

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1752221 - SP (2018/0165528-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AGRAVANTE : CARLOS EDUARDO VICTORINO

ADVOGADO : SANCLER ZANIBONI - SP384521

AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANTARES

**ADVOGADO : ROGERYO RODIGHERO LUNARDI E OUTRO(S) -
SP213984**

INTERES. : TANIA MARGARETH CABRINI

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM.* AQUISIÇÃO POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A obrigação do pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, motivo pelo qual, em caso de alienação do objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 23 de setembro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.752.221 - SP (2018/0165528-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CARLOS EDUARDO VICTORINO
ADVOGADO : SANCLER ZANIBONI - SP384521
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANTARES
ADVOGADO : ROGERYO RODIGHERO LUNARDI E OUTRO(S) - SP213984
INTERES. : TANIA MARGARETH CABRINI

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):
Trata-se de agravo interno interposto por CARLOS EDUARDO VICTORINO contra decisão desta relatoria que negou provimento ao recurso especial.

A decisão ora agravada assentou que a obrigação do pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, motivo pelo qual, em caso de alienação do objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente (fls. 315-318 e-STJ).

Nas presentes razões (fls. 321-385 e-STJ), o agravante alega que *"não pode agora integrar ação de cobrança de condomínio movida contra a Sra. Tânia Margareth Cabrini, uma vez que o agravante nunca fez parte do título executivo, sequer participando da fase de conhecimento"* (fl. 325 e-STJ).

Ao final, requer a reconsideração a decisão atacada ou o provimento do recurso pelo órgão colegiado.

Não houve impugnação.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.752.221 - SP (2018/0165528-1)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. AQUISIÇÃO POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. A obrigação do pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, motivo pelo qual, em caso de alienação do objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação não merece prosperar.

Quanto à questão de fundo, o acórdão recorrido descreve a controvérsia acerca do cumprimento da sentença proferida em ação de cobrança e as razões do redirecionamento da execução contra o ora requerente após a adjudicação do imóvel gerador da dívida condominial nos seguintes termos:

"(...)

Conforme bem observado pelo ilustre magistrado 'a quo', a princípio pode parecer como apontado pelo agravante que houve a inobservância do devido processo legal com sua inclusão no polo passivo e ainda a impossibilidade de estar assumindo os encargos relativos ao bem; entretanto, pelo que se tem nos autos, verifica-se que o ora agravante CARLOS EDUARDO VICTORINO, era credor de CARLOS AUGUSTO METZKER, em processo de execução que tramitou perante a segunda vara cível local, feito nº 0002936-89.1997.8.26.0038; CARLOS AUGUSTO METZER vendeu referido bem para a ora executada TANIA MARGARETH CABRINI (R.01-M.41.411 fls. 65), sendo reconhecida a alienação em fraude à execução, e ineficaz perante o referido feito (AV.03-M. 41.411 citada); na sequência, o ora agravante, adjudicou o bem em testilha (R.04-M.41.411 fls. 65/66); a taxa condominial sempre incidiu em razão da propriedade do referido bem, portanto, com a natureza propter rem mencionada. Independentemente de ser o Sr. CARLOS AUGUSTO, a executada TANIA, ou o adquirente CARLOS EDUARDO, é certo que houve uma sucessão entre os titulares e a

dívida relativa ao condomínio necessita ser liquidada, considerando que o fundamento da mesma é a inserção deste bem dentro de um prédio de apartamentos; é cômodo ao agravante receber em transmissão derivada de direitos o bem em testilha e eximir-se quanto ao pagamento das obrigações sobre o mesmo incidentes. Por se tratar de sucessão, e diante da natureza propter rem da dívida, não há dúvidas de que o mesmo é o responsável pelo pagamento do débito, considerando a relação direta entre antecedente e consequente sujeito de direito; assim, não era o caso, no entender deste magistrado, de abrir-se o contraditório ou ainda deixar de incluir o agravante na execução, pois foi o mesmo quem, de livre e espontânea vontade, adquiriu o bem em cadeia de sucessão derivada, e portanto, assumiu todos os encargos que sobre o mesmo incidiam' (fls. 208/209).

(...) A condição de ser 'propter rem' determina que o crédito siga o destino do bem imóvel a que está ligado, o que significa dizer que o novo titular do domínio deve responder pelas dívidas condominiais a ele relativas, ainda que precedentemente à aquisição, tornando possível a substituição do anterior proprietário no pólo passivo da lide, mesmo na fase executória (fls. 324-326 e-STJ - grifou-se).

A obrigação *propter rem*, em razão de decorrer da titularidade de um direito real, ostenta o atributo do direito de sequência (REsp 109.638/RS, Rel. Ministro Waldemar Zveiter, Terceira Turma, julgado em 12/5/1997, DJ 27/10/1997), ou seja, nasce de um direito real sobre determinado bem, aderindo-o e acompanhando-o em suas alterações subjetivas. Portanto, se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo.

Além disso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a obrigação do pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, motivo pelo qual, em caso de alienação do objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente.

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. (...)

2. A obrigação propter rem, em razão de decorrer da titularidade de um direito real, ostenta os atributos da sequência e da ambulatoriedade.

3. O débito condominial, de natureza propter rem, é indispensável para a subsistência do condomínio, cuja saúde financeira não pode ficar ao arbítrio de mudanças na titularidade dominial.

4. A finalidade da obrigação propter rem é garantir a conservação do bem ao qual ela é ínsita.

5. A obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza propter rem da dívida.

6. Em caso de alienação de objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias, estende seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário.

7. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 1.653.143/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/5/2017, DJe 22/5/2017 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. TAXAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. COBRANÇA. POSSUIDOR DO IMÓVEL. AQUISIÇÃO POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados atrai a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

2. 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 (REsp n. 1.119.090/DF).

3. Agravo regimental desprovido."

(AgRg no AREsp 215.906/RO, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/3/2016, DJe 28/3/2016)

"AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO.

1.- O adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, por se tratar de obrigação propter rem, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.

2.- Agravo Regimental improvido."

(AgRg no REsp 1.250.408/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/9/2011, DJe 26/9/2011)

Em idêntica linha de raciocínio, o aresto proferido no AgRg no REsp nº 1.280.538/PR, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, concluiu que

"(...) 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 integram" (AgRg no REsp 1.280.538/PR, Terceira Turma, julgado em 22/4/2014, DJe 27/5/2014).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.752.221 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0165528-1

Número de Origem:

21860259720178260000 10037583120158260038

Sessão Virtual de 17/09/2019 a 23/09/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARLOS EDUARDO VICTORINO

ADVOGADO : SANCLER ZANIBONI - SP384521

RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANTARES

ADVOGADO : ROGERYO RODIGHERO LUNARDI E OUTRO(S) - SP213984

INTERES. : TANIA MARGARETH CABRINI

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARLOS EDUARDO VICTORINO

ADVOGADO : SANCLER ZANIBONI - SP384521

AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANTARES

ADVOGADO : ROGERYO RODIGHERO LUNARDI E OUTRO(S) - SP213984

INTERES. : TANIA MARGARETH CABRINI

TERMO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 23 de setembro de 2019