SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1955102 - SP (2021/0242880-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MAURO DEL CIELLO
ADVOGADO	:	VICTOR DEL CIELLO - SP428252
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO THE SUTTON HOUSE
ADVOGADOS	:	JOSE MANOEL DE MACEDO JUNIOR - SP115484
		TAIANE GOMES DOS SANTOS SOUSA - SP318199
INTERES.	:	CARLOS ALBERTO CABRAL DE MOURA COUTINHO JUNIOR
ADVOGADO	:	CARLA CABRAL DE MOURA COUTINHO - SP282936

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COISA JULGADA. JUSTIÇA DO TRABALHO. NÃO CABIMENTO. COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE.

1. As decisões da Justiça do Trabalho e da Justiça Comum são prolatadas nos limites das respectivas competências e amparadas nos específicos institutos jurídicos, os quais não necessariamente se equivalem ou se assemelham, dada a própria natureza da relação jurídica a delimitar a competência em razão da matéria (*ratione materiae*), de modo que não se vislumbra a presença dos requisitos do art. 115 do Código de Processo Civil.

2. Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter '*propter rem*' da obrigação. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de setembro de 2024.

Documento eletrônico VDA43702867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/10/2024 19:31:54
Código de Controle do Documento: bb13e6f9-444a-4851-aa54-c23ee4477044

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA43702867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/10/2024 19:31:54
Código de Controle do Documento: bb13e6f9-444a-4851-aa54-c23ee4477044

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1955102 - SP (2021/0242880-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MAURO DEL CIELLO
ADVOGADO	:	VICTOR DEL CIELLO - SP428252
AGRAVADO	:	CONDOMÍNIO THE SUTTON HOUSE
ADVOGADOS	:	JOSE MANOEL DE MACEDO JUNIOR - SP115484
		TAIANE GOMES DOS SANTOS SOUSA - SP318199
INTERES.	:	CARLOS ALBERTO CABRAL DE MOURA COUTINHO JUNIOR
ADVOGADO	:	CARLA CABRAL DE MOURA COUTINHO - SP282936

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. COISA JULGADA. JUSTIÇA DO TRABALHO. NÃO CABIMENTO. COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE.

1. As decisões da Justiça do Trabalho e da Justiça Comum são prolatadas nos limites das respectivas competências e amparadas nos específicos institutos jurídicos, os quais não necessariamente se equivalem ou se assemelham, dada a própria natureza da relação jurídica a delimitar a competência em razão da matéria (*ratione materiae*), de modo que não se vislumbra a presença dos requisitos do art. 115 do Código de Processo Civil.

2. Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter '*propter rem*' da obrigação. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Mauro del Ciello (fls. 230-241 e-STJ), em face de decisão singular de minha Relatoria de fls. 212-220 e-STJ, em que dei provimento ao recurso especial para reconhecer a legitimidade da parte arrematante, ora agravada, e determinei o retorno dos autos ao Tribunal de origem para julgamento das demais questões alegadas em sede de agravo de instrumento.

Em razões de agravo interno (fls. 212-220 e-STJ), a parte agravante alega que "*os precedentes contemporâneos deste C. STJ vêm reiteradamente entendendo que o Juízo Trabalhista é competente para julgar toda matéria de direito decorrente da arrematação, preservando a decisão da justiça laboral, eis que competente o juízo que*

Documento eletrônico VDA43519662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/09/2024 18:29:03
Código de Controle do Documento: 8095a395-4271-4ad9-95da-d26b1eb05cea

determinou os atos executórios sobre o imóvel, para também decidir questões relativas ao próprio imóvel constrito" (fl. 231 e-STJ).

Argumenta que "*o Condomínio foi intimado para apresentar o débito condominial, comparecendo perante o Juízo Trabalhista, de modo que, o Condomínio a todo tempo teve ciência e acompanhou a execução trabalhista, não podendo se beneficiar de sua própria torpeza, sobretudo em detrimento da segurança jurídica da declaração do Poder Judiciário"* (fl. 233 e-STJ).

