



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.683.419 - RJ (2017/0163137-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARIA EVELINE LEITE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : SYLVIA DRUMMOND - RJ092277
GABRIELA RANGEL DOS SANTOS - RJ151965
TAINÁ DE OLIVEIRA INACIO - RJ179713
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MERLIN SUL
ADVOGADO : MURILO PINTO PEREIRA DA LUZ JUNIOR - RJ113895

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.

1. Embargos de terceiro opostos em 28/04/2014. Recurso especial interposto em 17/05/2016 e concluso ao gabinete em 24/07/2017. Julgamento: CPC/2015.

2. O propósito recursal consiste em definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que tramitou apenas em face de seu ex-companheiro.

3. A ausência de decisão do Tribunal de origem acerca da questão suscitada pela recorrente – *in casu*, a preclusão – impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema, pois não satisfeito o requisito do prequestionamento. Aplicação da Súmula 211/STJ.

4. Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza *propter rem*, ou seja, é obrigação “própria da coisa”, ou, ainda, assumida “por causa da coisa”. Por isso, a pessoa do devedor se individualiza exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito.

5. Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver. Precedente.

6. Hipótese dos autos em que, à época da fase de conhecimento, o imóvel encontrava-se registrado em nome dos dois companheiros, mostrando-se válido e eficaz, portanto, o acordo firmado pelo ex-companheiro da recorrente com o condomínio.

7. Descumprido o acordo e retomada a ação, e em não sendo efetuado o pagamento do débito, é viável a penhora do imóvel gerador das despesas, ainda que, nesse novo momento processual, esteja ele registrado apenas em nome da recorrente, que não participou da fase de conhecimento.

8. Sob o enfoque do direito material, aplica-se a regra do art. 1.345 do CC/02, segundo o qual “o *adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios”. Por outro lado, no plano processual, a penhora do imóvel e a inclusão da proprietária no polo passivo da lide é viável ante o disposto no art. 109, § 3º, do CPC/15, no sentido de que os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias se estendem ao adquirente ou cessionário.

9. Ademais, a solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários advocatícios.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, com majoração de honorários advocatícios, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 20 de fevereiro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.683.419 - RJ (2017/0163137-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARIA EVELINE LEITE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : SYLVIA DRUMMOND - RJ092277
GABRIELA RANGEL DOS SANTOS - RJ151965
TAINÁ DE OLIVEIRA INACIO - RJ179713
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MERLIN SUL
ADVOGADO : MURILO PINTO PEREIRA DA LUZ JUNIOR - RJ113895

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por MARIA EVELINE LEITE DE OLIVEIRA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: embargos de terceiro, opostos pela recorrente em face do CONDOMINIO DO EDIFICIO MERLIN SUL, visando à preservação de sua posse e propriedade sobre imóvel que foi penhorado nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, proposta pelo CONDOMINIO em desfavor de Orcínio Cardoso Inácio, ex-companheiro da embargante.

Na petição inicial, a embargante alegou, em síntese que: (i) 50% do imóvel já lhe pertencia e os outros 50% lhe foram doados por seu ex-companheiro, quando fora lavrada escritura pública de dissolução de sociedade de fato e outros pactos; (ii) o acordo firmado entre Orcínio e o CONDOMÍNIO na fase de conhecimento da ação de cobrança é fraudulento, pois ambos os contratantes tinham conhecimento da partilha amigável realizada em 2005; (iii) não pode ser atingida pela sentença, pois não participou da fase de conhecimento.

Sentença: rejeitou os embargos de terceiro, determinando o prosseguimento da execução.

