



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.155.381 - RS (2009/0170689-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO DO SALSO I**
ADVOGADOS : **MILTON MESTER**
 ROBERTO EMÍLIO TONIETTO FINKEL
AGRAVADO : **CARLOS ALBERTO TADEU TEIXEIRA BLUMBERG**
ADVOGADO : **ALEXANDRE REZENDE MELANI E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONSTRIÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DO ADQUIRENTE NA AÇÃO DE COBRANÇA.

1. "Se o Condomínio, visando à cobrança de cotas condominiais vencidas após a ocupação, propõe ação de cobrança em face do promitente vendedor, não pode o imóvel adquirido pelo promissário comprador, em sede de execução de sentença, ser penhorado para garantir o pagamento da dívida, na medida em que essa não lhe foi atribuída e não foi em face dele proposta a ação de cobrança" (REsp 326.159/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/06/2002, DJ de 02/09/2002).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 19 de abril de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.155.381 - RS (2009/0170689-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO DO SALSO I
ADVOGADOS : MILTON MESTER
ROBERTO EMÍLIO TONIETTO FINKEL
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO TADEU TEIXEIRA BLUMBERG
ADVOGADO : ALEXANDRE REZENDE MELANI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto contra decisão desta relatoria que deu provimento a recurso especial, *"para determinar que o processo de execução continue apenas em relação àqueles que constaram nos pólos ativo e passivo do processo de conhecimento, bem como afastar a constrição do imóvel objeto da ação"* (na fl. 218).

Inconformada, a parte agravante pugna pela reforma da decisão em questão. Afirma que *"A tese do ora Agravado sempre teve como base a sua qualidade de proprietário do imóvel. Ocorre que tal qualidade jamais existiu. Nos termos do artigo 1.227 do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos"* (na fl. 223). Por isso, defende que o imóvel pode ser penhorado, mesmo que o bem esteja em poder do promitente-comprador e a ação tenha tramitado em face do promitente-vendedor.

Por fim, afirma que a matéria merece uniformização pela jurisprudência.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.155.381 - RS (2009/0170689-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO DO SALSO I**
ADVOGADOS : **MILTON MESTER**
 ROBERTO EMÍLIO TONIETTO FINKEL
AGRAVADO : **CARLOS ALBERTO TADEU TEIXEIRA BLUMBERG**
ADVOGADO : **ALEXANDRE REZENDE MELANI E OUTRO(S)**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Convém destacar que as razões que levaram o Tribunal *a quo* a manter a constrição do bem foram as seguintes:

No caso, a ação foi direcionada contra o proprietário, conforme matrícula imobiliária, sendo aquele citado por edital e, posteriormente, julgada procedente a demanda, originando a execução na qual houve a penhora sobre o imóvel que aqui afirmou o requerente ser o titular do domínio, sob fundamento de que houve a alienação em 1991, antes do ajuizamento daquela ação, e que nela o embargante não figurou como réu, e, por isso, indevida a penhora.

Ora, a dívida em execução refere-se a parcelas vencidas de outubro/1997 a abril/2001, portanto resulta do próprio inadimplemento do requerente e, por isso, não há como invocar seja cancelada a penhora e mantido na posse do imóvel.

Com efeito, se a dívida se refere ao não pagamento das cotas condominiais referentes à economia cuja propriedade, mesmo que não efetivada a transferência junto ao Registro de Imóveis, é do embargante, deve o respectivo imóvel garantir a sua execução, face à inegável responsabilidade do embargante pelo débito e natureza propter rem da obrigação que subsiste, dada a peculiaridade do caso.

O fato de não ter figurado no pólo passivo da Ação de Cobrança, assim como na Ação de Execução de Sentença, não tem o condão de tornar ilegítima a penhora sobre o imóvel, em face da natureza da obrigação. (grifou-se, na fl. 147)

Dessa forma, observe-se que o acórdão recorrido, ao decidir que a ora recorrente é responsável pelo pagamento de despesas condominiais, mesmo não tendo figurado na ação de conhecimento, contraria jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Note-se que é firme nesta Corte o entendimento de não ser possível a substituição do polo passivo em sede de execução, da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

parte executada, para incluir terceiro que não participou do processo de conhecimento, ainda que seja para a cobrança de despesas condominiais.

Nesse sentido, confirmam-se:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMISSÁRIO COMPRADOR. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PENHORA DOS DIREITOS. POSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se, não tendo o proprietário do bem figurado na ação de cobrança de cotas condominiais, mas tão somente o promissário comprador, é possível, em execução, a penhora do próprio imóvel que gerou a dívida ou apenas a constrição sobre os direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda.

2. Ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade.