Afirma que "*a decisão da justiça do trabalho importa em coisa julgada material, que impossibilita a rediscussão tanto dentro quanto fora do processo, ou seja, possui a eficácia extraprocessual, ampliada pela produção de reflexos externos, impossibilitando a discussão da matéria decidida em qualquer outro processo"* (fl. 233 e-STJ).

Segundo suas palavras também, outro ponto que deve ser considerado é "*a impossibilidade do arrematante ser incluído em cumprimento de sentença de ação de cobrança de condomínio, quando o título judicial se formou face ao primitivo proprietário, como ocorreu no caso concreto"* (fl. 236 e-STJ).

A parte agravada foi devidamente intimada e apresentou contrarrazões às fls. 245-248 e-STJ.

É o relatório.

VOTO

Não merece prosperar o recurso da parte agravante, devendo ser mantida a decisão singular de minha Relatoria por seus próprios fundamentos.

Com efeito, e conforme fundamentado em sede de decisão singular de minha Relatoria, não há que se falar em coisa julgada da decisão da justiça do trabalho a respeito da "isenção" de responsabilidade do arrematante no tocante aos débitos condominiais que são objeto de cobrança nos presentes autos.

Como sabido, à luz do art. 472 do Código de Processo Civil de 1973, atual 506, a sentença e, por conseguinte, o acórdão não poderão beneficiar ou prejudicar terceiro, em razão dos limites subjetivos da eficácia da coisa julgada.

Aliás, os limites da coisa julgada são definidos a partir da conjugação entre causa de pedir, pedido e partes no processo em que proferida a decisão de mérito imutável e indiscutível, não mais sujeita a recurso.

Nesse sentido é a jurisprudência desta Corte, que entende que *"a violação da coisa julgada a que alude o art. 485, IV, do CPC/1973 diz respeito ao trânsito em julgado operado em outra ação em que caracterizada a tríplice identidade: partes, pedido e causa de pedir"* (AR n. 5.776/SC, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, DJe de 14/12/2022).

Documento eletrônico VDA43519662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/09/2024 18:29:03
Código de Controle do Documento: 8095a395-4271-4ad9-95da-d26b1eb05cea

Assim, sendo, verifico que o acórdão proferido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (fls. 184/204) se deu em processo trabalhista havido entre reclamante credora, reclamado devedor e o arrematante, ora agravante, no qual houve arrematação do bem de propriedade de sócio da parte reclamada, sem participação do condomínio agravado, credor de débito de natureza distinta da discutida naqueles autos.

Saliento, inclusive, que, nos termos do rol exaustivo contido no artigo 114 da Constituição Federal, compete à Justiça do Trabalho processar e julgar tão somente *"I- as ações oriundas da relação de trabalho, abrangidos os entes de direito público externo e da administração pública direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios; II as ações que envolvam exercício do direito de greve; III as ações sobre representação sindical, entre sindicatos, entre sindicatos e trabalhadores, e entre sindicatos e empregadores; IV os mandados de segurança, habeas corpus e habeas data, quando o ato questionado envolver matéria sujeita à sua jurisdição; V os conflitos de competência entre órgãos com jurisdição trabalhista, ressalvado o disposto no art. 102, I, o; VI as ações de indenização por dano moral ou patrimonial, decorrentes da relação de trabalho; VII as ações relativas às penalidades administrativas impostas aos empregadores pelos órgãos de fiscalização das relações de trabalho; VIII a execução, de ofício, das contribuições sociais previstas no art. 195, I, a , e II, e seus acréscimos legais, decorrentes das sentenças que proferir; IX outras controvérsias decorrentes da relação de trabalho, na forma da lei".*

Assevero, portanto, que refoge à competência constitucionalmente atribuída à Justiça laboral qualquer causa estranha à relação trabalhista.