Acórdão: por maioria, deu provimento à apelação interposta pela ora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrente, para determinar o levantamento da penhora, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 256):

"APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COTAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA EM FACE DE UM DOS COPROPRIETÁRIOS. ACORDO FIRMADO EM SEDE DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO DEVIDAMENTE HOMOLOGADO PELO JUÍZO. DESCUMPRIMENTO QUE ENSEJOU O INÍCIO DA FASE EXECUTIVA. CERTIDÃO DO IMÓVEL QUE CONSTOU A TRANSFERÊNCIA DA TITULARIDADE DO IMÓVEL PARA O OUTRO COPROPRIETÁRIO, ORA EMBARGANTE, QUE NÃO PARTICIPOU DA FASE COGNITIVA. JUÍZO A QUO QUE DETERMINOU A RETIFICAÇÃO DO POLO PASSIVO PARA FAZER CONSTAR SOMENTE A EMBARGANTE, SOB A PREMISSA DE QUE A NATUREZA DA DÍVIDA É PROPTER REM. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO AO ELEMENTO SUBJETIVO DA COISA JULGADA. DISCUSSÃO ACERCA DA NATUREZA DO DÉBITO QUE SE REVELA DESPICIENDA. NÃO SE PODE PRETENDER EXECUTAR IMÓVEL, NO BOJO DE PROCESSO QUE NÃO CONTOU COM A PARTICIPAÇÃO DE SUA PROPRIETÁRIA. NECESSIDADE DE SE OBSERVAR A CORRELAÇÃO ENTRE OS POLOS ATIVO E PASSIVO DA DEMANDA. PRECEDENTES DO COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO PARA JULGAR PROCEDENTES OS PEDIDOS E DETERMINAR O LEVANTAMENTO DA PENHORA DO IMÓVEL".

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram acolhidos, para a inversão dos ônus da sucumbência.

Embargos infringentes: opostos pelo condomínio recorrido, foram acolhidos, para fazer prevalecer o voto vencido, que confirmava a sentença e desprovia o recurso de apelação. O acórdão foi assim ementado (e-STJ fls. 321/322):

"EMBARGOS INFRINGENTES - COBRANÇAS DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PENHORA DO IMÓVEL - EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS PELA EX-COMPANHEIRA E COPROPRIETÁRIA - LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO - INEXISTÊNCIA - PRECEDENTES DO STJ - ESCRITURA DE DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE DE FATO E OUTROS PACTOS LAVRADA ANTES DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO, PORÉM NÃO REGISTRADA, NA QUAL COUBE A EMBARGADA A EXCLUSIVA TITULARIDADE DO IMÓVEL - INOPONIBILIDADE A TERCEIROS.

1. Cuida-se de embargos infringentes interpostos em face de v. acórdão que, por maioria de votos, deu provimento ao apelo da ora embargada, para reformando a sentença de 1º grau, julgar procedente o pedido contido nos embargos de terceiros por ela opostos, a fim de determinar o levantamento da constrição judicial de imóvel de sua propriedade.

2. Já decidiu o E. STJ que "os cônjuges, coproprietários de imóvel,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

respondem solidariamente pelas despesas de condomínio, mas esta responsabilidade não implica litisconsórcio necessário em razão da natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais (AgRg no AREsp 213.060/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 06/11/2012).

3. No caso em tela, quando do ajuizamento da ação de cobrança de cotas condominiais, constava da certidão do RGI como sendo proprietários do imóvel a ora embargada e o seu ex-companheiro.

4. Deste modo, a ação poderia ser proposta ou mesmo prosseguir em face de ambos ou de apenas um deles, por não se enquadrar a hipótese na espécie de litisconsórcio passivo necessário.

5. A alegação da embargada de que o imóvel apenas lhe pertencia, diga-se, por força de escritura de dissolução de sociedade de fato e outros pactos lavrada já no ano de 2005, isto é, antes do ajuizamento da ação de cobrança, afigura-se sem qualquer substrato legal, porquanto é regra comezinha de Direito Civil, por determinação expressa do art. 1.245 do CC, que a transferência da propriedade imobiliária somente ocorre com o registro do título aquisitivo perante o Registro de Imóveis.

