arrematação, cumpre recordar à agravante a previsão dos artigos 5º, 77, II, do NCPC e a consequente possibilidade de aplicação de multa, a teor do art. 1021, §4º, do NCPC, em caso de interposição de recursos com natureza protelatória.

Diante disso, a pretensão recursal esbarra na Súmula nº 168/STJ, segundo a qual "não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado".

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

AgInt nos EREsp 1.532.631 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2015/0108168-5

Número de Origem:

20494173420138260000 00072845620058260011 72845620058260011 011050072847 11050072847

Sessão Virtual de 12/08/2020 a 18/08/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

AUTUAÇÃO

EMBARGANTE : ERIKA VICK FERNANDES GOMES

ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI E OUTRO(S) - SP248612

EMBARGADO : CONDOMINIO EDIFICIO COSTA SERENA

ADVOGADOS : SANDRA MARA BARBUR - SP160102

ANA BEATRIZ CARDOZO DE SOUZA E OUTRO(S) - SP315174

EMBARGADO : MARCIA REGINA NICESIO SOUZA

EMBARGADO : CARLOS SANTANA DE SOUZA

ADVOGADO : CARLOS SANTANA DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP151997

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ERIKA VICK FERNANDES GOMES

ADVOGADO : RAFAEL WILLIAM RIBEIRINHO STURARI E OUTRO(S) - SP248612

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO COSTA SERENA

ADVOGADOS : SANDRA MARA BARBUR - SP160102

ANA BEATRIZ CARDOZO DE SOUZA E OUTRO(S) - SP315174

AGRAVADO : MARCIA REGINA NICESIO SOUZA

AGRAVADO : CARLOS SANTANA DE SOUZA

ADVOGADO : CARLOS SANTANA DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP151997

TERMO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 18 de agosto de 2020