A propósito, destaco que esta Segunda Seção entende que, *"conforme exaustivamente explanado por ocasião da apreciação do CC n. 134.224/SP, as decisões da Justiça do Trabalho e da Justiça Comum são prolatadas nos limites das respectivas competências e amparadas nos específicos institutos jurídicos, os quais não necessariamente se equivalem ou se assemelham, dada a própria natureza da relação jurídica a delimitar a competência em razão da matéria (ratione materiae), de modo que não se vislumbra a presença dos requisitos do art. 115 do Código de Processo Civil"* (CC n. 134.224/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, DJe de 30/10/2014).

Confiram a ementa do referido julgado:

> AGRAVO REGIMENTAL NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO TRABALHISTA E JUÍZO CÍVEL. ANÁLISE DO TEMA NO CC 134.224/SP. AJUIZAMENTO DE AÇÃO DECLARATÓRIA QUE, POR SI SÓ, NÃO TEM O CONDÃO DE DESCONSTITUIR A CONCLUSÃO ALCANÇADA PELA SEGUNDA SEÇÃO NO JULGAMENTO DO CC 134.224/SP. RECURSO IMPROVIDO.
> 1. Conforme exaustivamente explanado por ocasião da apreciação do CC n.

Documento eletrônico VDA43519662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/09/2024 18:29:03
Código de Controle do Documento: 8095a395-4271-4ad9-95da-d26b1eb05cea

134.224/SP, as decisões da Justiça do Trabalho e da Justiça Comum são prolatadas nos limites das respectivas competências e amparadas nos específicos institutos jurídicos, os quais não necessariamente se equivalem ou se assemelham, dada a própria natureza da relação jurídica a delimitar a competência em razão da matéria (ratione materiae), de modo que não se vislumbra a presença dos requisitos do art. 115 do Código de Processo Civil.
2. Se todas as instâncias trabalhistas firmaram a compreensão de que seria forçosa a inclusão da agravante no polo passivo das execuções trabalhistas em virtude, dentre outros, do argumento de ter ela auferido proveito financeiro com o labor dos empregados no período de contrato de trabalho, não há, a princípio, dúvidas de que as questões resolvidas pela Justiça do Trabalho diferem substancialmente da matéria em exame perante a Justiça Comum.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.
(AgRg no CC n. 138.316/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, DJe de 15/6/2015.)

No mesmo sentido:

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. JUÍZO TRABALHISTA E JUÍZO FALIMENTAR. INCLUSÃO DA SUSCITANTE NO POLO PASSIVO DE EXECUÇÕES TRABALHISTAS. SUSCITANTE QUE NÃO FIGURA NOS AUTOS DA FALÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE CONFLITO. CONFLITO NÃO CONHECIDO, CASSADA A LIMINAR.
1. É cediço o entendimento desta Corte de que não traduz violação ao juízo atrativo da falência o prosseguimento, perante a Justiça do Trabalho, de execuções contra sócios não atingidos pelo plano de recuperação ou pela decretação da falência. Inteligência do enunciado n. 408 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. No caso, tendo o Juízo Cível afastado expressamente a possibilidade de inclusão da suscitante no polo passivo dos autos da falência, não há falar em aptidão atrativa do Juízo Falimentar.
2. Ademais, as questões aferidas pelo Juízo da 32ª Vara Cível não se confundem com as matérias apreciadas pela Justiça do Trabalho, tampouco têm a mesma abrangência destas, uma vez que, de um lado, os diversos Juízos do trabalho firmaram a compreensão de que seria forçosa a inclusão da suscitante no polo passivo das execuções trabalhistas em virtude, dentre outros, dela ter auferido proveito financeiro com o labor dos empregados no período de contrato de trabalho, enquanto que, de outro, o Juízo da Falência apenas entendeu, após meticulosa análise da questão arguida pela síndica, que inexistiam razões para a falência se estender à suscitante.
3. Dessa forma, não há como se afirmar que a Justiça do Trabalho se imiscuiu na esfera jurisdicional do Juízo da Falência e, em virtude de não existir dois juízos decidindo sobre o destino do mesmo patrimônio, conclui-se não se tratar de hipótese de conflito de competência, cabendo destacar que eventual discordância quanto à inclusão da suscitante na demanda executória trabalhista deve ser objeto de instrumento recursal próprio, não se prestando o presente instituto para modificar as conclusões alcançadas pelo Juízo Trabalhista - ainda que supostamente equivocadas -, após minucioso exame da questão nas incontáveis execuções de créditos laborais. Censurável, pois, que se busque por meio deste expediente a satisfação de intento não alcançado pelas vias ordinariamente previstas no ordenamento jurídico.
4. Conflito não conhecido, cassada a liminar anteriormente deferida.
(CC n. 134.224/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, DJe