6. Não seria razoável a oponibilidade a terceiro, no caso o condomínio, de pacto celebrado entre os ex-conviventes e coproprietários do imóvel, ao qual não se havia dado publicidade através do competente registro no RGI, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis.

7. Portanto, como bem pontuado no voto vencido, válido o acordo do Senhor Orcínio com o Condomínio, ajuste este que se não foi cumprido enseja o prosseguimento do feito, para execução do débito.

DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO".

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 506 e 507 do CPC/15, bem como dissídio jurisprudencial, sustentando que: (i) não é viável a inclusão da recorrente no polo passivo do cumprimento de sentença, eis que não participou da fase de conhecimento, que fora encerrada com homologação de acordo entre o condomínio recorrido e seu ex-companheiro, Orcínio; (ii) o condomínio tinha ciência de que a posse e propriedade sobre o imóvel eram exercidas exclusivamente pela recorrente porém, a despeito disso, optou por desistir da ação em relação a ela; (iii) o redirecionamento da execução contra a recorrente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

implica em violação dos princípios da ampla defesa e do contraditório, ante a ausência de oportunidade para questionar o débito exequendo; (iv) de todo modo, tal questão encontra-se preclusa, pois o condomínio não recorreu contra o acórdão do TJ/RJ que, nos autos da ação principal, excluiu a recorrente do polo passivo.

Juízo de admissibilidade: o recurso foi admitido pelo TJ/RJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.683.419 - RJ (2017/0163137-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : MARIA EVELINE LEITE DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : SYLVIA DRUMMOND - RJ092277

GABRIELA RANGEL DOS SANTOS - RJ151965

TAINÁ DE OLIVEIRA INACIO - RJ179713

RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MERLIN SUL

ADVOGADO : MURILO PINTO PEREIRA DA LUZ JUNIOR - RJ113895

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.

1. Embargos de terceiro opostos em 28/04/2014. Recurso especial interposto em 17/05/2016 e concluso ao gabinete em 24/07/2017. Julgamento: CPC/2015.

2. O propósito recursal consiste em definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que tramitou apenas em face de seu ex-companheiro.

3. A ausência de decisão do Tribunal de origem acerca da questão suscitada pela recorrente – *in casu*, a preclusão – impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema, pois não satisfeito o requisito do prequestionamento. Aplicação da Súmula 211/STJ.

4. Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza *propter rem*, ou seja, é obrigação “própria da coisa”, ou, ainda, assumida “por causa da coisa”. Por isso, a pessoa do devedor se individualiza exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito.

5. Em havendo mais de um proprietário do imóvel, como ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é solidária, o que, todavia, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver. Precedente.

6. Hipótese dos autos em que, à época da fase de conhecimento, o imóvel encontrava-se registrado em nome dos dois companheiros, mostrando-se válido e eficaz, portanto, o acordo firmado pelo ex-companheiro da recorrente com o condomínio.

7. Descumprido o acordo e retomada a ação, e em não sendo efetuado o pagamento do débito, é viável a penhora do imóvel gerador das despesas, ainda que, nesse novo momento processual, esteja ele registrado apenas em nome da recorrente, que não participou da fase de conhecimento.

8. Sob o enfoque do direito material, aplica-se a regra do art. 1.345 do CC/02, segundo o qual “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios”. Por outro lado, no



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

plano processual, a penhora do imóvel e a inclusão da proprietária no polo passivo da lide é viável ante o disposto no art. 109, § 3º, do CPC/15, no sentido de que os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias se estendem ao adquirente ou cessionário.

9. Ademais, a solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários advocatícios.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.683.419 - RJ (2017/0163137-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : MARIA EVELINE LEITE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : SYLVIA DRUMMOND - RJ092277
GABRIELA RANGEL DOS SANTOS - RJ151965
TAINÁ DE OLIVEIRA INACIO - RJ179713
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MERLIN SUL
ADVOGADO : MURILO PINTO PEREIRA DA LUZ JUNIOR - RJ113895

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que tramitou apenas em face de seu ex-companheiro.

