



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 227.546 - DF (2012/0186815-8)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CSC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FONTAINEBLEAU
ADVOGADO : MURILO FRACARI ROBERTO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO 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.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 18 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 227.546 - DF (2012/0186815-8)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por CSC Empreendimentos e Participações Ltda. contra decisão com a qual neguei provimento ao agravo em recurso especial.

Insiste a agravante na alegação de violação aos arts. 1227, 1334, 1335, I e 1136, I, todos do CC, ao argumento de que, embora o imóvel tenha sido por ela arrematado, continua na posse do bem o ex-proprietário, que deve ser o responsável pelas cotas de condomínio objeto da cobrança.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 227.546 - DF (2012/0186815-8)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Os argumentos do agravante não foram suficientes para infirmar os fundamentos da decisão agravada.

O agravo foi interposto contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TAXAS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*.

As taxas condominiais são obrigações *propter rem*, devendo ser cumpridas por aquele que detém o título de propriedade do imóvel.

Nas razões de recurso especial, alega a ora agravante violação aos arts. 1227, 1334, 1335, I e 1136, I, todos do CC, ao argumento de que, embora o imóvel tenha sido por ela adquirido por meio de alienação judicial, continua na posse do bem o ex-proprietário, que deve ser o responsável pelas cotas de condomínio objeto da cobrança.

Não assiste razão à agravante.

É certo que o entendimento desta Corte é no sentido de que o arrematante somente responderá pelos pagamentos de dívida de condomínio se houver previsão para tanto no edital. Nesse sentido, confirmam-se:

RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA "C" DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO JUDICIAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OMISSÃO NO EDITAL DE PRAÇA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CARACTERIZADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na alienação judicial, o edital da praça, expedido pelo juízo competente, deve conter todas as informações e condições relevantes para o pleno conhecimento dos interessados, em obediência à segurança jurídica, à lealdade processual e à proteção e confiança inerentes aos atos judiciais.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2. No caso em liça, houve falha, reconhecida pelo eg. Tribunal de Justiça, na confecção do edital de leilão cuja consequência não pode pesar senão contra o exequente, que foi desidioso ou agiu de má-fé ao anuir com os termos omissos do edital, quando na verdade pretendia muito mais.

3. Não havendo previsão no edital, os débitos condominiais anteriores não são de responsabilidade do arrematante, ora recorrente.

4. Configurado o dissenso pretoriano, deve ser reformado o v. acórdão estadual para se adequar à jurisprudência desta Corte.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1456150/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2015, DJe 05/06/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DOS ÓBICES DAS SÚMULAS 211/STJ E 284 STF. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. VENDA JUDICIAL DO IMÓVEL. ARREMATACÃO DE BEM POR TERCEIRO. DÉBITO DE CONDOMÍNIO. IMPOSIÇÃO AO ADQUIRENTE. EDITAL OMISSO QUANTO AO VALOR DA DÍVIDA. PRECEDENTES DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no REsp 1357974/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/12/2014, DJe 19/12/2014)

Esse, entretanto, não é o ponto em discussão nestes autos.

Com efeito, em nenhuma de suas manifestações no processo a ora agravante alega omissão do edital quanto à dívida com o condomínio - cf. contestação (fls. 48-50/e-stj), petição de apelação (fls. 83-86/e-stj), petição de recurso especial (fls. 119-123/e-stj), petição de agravo (fls. 141-143/e-stj) e petição de agravo regimental (fls. 162-164/e-stj). Ao revés, limita-se a afirmar que não é responsável pelo pagamento das cotas de condomínio do imóvel cuja propriedade adquiriu por meio de alienação judicial, porque ainda não foi imitada na posse do bem.

Ocorre que se trata a dívida de condomínio de obrigação *propter rem*, inerente à coisa, imposta a quem detenha a qualidade de proprietário ou a titularidade de um direito real sobre o bem; dessa forma, em razão da natureza da obrigação, o fato de o arrematante do imóvel não ter sido imitado na posse do bem não o isenta da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

responsabilidade pelas despesas condominiais, inclusive das anteriores à arrematação, notadamente porque no caso não se alega ter sido omissa o edital quanto às informações de eventuais débitos.

Dessa forma, não havendo informação sobre eventual omissão do edital quanto à existência de débitos condominiais, é do arrematante a responsabilidade pelas despesas do condomínio preexistentes à arrematação, nos termos da jurisprudência desta Corte, confirmam-se:

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 alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 52681/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2012, DJe 12/03/2012)

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL PELO BANCO. DÍVIDA ANTERIOR. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGREGAÇÃO AO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DIREITO DE REGRESSO. CPC, ART. 42, § 3º.

I. O entendimento firmado pelas Turmas integrantes da 2a. Seção do STJ é no sentido de que a dívida condominial constitui obrigação propter rem, de sorte que, aderindo ao imóvel, passa à responsabilidade do novo adquirente, ainda que se cuide de cotas anteriores à transferência do domínio, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.

II. Recurso especial não conhecido.

(REsp 659584/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2006, DJ 22/05/2006, p. 205)

Incidência da Súmula 83/STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0186815-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 227.546 / DF**

Números Origem: 1042852620108070001 11042854 20100111042854 20100111042854AGS

EM MESA

JULGADO: 18/08/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CSC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FONTAINEBLEAU
ADVOGADO : MURILO FRACARI ROBERTO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CSC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES E OUTRO(S)
AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FONTAINEBLEAU
ADVOGADO : MURILO FRACARI ROBERTO

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.