Documento eletrônico VDA43519662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/09/2024 18:29:03
Código de Controle do Documento: 8095a395-4271-4ad9-95da-d26b1eb05cea

de 30/10/2014.)

Nesse sentido são os julgados do STF:

> EMENTA: CONSTITUCIONAL. PROCESSUAL CIVIL. TRABALHO. COMPETÊNCIA: JUSTIÇA DO TRABALHO: AÇÃO DE INDENIZAÇÃO: DANOS MORAIS. C.F., art. 114. I. - Ação de reparação de danos morais decorrentes da relação de emprego: competência da Justiça do Trabalho: C.F., art. 114. Na fixação da competência da Justiça do Trabalho, em casos assim, não importa se a controvérsia tenha base na legislação civil. **O que deve ser considerado é se o litígio decorre da relação de trabalho.**
> II. - R.E. conhecido e provido. Agravo não provido.
> (RE 408381 AgR, Relator(a): CARLOS VELLOSO, Segunda Turma, DJ 23-04-2004 PP-00027 EMENT VOL-02148-14 PP-02808)

> EMENTA: CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA JURISDICIONAL. JUSTIÇA DO TRABALHO X JUSTIÇA COMUM. AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO. MOVIMENTO GREVISTA. ACESSO DE FUNCIONÁRIOS E CLIENTES À AGÊNCIA BANCÁRIA: "PIQUETE". ART. 114, INCISO II, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA DO TRABALHO.
> 1. "A determinação da competência da Justiça do Trabalho não importa que dependa a solução da lide de questões de direito civil" (Conflito de Jurisdição n. 6.959), **bastando que a questão submetida à apreciação judicial decorra da relação de emprego.**
> 2. Ação de interdito proibitório cuja causa de pedir decorre de movimento grevista, ainda que de forma preventiva. 3. O exercício do direito de greve respeita a relação de emprego, pelo que a Emenda Constitucional n. 45/2003 incluiu, expressamente, na competência da Justiça do Trabalho conhecer e julgar as ações dele decorrentes (art. 114, inciso II, da Constituição da República). 4. Recurso extraordinário conhecido e provido para fixar a competência da Justiça do Trabalho.
> (RE 579648, Relator(a): MENEZES DIREITO, Relator(a) p/ Acórdão: CÁRMEN LÚCIA, Tribunal Pleno, REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-043 DIVULG 05-03-2009 PUBLIC 06-03-2009 EMENT VOL-02351-08 PP-01534 RTJ VOL-00208-03 PP-01271).

Em relação aos limites subjetivos da coisa julgada, confiram os seguintes julgados: REsp n. 1.766.261/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 24/5/2021; AgInt no REsp n. 1.498.855/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 12/2/2019.