I. DA DELIMITAÇÃO FÁTICO-PROCESSUAL DA DEMANDA.

1. Com vistas à melhor compreensão da controvérsia, convém pontuar brevemente os contornos fático-processuais da demanda, tais como delineados pelas instâncias ordinárias.

2. As cotas condominiais que pleiteia o CONDOMINIO DO EDIFICIO MERLIN SUL venceram entre dezembro de 2006 e outubro de 2008, período em que o imóvel gerador das despesas encontrava-se registrado em nome da recorrente, MARIA EVELINE, e de seu ex-companheiro, ORCINIO, na proporção de 50% para cada um, em que pese a existência de escritura pública de partilha de bens lavrada em dezembro de 2005 – e à época não registrada –, atribuindo à MARIA EVELINE a integralidade da propriedade do imóvel.

3. Embora inicialmente tenha o CONDOMÍNIO proposto a ação de cobrança apenas em face da recorrente, o juízo *a quo* determinou a inclusão de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ORCINIO no polo passivo da demanda, ante a informação contida no registro imobiliário. Subsequentemente, houve a assinatura de acordo de pagamento entre o CONDOMÍNIO e ORCINIO, com a desistência da ação em relação à recorrente MARIA EVELINE, em especial porque restou infrutífera a tentativa de sua citação.

4. Após, devido ao descumprimento do acordo firmado, o CONDOMÍNIO deflagrou o cumprimento de sentença e, não efetuado o pagamento da dívida por ORCINIO, foi determinada a penhora do imóvel. Ocorre que, nesse momento, já constava na matrícula do imóvel o registro da escritura pública de partilha de bens entre ORCINIO e MARIA EVELINE, razão pela qual o juízo determinou a retificação do polo passivo da demanda, a fim de fazer constar apenas a recorrente MARIA EVELINE, efetuando-se a penhora que é discutida nos presentes embargos de terceiro.

II. DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

5. A recorrente alega que a questão relativa ao redirecionamento da execução em seu desfavor encontra-se preclusa, haja vista que o CONDOMÍNIO não apresentou recurso contra o acórdão do TJ/RJ que, nos autos do processo executivo, determinou sua exclusão do polo passivo.

6. No entanto, da análise do presente processo, verifica-se que o Tribunal de origem não se manifestou quanto à alegação de preclusão, circunstância que impossibilita o exame da matéria por esta Corte, porquanto não satisfeito o requisito do prequestionamento.

7. Tem aplicação na hipótese, destarte, o óbice da Súmula 211/STJ.

III. DA NATUREZA JURÍDICA DA OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DAS DESPESAS CONDOMINIAIS.

8. Segundo o reiterado entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, respaldado em abalizada doutrina, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza *propter rem*, ou seja, é obrigação “própria da coisa”, ou, melhor ainda, assumida “por causa da coisa”.

9. Outrora, muito se discutiu se as obrigações ditas *propter rem* estariam contidas no universo dos direitos reais, ou se, por outro lado, seriam afetas ao universo dos direitos obrigacionais. Referida diferenciação, ao fim e ao cabo, restou suplantada pela constatação de que “a obrigação *propter rem* se encontra no terreno fronteiro entre os direitos reais e os pessoais” (RODRIGUES, Silvio. Direito Civil, Parte Geral: das Obrigações, 9ª ed., Saraiva, vol. II, p. 108); que se formam numa situação de imbricação entre os direitos reais e obrigacionais, assimilando características de ambos (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais, 14ª ed., JusPodivm, 2018, p. 56).

10. SERPA LOPES, se aprofundando no estudo dessa espécie de obrigação, concluiu que ela se caracteriza por decorrer da titularidade de um direito real, impondo a satisfação de determinada prestação relativa à coisa. Assim, as obrigações *propter rem* “recaem sobre uma pessoa por força de um determinado direito real, com o qual se encontram numa vinculação tão estreita, que o seguem a título de acessórios, inseparáveis” (Curso de Direito Civil, Obrigações em Geral, 2ª ed, Freitas Bastos, vol. II, p. 66).