3. **A penhora do unidade condominial em execução não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança na qual se formou o título executivo. Necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.**

4. Pelo princípio da continuidade registrária (arts. 195 e 237 da Lei nº 6.216/1975), a transferência de direito sobre o imóvel depende de que este preexistia no patrimônio do transferente, o que, no caso, torna inviável a penhora do próprio imóvel em virtude da ausência de título anterior em nome dos executados.

5. *Recurso especial não provido.*"

(REsp 1.273.313/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe de 12/11/2015)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL POR DECISÃO MONOCRÁTICA. POSSIBILIDADE. ART. 557, § 1º-A, DO CPC. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. SUBSTITUIÇÃO DO PÓLO PASSIVO. IMPOSSIBILIDADE. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

(...)

2. Não se faz possível a substituição, no pólo passivo em sede de execução, da parte executada pelo novo adquirente, tendo em vista sua não-participação na ação de conhecimento que originou o título executivo.

(...)

4. *Agravo regimental desprovido*" (AgRg no AgRg no REsp 999.775/SP,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 01/12/2009, DJe 14/12/2009)

"CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO RECORRIDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL. PROPTER REM. AÇÃO DE COBRANÇA. TÍTULO JUDICIAL. PRETENSÃO DE PENHORA SOBRE IMÓVEL. PROPRIETÁRIA DO BEM. AJUIZAMENTO CONTRA A PROPRIETÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. TERCEIRA EM RELAÇÃO AO TÍTULO EXECUTIVO. RECURSO IMPROVIDO.

I. Inobstante ser facultado ao condomínio mover a ação de cobrança de cotas condominiais passados contra o atual titular do imóvel, por se tratar de dívida propter rem, torna-se inviável, em havendo descumprimento de acordo anterior do qual a Cohab não participou, ser-lhe direcionada a execução do saldo não quitado. Diante disso, correto o acórdão recorrido quanto a que o processo de execução continue apenas em relação àqueles que constaram nos pólos ativo e passivo do processo de conhecimento.

II. Recurso especial conhecido e desprovido."

(REsp 900.013/PR, Rel. Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 21/09/2010, DJe de 11/11/2010 - grifou-se).

"Conflito negativo de competência. Ação de execução. Cotas condominiais. Título executivo judicial formado em prévia ação de conhecimento, movida em desfavor da moradora. Posterior adjudicação do imóvel à CEF, em face do inadimplemento do contrato de financiamento imobiliário. Pretensão de se redirecionar a execução à CEF. Impossibilidade.

- É certo que, nos termos da jurisprudência da 2ª Seção, a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais em atraso pode recair, em certos casos, sobre o novo adquirente do imóvel.

- Tal responsabilidade, contudo, é de ser aferida em ação de conhecimento. Na presente hipótese, não se trata mais de ação de cobrança, mas da execução de título judicial formado em ação daquela natureza, em cujo pólo passivo estava presente, tão somente, a pessoa física que era a proprietária do imóvel na época em que houve o inadimplemento.

- A necessária vinculação entre o pólo passivo da ação de conhecimento, onde formado o título judicial, e o pólo passivo da ação de execução, nas hipóteses de cobrança de cotas condominiais, já foi afirmada em precedentes das Turmas que compõem a 2ª Seção.

- Por ser inviável o redirecionamento da execução à CEF, não há razão para que o feito se desloque à Justiça Federal.

Conflito conhecido para declarar competente o juízo suscitado" (CC 81.450/SP, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/6/2008, DJe 1º/8/2008 - grifou-se)

Não é demais destacar que o STJ já teve oportunidade, inclusive, de afastar a pretensão de penhora do próprio imóvel em ação de execução de cotas de condomínio lastreada em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sentença proferida em desfavor da antiga proprietária, tendo em vista que o bem, àquela altura, já pertencia a terceiro que não havia participado da ação de conhecimento.

Nesse sentido, confirmam-se:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONSTRUÇÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DO ADQUIRENTE NA AÇÃO DE COBRANÇA.

1. 'Se o Condomínio, visando à cobrança de cotas condominiais vencidas após a ocupação, propõe ação de cobrança em face do promitente vendedor, não pode o imóvel adquirido pelo promissário comprador, em sede de execução de sentença, ser penhorado para garantir o pagamento da dívida, na medida em que essa não lhe foi atribuída e não foi em face dele proposta a ação de cobrança' (REsp 326.159/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/06/2002, DJ 02/09/2002).

2. Agravo regimental não provido" (AgRg no REsp 1196373/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/05/2014, DJe 02/06/2014- grifou-se).)

"Processual civil. Recurso especial. Embargos de terceiro. Cotas condominiais. Cobrança. Legitimidade.