Ainda que assim não o fosse, observo que a suposta “isenção” reconhecida pelo TRT da 2ª Região se deu com base em provimento da corregedoria local, conforme se depreende da leitura do trecho pertinente (fls. 198/202):

> *“Com relação aos débitos tributários, bem como os débitos de natureza propter rem de natureza não-tributária (v. g. condomínio) a matéria é regida pelo art. 130 do CTN, pelo art.908, §1", do CPC e pelo art.110 da Consolidação dos*

Documento eletrônico VDA43519662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/09/2024 18:29:03
Código de Controle do Documento: 8095a395-4271-4ad9-95da-d26b1eb05cea

Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, que dispõem, respectivamente, in verbis:
(...)
Acrescento que na situação dos autos o Edital de Hasta Pública fez mera referência à existência de débitos de IPTU e condominiais e, mesmo que tivesse estipulado eventual obrigação do arrematante quanto ao débito fiscal - o que não ocorreu - haveria invalidade do edital no particular. Nesse mesmo sentido:
(...)
Os mesmos fundamentos supramencionados a respeito da isenção do arrematante a respeito crédito tributário que recai sobre o bem, anterior à arrematação, também se aplicam em relação aos créditos não-tributários, ou seja, demais dívidas de natureza propter rem (v. g. condomínio).
Isso porque, por força do §1° do art. 908 do CPC, os créditos de natureza propter rem que recaem sobre o bem sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.
Da mesma forma, o parágrafo único do art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho expressamente estabelece que ficarão sub-rogados no bem arrematado os débitos de natureza não tributária que constarem expressamente do edital.
A responsabilização do arrematante por eventuais encargos tributários e não tributários de natureza proper rem, tais como (e não exclusivamente), IPTU e despesas condominiais, ainda que omitidos no edital de hasta pública, é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança.
Nesse mesmo sentido:
***"(...) A responsabilização do arrematante por eventuais <u>encargos omitidos</u> no edital de praça é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança**. Considerando a ausência de menção no edital de praça acerca dos ônus incidentes sobre o imóvel, conclui-se pela impossibilidade de substituição do polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais, mesmo diante da natureza propter rem da obrigação.(...)"* (STJ-3" T., REsp 1.297.672, Min. Nancy Andrighi, j. 24/09/2013, D.1 01/10/2013).

Dessa forma, provimento da corregedoria local não é instrumento apto a afastar obrigação prevista legalmente no Código Civil, o qual estabelece, em seu artigo 1.345, que *"o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".*

Ainda, o citado artigo 908, § 1°, do CPC/15 versa sobre matéria distinta, tratando da ordem de preferência nos casos em que há pluralidade de credores/exequentes, não se aplicando ao referido processo trabalhista justamente por não ser o Juízo competente para julgar a ação de cobrança de débitos condominiais, com parte estranha à reclamação trabalhista, qual seja, o condomínio credor:

Art. 908. ***Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.***
§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem , sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.
§ 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

Documento eletrônico VDA43519662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/09/2024 18:29:03
Código de Controle do Documento: 8095a395-4271-4ad9-95da-d26b1eb05cea

Por fim, a fim de corroborar a conclusão a respeito do equívoco no citado acórdão, foi transcrito julgado deste Superior Tribunal de Justiça que considera inviável a responsabilidade por encargos condominiais quando o edital é omisso, o que não ocorreu no caso em debate, nos termos do próprio voto do Desembargador relator.

Com efeito, seja por absoluta incompetência para decidir questões estranhas à relação de trabalho, seja pela parte agravada não estar vinculada aos limites subjetivos da coisa julgada ou mesmo objetivos, por a causa de pedir naqueles ser distinta da presente cobrança de débitos condominiais, não há que se falar em coisa julgada quanto à possibilidade de redirecionamento/sucessão processual do executado originário pelo arrematante do imóvel, devendo ser mantida a decisão singular de minha Relatoria por seus próprios fundamentos.

Tampouco prospera seu recurso no que tange à impossibilidade de o arrematante ser incluído em cumprimento de sentença de ação de cobrança de condomínio.

Isso, porque é entendimento já consolidado nesta Segunda Seção, quando do julgado do AgInt nos EREsp n. 1.532.631/SP, que, *"Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação".*

Confira ementa representativa:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL - IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. INFORMAÇÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 168/STJ.
> 1. Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação. Incidência da Súmula 168/STJ.
> 2. Agravo interno desprovido.
> (AgInt nos EREsp n. 1.532.631/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 18/8/2020, DJe de 21/8/2020).