11. Em outros termos, caracteriza-se a obrigação *propter rem* pela particularidade de a pessoa do devedor se individualizar única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

12. Por isso é que, em havendo transferência da titularidade, a obrigação é igualmente transmitida.

13. Diz-se, então, que a obrigação *propter rem* é dotada de ambulatoriedade, ou, ainda, que se trata, ela mesma, de obrigação ambulatoria. Assim, independentemente da vontade dos envolvidos, a obrigação de satisfazer determinadas prestações acompanha a coisa em todas as suas mutações subjetivas.

14. Essa característica inerente às obrigações *propter rem* é bem pontuada por Antônio Junqueira de AZEVEDO, segundo o qual, *“justamente no fato de que, nelas, o devedor somente é determinado pela sua condição de titular da propriedade; mudando a coisa de dono, muda a obrigação de devedor. Por isso, também se chamam obrigações ambulatorias; ambulant cum domino ou, como seria possível dizer, ambulant cum dominio”* (Restrições Convencionais de Loteamento – Obrigações *propter rem* e suas Condições de Persistência. Revista dos Tribunais, nº 741, 1997, p. 116).

15. Especificamente no que concerne à obrigação dos condôminos de contribuir para a conservação da coisa comum, o caráter da ambulatoriedade é extraído do art. 1.345 do Código Civil de 2002, segundo o qual *“o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios”*.

16. Conforme se depreende desse dispositivo legal, a transmissão da obrigação ocorre automaticamente, isto é, ainda que não seja essa a intenção do alienante e mesmo que o adquirente não queira assumi-la. Com efeito, *“a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais acompanha a pessoa do adquirente, que não pode eximir-se com alegação de que os encargos foram gerados anteriormente à aquisição do imóvel”* (LOPES, João Batista.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Condomínio, 8ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003, p. 98).

17. O sentido dessa norma é intuitivo: fazer prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo que o condomínio receba, a despeito da transferência de titularidade do direito real sobre o imóvel, as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum, impondo ao adquirente, para tanto, a responsabilidade, inclusive pelas cotas condominiais vencidas em período anterior à aquisição.

18. Deveras, a disposição do art. 1.345 do CC/02 é indispensável para a própria subsistência do condomínio, *“cuja saúde financeira não pode ficar à mercê das mudanças na titularidade dominial”* (LOPES, op. cit.).

19. Mais do que isso, conforme salientou a 4ª Turma por ocasião do julgamento do REsp 1.473.484/RS (DJe 23/08/2018), essa previsão legal intensifica a prevalência da "solidariedade condominial", a fim de que seja permitida a continuidade e manutenção do próprio condomínio, impedindo a ruptura da sua estabilidade econômico-financeira, que prejudicaria a todos os comunheiros.

IV. DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS.

20. Por se tratar de obrigação de natureza *propter rem*, ou seja, decorrente da titularidade de um direito real sobre a coisa, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai, por excelência, sobre o proprietário da unidade imobiliária, podendo ainda se estender a outros sujeitos que tenham relação jurídica material com o imóvel e que sobre ele exerçam algum dos aspectos da propriedade, a exemplo de promissórios compradores, locatários, arrendatários, dentre outros.

21. Outrossim, em havendo mais de um proprietário do imóvel, como



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ordinariamente ocorre entre cônjuges ou companheiros, a responsabilidade pelo adimplemento das cotas condominiais é considerada solidária. Essa responsabilidade solidária, contudo, não implica a existência de litisconsórcio necessário entre os co-proprietários, podendo o condomínio, portanto, demandar contra qualquer um deles ou contra todos em conjunto, conforme melhor lhe aprouver.