- O promissário comprador de imóvel, já investido na posse desse, detém legitimidade para figurar no pólo passivo de demanda que vise à cobrança de cotas condominiais em atraso, ainda que o instrumento contratual não haja sido registrado no ofício competente, e desde que a dívida se refira a prestações vencidas após a sua ocupação do imóvel. Precedentes.

- **Se o Condomínio, visando à cobrança de cotas condominiais vencidas após a ocupação, propõe ação de cobrança em face do promitente vendedor, não pode o imóvel adquirido pelo promissário comprador, em sede de execução de sentença, ser penhorado para garantir o pagamento da dívida, na medida em que essa não lhe foi atribuída e não foi em face dele proposta a ação de cobrança"** (REsp 326.159/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/06/2002, DJ de 02/09/2002 - grifou-se).

"PROCESSUAL CIVIL - EMBARGOS DE TERCEIRO - COBRANÇA - COTAS CONDOMINIAIS - CESSÃO DE DIREITOS NÃO REGISTRADA - LEGITIMIDADE DO CESSIONÁRIO - VIOLAÇÃO AO ARTIGO 5º, LIV E LV - MATÉRIA AFETA AO STF - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - COMPROVAÇÃO.

1. Esta Corte não se presta à análise de matéria constitucional, cabendo-lhe, somente, a infraconstitucional, não merecendo ser conhecido o recurso quanto à ofensa ao art. 5º, LIV e LV, da Constituição Federal. Precedentes.

2. A teor da orientação adotada por esta Corte, o adquirente de imóvel, independentemente do registro do título translativo, detém legitimidade



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

para figurar no pólo passivo de ação de conhecimento proposta com o objetivo de realizar a cobrança de débitos condominiais vencidos e não pagos referentes a momento posterior a sua imissão na posse.

3. *In casu*, o instrumento particular de direitos concernentes ao imóvel em questão foi celebrado em 21/09/1984, ocasião em que o recorrente imitiu-se na posse daquele, ao passo que os débitos condominiais em execução referem-se às quotas devidas desde 1993. Assim, **a responsabilidade pelas despesas condominiais, nessas circunstâncias, deve recair sobre o adquirente do imóvel, não sendo legítima a penhora deste, em execução de sentença, em razão da procedência da ação da qual o adquirente não participou.**

4. Recurso conhecido em parte e, nessa parte, provido para, cassando o acórdão impugnado, julgar procedente os embargos de terceiro" (REsp 723.900/DF, Rel. Ministro **JORGE SCARTEZZINI**, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2005, DJ de 13/06/2005 - grifou-se).

"Embargos de terceiro. Cotas de condomínio. Execução. Ação de cobrança ajuizada contra antiga proprietária. Vedação da constrição no processo de execução sobre bem já objeto de contrato de compra e venda. Precedente da Terceira Turma.

1. Se a ação de conhecimento foi para cobrar cotas condominiais vencidas após a ocupação decorrente de promessa de compra e venda, ajuizada contra a antiga proprietária, não é pertinente que na execução seja o bem penhorado para garantir o pagamento da dívida, "na medida em que essa não lhe foi atribuída e não foi em face dele proposta a ação de cobrança", como decidiu esta Terceira Turma (REsp nº 326.159/RJ, Relatora a Ministra Nancy Andrigli, DJ de 2/9/02).

2. Recurso especial conhecido e provido" (REsp 648.868/SP, Rel. Ministro **CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2006, DJ de 14/08/2006 - grifou-se).

Por fim, anote-se não haver divergência jurisprudencial como sugere o recorrente. A propósito, verifique-se que a ementa citada no presente recurso como julgado paradigma conclui no mesmo sentido da decisão ora impugnada: *"A penhora do unidade condominial em execução não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança na qual se formou o título executivo. Necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução"* (REsp 1.273.313/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe de 12/11/2015)

De todo o exposto, nega-se provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2009/0170689-8 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.155.381 / RS

Números Origem: 10500755357 107166705 1198614958 70028074789 70029207065

PAUTA: 19/04/2016

JULGADO: 19/04/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO MOSCOGLIATO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARLOS ALBERTO TADEU TEIXEIRA BLUMBERG
ADVOGADO : ALEXANDRE REZENDE MELANI E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO DO SALSO I
ADVOGADOS : MILTON MESTER
ROBERTO EMÍLIO TONIETTO FINKEL

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO DO SALSO I
ADVOGADOS : MILTON MESTER
ROBERTO EMÍLIO TONIETTO FINKEL
AGRAVADO : CARLOS ALBERTO TADEU TEIXEIRA BLUMBERG
ADVOGADO : ALEXANDRE REZENDE MELANI E OUTRO(S)

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti (Presidente), Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.