Ademais, destaco que é assente perante esta Corte que, *"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"* (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 1º/8/2019).

Documento eletrônico VDA43519662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/09/2024 18:29:03
Código de Controle do Documento: 8095a395-4271-4ad9-95da-d26b1eb05cea

Nesse contexto, mostra-se possível a substituição do polo passivo de execução/cumprimento de sentença, redirecionando-se a cobrança em face do arrematante do imóvel, cuja responsabilidade somente se exclui nos casos em que o edital da arrematação tenha sido omisso acerca da existência de débitos condominiais.

No caso dos autos, contudo, em que pese o Tribunal de origem não mencionar os termos do edital, observo que é incontroverso que há débitos condominiais, conforme consignado expressamente no auto de arrematação (fl. 53), de modo que devida a sucessão processual.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE DE SUCESSÃO PROCESSUAL DO EXECUTADO ORIGINÁRIO PELO ARREMATANTE DO IMÓVEL, QUANDO CONSTANTE DO EDITAL DE LEILÃO A EXISTÊNCIA DO DÉBITO CONDOMINIAL. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido da possibilidade de sucessão processual do executado originário pelo arrematante do imóvel, quando constante do edital de leilão a existência do débito.
> 2. Inexistentes quaisquer óbices ao conhecimento e provimento do recurso.
> 3. Não há como conhecer, nesta insurgência, de matérias que não foram objetos da decisão monocrática.
> 4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.
> 5. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no REsp n. 1.991.360/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 29/6/2022.)

> PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATANTE. RESPONSABILIDADE. PREVISÃO NO EDITAL DOS DÉBITOS. SUCESSÃO PROCESSUAL. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRECEDENTES.
> 1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.
> 2. "Tendo o imóvel sido alienado em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais, responde o arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação" (AgInt nos EREsp 1532631/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 18/8/2020, DJe 21/8/2020).
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 1.434.491/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 25/11/2021.)

Por isso, em que pesem as alegações da parte agravante, de fato, deve ser reconhecida a legitimidade da parte arrematante, ora agravante, mantendo-se a decisão singular de minha Relatoria por seus próprios fundamentos.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA43519662 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/09/2024 18:29:03
Código de Controle do Documento: 8095a395-4271-4ad9-95da-d26b1eb05cea

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.955.102 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0242880-5

Número de Origem:
10358082120158260100 10358082120158260100 7392015 23016819720208260000 7392015

Sessão Virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CONDOMÍNIO THE SUTTON HOUSE
ADVOGADOS	: JOSE MANOEL DE MACEDO JUNIOR - SP115484
	TAIANE GOMES DOS SANTOS SOUSA - SP318199
RECORRIDO	: MAURO DEL CIELLO
ADVOGADO	: VICTOR DEL CIELLO - SP428252
INTERES.	: CARLOS ALBERTO CABRAL DE MOURA COUTINHO JUNIOR
ADVOGADO	: CARLA CABRAL DE MOURA COUTINHO - SP282936

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MAURO DEL CIELLO
ADVOGADO	: VICTOR DEL CIELLO - SP428252
AGRAVADO	: CONDOMÍNIO THE SUTTON HOUSE
ADVOGADOS	: JOSE MANOEL DE MACEDO JUNIOR - SP115484
	TAIANE GOMES DOS SANTOS SOUSA - SP318199
INTERES.	: CARLOS ALBERTO CABRAL DE MOURA COUTINHO JUNIOR
ADVOGADO	: CARLA CABRAL DE MOURA COUTINHO - SP282936

Documento eletrônico VDA43687832 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/10/2024 02:31:32
Código de Controle do Documento: c402cbe7-22d5-48cd-8689-280bd8b1b2da

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de setembro de 2024

Documento eletrônico VDA43687832 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/10/2024 02:31:32
Código de Controle do Documento: c402cbe7-22d5-48cd-8689-280bd8b1b2da