22. Nesse sentido se firmou a jurisprudência desta Corte, consoante se observa do seguinte precedente:

“AÇÃO RESCISÓRIA. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE ERRO DE FATO E VIOLAÇÃO MANIFESTA A NORMA JURÍDICA. ARTS. 966, V E VIII, DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS PELA COMPANHEIRA E MEEIRA. REGULAR INTIMAÇÃO DA PENHORA. FATO EXISTENTE. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, IV, DA LEI 8.009/90. OBRIGAÇÕES "PROPTER REM". LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. DÍVIDA SOLIDÁRIA. DECISÃO RESCINDENDA EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESCISÃO DO JULGADO. PEDIDO RESCISÓRIO PROCEDENTE.

1. Pedido desconstitutivo de decisão desta Corte que, reformando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conheceu do agravo para dar provimento ao recurso especial, reconhecendo como "bem de família a parte da meeira objeto de constrição e, por conseguinte, a impenhorabilidade do imóvel em sua totalidade".

[...]

6. "Com relação à legitimidade passiva, observa-se que, em se tratando de obrigação 'propter rem', o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como seu proprietário" (AgRg no REsp 1510419/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 19/12/2016).

7. "Os cônjuges, co-proprietários de imóvel, respondem solidariamente pelas despesas de condomínio, mas esta responsabilidade não implica litisconsórcio necessário em razão da natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais" (AgRg no AREsp 213.060/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2012, DJe 06/11/2012).

8. DEMANDA RESCISÓRIA JULGADA PROCEDENTE PARA, EM JUÍZO RESCINDENDO, DESCONSTITUIR A DECISÃO PROFERIDA NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL N. 490.442/SP E, EM JUÍZO RESCISÓRIO, CONHECER DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

(AR 5.931/SP, 2ª Seção, DJe 21/06/2018)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

V. DA RESPONSABILIDADE DA RECORRENTE QUANTO À DÍVIDA CONDOMINIAL SUB JUDICE.

23. À luz das diretrizes anteriormente fixadas, verifica-se que, na hipótese dos autos, a responsabilidade da recorrente pelo pagamento da dívida condominial *sub judice* é inafastável.

24. *Ab initio*, é de se ressaltar que a própria recorrente confessa que exerce a posse exclusiva do imóvel desde 2005, ou seja, antes mesmo do período em que se venceram as cotas condominiais pleiteadas, sendo, portanto, quem primariamente se beneficiou dos serviços de conservação da coisa. Dessa maneira, ainda que a fase de conhecimento da ação de cobrança tenha tramitado apenas em face de seu ex-companheiro ORCÍNIO – em razão da titularidade que à época constava no registro imobiliário –, não se pode perder de vista que a recorrente, de fato, é a devedora principal da dívida.

25. Por outro lado, sob um enfoque formal, é certo que, apesar do acordo firmado entre ORCÍNIO e o CONDOMÍNIO, houve modificação da titularidade do domínio no curso do processo, passando a recorrente a deter 100% da propriedade do imóvel.

26. Dessa maneira, ante a aquisição da titularidade plena da unidade condominial – o que se dá, frise-se, apenas com o ato do registro, na forma do art. 1.245 do CC/02 –, deve recair sobre a recorrente a responsabilidade pelo pagamento dos débitos sobre o imóvel, mesmo aqueles em nome do “alienante”.

27. A propósito, convém pontuar que não há qualquer irregularidade no acordo firmado pelo CONDOMÍNIO, eis que, à época da fase de conhecimento, ORCÍNIO, na qualidade de proprietário de 50% do imóvel, tinha legitimidade passiva para a lide e podia transacionar sem qualquer restrição.

28. Nesse passo, uma vez descumprido o acordo validamente firmado,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mostra-se correta a retomada da ação em face de ORCÍNIO. E, ausente o pagamento voluntário do débito, a penhora do imóvel gerador das despesas é inexorável, ainda que conste, nesse novo momento processual, registro em nome de terceiro.

