



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.051 - PR (2014/0004832-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : CLEVERSON TUOTO BENTHIEN E OUTRO(S)
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S)
VIVIANE REDONDO MACHADO E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL
FAZENDINHA
ADVOGADO : ANTÔNIO EMERSON MARTINS E OUTRO(S)
INTERES. : AZELINO ZAPELINO FILHO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE ARGUMENTO CAPAZ DE INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO DO JULGADO POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 468, 472 do CPC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR DO IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL EM FACE DA NATUREZA 'PROPTER REM' DA DÍVIDA. INEXISTÊNCIA DE INCLUSÃO DA COHAB NA FASE EXECUTIVA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 06 de agosto de 2015. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.051 - PR (2014/0004832-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**
ADVOGADOS : **CLEVERSON TUOTO BENTHIEN E OUTRO(S)**
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S)
VIVIANE REDONDO MACHADO E OUTRO(S)
AGRAVADO : **CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL**
FAZENDINHA
ADVOGADO : **ANTÔNIO EMERSON MARTINS E OUTRO(S)**
INTERES. : **AZELINO ZAPELINO FILHO**

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA contra decisão de minha lavra, assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 468, 472 do CPC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211/STJ. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO E POSSUIDOR DO IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL EM FACE DA NATUREZA 'PROPTER REM' DA DÍVIDA. INEXISTÊNCIA DE INCLUSÃO DA COHAB NA FASE EXECUTIVA. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA SEGUIMENTO (e-STJ fl. 579).

Nas razões recursais, a agravante reitera a alegação de que o acórdão proferido pela Corte de origem afrontou o disposto nos arts. 9º, 12, § 4º, e 20 da Lei nº 4.591/64, uma vez que a COHAB-CT não seria responsável pelos débitos condomínias pretensamente inadimplidos, no caso concreto.

Assim, reputa-se parte ilegítima para figurar no pólo passivo da demanda.
É o relatório.

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.429.051 - PR (2014/0004832-0)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):

Eminentes Colegas, o presente agravo regimental não merece provimento.

Com efeito, em que pese o arrazoado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Portanto, não há reparos a se fazer no *decisum*, razão pela qual reafirmo o seu teor:

A irresignação não prospera.

De início, constata-se que o Tribunal a quo não emitiu juízo de valor acerca do disposto nos arts. 468 e 472 do Código de Processo Civil, carecendo o apelo, no ponto, do necessário prequestionamento, o que atrai a incidência, no particular, a Súmula 211/STJ.

A par disso, observa-se que a recorrente aponta ofensa ao art. 42 do CPC pelo fato de a posse e a propriedade do imóvel objeto de penhora, diante da resolução da promessa de compra e venda e retomada do bem, ser atualmente da COHAB, que não integrara a ação de cobrança, mas, ainda assim, estava a ser chamada a responder pela dívida.

Perceba-se, no entanto, que não se cuida, aqui, da inclusão da COHAB no pólo passivo da demanda, mas de penhora de bem que garante obrigação que o impregna, por sua natureza propter rem.

Na preclara doutrina de Sílvio Rodrigues, a obrigação de reparar, consignada no artigo acima transcrito (aqui refere-se o doutrinador ao art. 1.315 do CCB), não derivou da vontade do obrigado, que pode mesmo ser impúbere, como ocorre na hipótese de ter o infante herdado fração ideal de um prédio, mas decorre de sua mera condição de comunheiro. Portanto, mais uma vez nos encontramos na presença de uma obrigação propter rem.