29. Aliás, no que concerne à argumentação deduzida pela recorrente acerca dos limites da coisa julgada, impõe salientar que, realmente, nos termos do art. 506 do CPC/15, os efeitos da coisa julgada, como regra, apenas se operam *inter partes*, não beneficiando nem prejudicando estranhos à relação processual em que se formou.

30. No entanto, essa regra não é absoluta e comporta exceções. Em determinadas hipóteses, a coisa julgada pode atingir, além das partes, terceiros que não participaram de sua formação.

31. É o que ocorre, deveras, na hipótese de alienação da coisa ou do direito litigioso.

32. A respeito, o art. 109, § 3º, do CPC/15 dispõe expressamente que *“estendem-se os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário”*.

33. Trata-se de previsão legal que, verdadeiramente, faz irradiar a terceiros os efeitos da coisa julgada, em virtude da modificação da situação jurídica da coisa ou bem litigioso.

34. Em certa medida, essa disposição legal reflete a visão da moderna processualística brasileira no sentido de que a alteração da situação das partes no plano do direito material tem inegável influência sobre o processo, que não pode ser desconsiderada, sob pena de se esvaziar de eficácia a própria tutela jurisdicional.

35. Nessa toada, na hipótese em julgamento, a conclusão que se



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alcança é que, sendo a recorrente responsável pelo pagamento das despesas condominiais pela aquisição da plena propriedade, não há necessidade de o CONDOMÍNIO promover nova ação contra ela, na medida em que a sentença prolatada na fase de conhecimento lhe é eficaz.

36. Outrossim, não se vislumbra qualquer óbice na inclusão da recorrente no polo passivo do cumprimento de sentença em curso, em substituição a ORCÍNIO, ex-proprietário, pois, conquanto o disposto no art. 109, § 3º, do CPC/15 não implique automática sucessão processual, é certo que, por outro lado, não a impede.

37. Aqui, novamente, a solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se a norma de direito material contida no art. 1.345 do CC/02 atribui ao débito condominial caráter ambulatorio, impondo o pagamento ao adquirente do bem, inclusive das parcelas vencidas, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, se considere o adquirente o sucessor do anterior proprietário, com vistas à plena satisfação da dívida já consolidada. Não se pode olvidar que, em última análise, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, dada a natureza *propter rem* da obrigação.

38. A fim de corroborar o real espírito da obrigação de adimplemento das despesas condominiais, cita-se recente precedente julgado por esta 3ª Turma, em que se admitiu a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante do imóvel em hasta pública, que não participou da relação jurídica originária:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. INFORMAÇÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. CABIMENTO.

1. Controvérsia em torno da possibilidade de inclusão do arrematante no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais na fase cumprimento de sentença.

2. Em recurso especial não cabe invocar ofensa à norma constitucional.

3. Os arts. 204 e 206, § 5º, I, do CC não contêm comandos capazes de sustentar a tese recursal, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.

4. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, II e § único, II, do CPC quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

5. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação "propter rem", constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.

6. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO (Resp 1.672.508/SP, 3ª Turma, DJe 01/08/2019).

39. Sob esse espreque, a manutenção da improcedência dos embargos de terceiro é medida que se impõe.

Forte nessas razões, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte recorrida em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 10% sobre o valor da causa (e-STJ fl. 64) para 15%, observada a concessão da gratuidade de justiça à recorrente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0163137-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.683.419 / RJ

Números Origem: 00100105541420179 01397849620148190001 100105541420179 20080013460395
201625109943

EM MESA

JULGADO: 20/02/2020

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretário

Bel. WALFLAN TAVARES DE ARAUJO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MARIA EVELINE LEITE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : SYLVIA DRUMMOND - RJ092277
GABRIELA RANGEL DOS SANTOS - RJ151965
TAINÁ DE OLIVEIRA INACIO - RJ179713
RECORRIDO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MERLIN SUL
ADVOGADO : MURILO PINTO PEREIRA DA LUZ JUNIOR - RJ113895

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, com majoração de honorários advocatícios, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.