James Eduardo Oliveira, do mesmo modo e de forma bastante clara, pondera, ao comentar o art. 1345 do CCB: "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios", na obra Código Civil Anotado e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Comentado, 2ª Edição - 2010, p. 1224):

*A obrigação de pagar as contribuições condominiais é de caráter propter rem, vinculando o proprietário da unidade imobiliária correspondente. A obrigação propter rem não deixa de ser pessoal, como de resto é da essência dos direitos obrigacionais. Mas tem uma peculiaridade que a distingue: recai sobre o titular do direito de propriedade, vale dizer não deriva de uma relação jurídica, mas de uma situação jurídica. Nesse contexto, o **adquirente da unidade imobiliária condominial, por se tornar titular do domínio, assume instantaneamente a condição de devedor dos débitos que sobre ela incidem**. Qualquer convenção entre o alienante e o adquirente sobre a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais pendentes não pode ser oposta ao condomínio. Convenção nesse sentido não escapa ao princípio da relatividade, só valendo entre os estipulantes e deixando de projetar efeitos em relação ao condomínio, cuja situação jurídica é resguardada pelo art. 1.345 do Código Civil.*

É a típica hipótese em que o indivíduo é chamado a responder por dívida pelo só fato de estar na sua posse ou propriedade, pois a dívida o grava. Mesmo se o débito for de responsabilidade daquele que no imóvel residiu anteriormente, as despesas condominiais cobradas não podem deixar de ser pagas, sendo certo que o bem que as assegura será sempre chamado a responder pela sua solvência.

O eventual e efetivo responsável responderá, em tese, regressivamente àquele que as saldar.

Com efeito, não há redirecionamento ou propositura da execução contra quem não tenha participado da ação de cobrança, há, sim, o alcance do imóvel que garante a dívida condominial contra quem o tenha adquirido no curso da demanda de cobrança de valores que o impregnam.

Não há afastar o fato de que o imóvel é a garantia da solvabilidade das dívidas condominiais, sem o que se estará comprometendo a estabilidade/viabilidade do condomínio como um todo, ou seja, o patrimônio dos demais condôminos.

O processo de execução há de ser efetivo.

Acaso alterada a situação fática consubstanciada na propriedade do imóvel do qual advém a dívida condominial no curso da ação de cobrança, ou mesmo em sede de execução, não há exigir-se do exequente, possuidor de crédito que grava o bem imóvel em relação a quem quer que o detenha, que proponha nova ação contra o atual proprietário.

O Tribunal de origem não incluiu a COHAB no polo passivo da ação, apenas procedeu à penhora do bem que garante a dívida.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A eventual exigência de que nova ação fosse ajuizada contra o atual proprietário/possuidor não impediria que este viesse a novamente alienar o imóvel, alterando-se uma vez mais a legitimidade para a presente cobrança.

De outro lado, limitar-se a legitimidade para a propositura da cobrança ao promissário comprador, que, além de inadimplente com o condomínio, o era em relação às parcelas do financiamento da aquisição do imóvel - tanto que restara retomado pela credora hipotecária - apenas combaliria os demais condôminos, na certeza de que parca solvabilidade encontraria no patrimônio daquele.

Há de se presumir que aquele que está na posse do bem aquilatou o que de despesas havia e assumiu-as quando da aquisição do imóvel, abatendo do seu preço.

Ademais, na venda do imóvel a COHAB poderá ressarcir-se de eventuais despesas com as cotas condominiais agora adimplidas, impondo-se remanescer o imóvel penhorado como determinara a Corte de origem.

Dessarte, o acórdão exarado pela Corte estadual não merece reparos (e-STJ fls. 580/583).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0004832-0

AgRg no
REsp 1.429.051 / PR

Números Origem: 0522362901 201300061697 5223629 522362902 522362903

EM MESA

JULGADO: 06/08/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

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

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : VIVIANE REDONDO MACHADO E OUTRO(S)
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S)
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL FAZENDINHA
ADVOGADO : ANTÔNIO EMERSON MARTINS E OUTRO(S)
INTERES. : AZELINO ZAPELINO FILHO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : VIVIANE REDONDO MACHADO E OUTRO(S)
RAFAEL FERNANDO PORTELA E OUTRO(S)
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL FAZENDINHA
ADVOGADO : ANTÔNIO EMERSON MARTINS E OUTRO(S)
INTERES. : AZELINO ZAPELINO FILHO

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 regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.