



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1962085 - PR (2021/0306945-8)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM DAS ARAUCARIAS
OUTRO NOME : CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM ARAUCARIAS
CONDOMINIO IV LOTE 09
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
AGRAVADO : GLORIA MARLENE DE CASTRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ -
CURADOR ESPECIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. DÍVIDA CONDOMINIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PERÍODO DE POSSE. PROMISSÁRIO COMPRADOR. PROMITENTE VENDEDOR. EMBARGOS DE TERCEIRO. OFENSA À COISA JULGADA E À VINCULAÇÃO AO TÍTULO EXECUTIVO. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

1. A dívida condominial tem natureza de obrigação propter rem, podendo, pois, ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, o que permite a penhora do imóvel mesmo que o proprietário não tenha participado da fase de conhecimento e não conste no título executivo, resguardado o eventual direito de regresso. Precedentes.

AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 20 de março de 2023.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1962085 - PR (2021/0306945-8)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM DAS ARAUCARIAS
OUTRO NOME : CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM ARAUCARIAS
CONDOMINIO IV LOTE 09
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
AGRAVADO : GLORIA MARLENE DE CASTRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ -
CURADOR ESPECIAL

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. DÍVIDA CONDOMINIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PERÍODO DE POSSE. PROMISSÁRIO COMPRADOR. PROMITENTE VENDEDOR. EMBARGOS DE TERCEIRO. OFENSA À COISA JULGADA E À VINCULAÇÃO AO TÍTULO EXECUTIVO. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

1. A dívida condominial tem natureza de obrigação propter rem, podendo, pois, ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, o que permite a penhora do imóvel mesmo que o proprietário não tenha participado da fase de conhecimento e não conste no título executivo, resguardado o eventual direito de regresso. Precedentes.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por COHAB-CT COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA contra decisão monocrática assim ementada (e-STJ, fl. 402):

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. DÍVIDA CONDOMINIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PERÍODO DE POSSE. PROMISSÁRIO COMPRADOR. PROMITENTE VENDEDOR. EMBARGOS DE TERCEIRO. OFENSA À COISA JULGADA E À VINCULAÇÃO AO TÍTULO EXECUTIVO. NÃO OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Em suas razões, a agravante sustenta que, ao contrário do afirmado na decisão agravada, as conclusões do acórdão recorrido se encontram em dissonância com a jurisprudência do STJ, que é de que não se admite a execução ou a penhora de bem de terceiro que não participou da fase de conhecimento e não consta no título executivo, mesmo quando se tratar de dívida condominial.

Afirma que os julgados mencionados na decisão agravada representam entendimento minoritário e isolado.

Sem impugnação (e-STJ, fls. 424 e 425).

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas, o recurso não merece provimento.

Em que pese o arrazoadado, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pela parte agravante, capaz de alterar os fundamentos a decisão ora

agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Passo, de todo modo, ao exame do presente agravo interno.

Inicialmente, verifico que, ao contrário do sustentado pelo agravante, o entendimento recente e sólido adotado pela jurisprudência das Turmas que compõe a Segunda Seção desta Corte é de que "*sendo propter rem a natureza do débito condominial, por ele responde o proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação*" (AgInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.769.544/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/3/2020, DJe de 13/3/2020, g.n.). No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.894.004/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022.

Realmente, consoante o entendimento mais atual do STJ, "*em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo*" (REsp 1.829.663/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019, g.n.).

Nesse mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE. AUSÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

[...]

8. Por ser a dívida condominial obrigação propter rem, **pode ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa**, salvaguardado o eventual direito de regresso. Precedentes. Ante o entendimento do tema nesta Corte Superior, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.

[...]

(AgInt no REsp n. 1.993.613/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 14/9/2022, g.n.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PELO DÉBITO CONDOMINIAL. SUCESSÃO DO POLO PASSIVO EM VIRTUDE DO CARÁTER PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

[...]

2. "A atual orientação desta Corte tem se firmado no sentido de que, sendo propter rem a natureza do débito condominial, **por ele responde o proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação**" (AgInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.769.544/PR, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/3/2020, DJe de 13/3/2020.)

[....]

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.894.004/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022, g.n.)

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS AJUIZADA EM FACE DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. PENHORA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA SOBRE IMÓVEL DA PROMITENTE VENDEDORA, ALHEIA AO PROCESSO. RETOMADA DO IMÓVEL PELA PROMITENTE VENDEDORA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. NATUREZA DA OBRIGAÇÃO. PROPTER REM. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DOS ARTS. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL E ART. 109, § 3º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. PRECEDENTES. SÚMULA 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

[...]

2. *"Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo"* (REsp 1.829.663/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019).

[...]

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.943.709/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 7/4/2022.)

Dessa forma, como afirmado na decisão agravada, as conclusões do acórdão recorrido, de ser *"hígida a penhora realizada nos autos de ação de cobrança, lembrando, contudo, que é cabível eventual regresso da parte embargante em face do mutuário, mercê da possibilidade de enriquecimento sem causa deste em detrimento daquela"* (e-STJ, fl. 285), encontram, portanto, respaldo na jurisprudência desta Corte.

Ante o exposto, conheço, mas nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.962.085 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0306945-8

Número de Origem:
00017806120178160194#2

Sessão Virtual de 14/03/2023 a 20/03/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

RECORRIDO : CONDOMINIO JARDIM DAS ARAUCARIAS

OUTRO NOME : CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM ARAUCARIAS CONDOMINIO IV LOTE 09

ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560

RECORRIDO : GLORIA MARLENE DE CASTRO

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - CURADOR ESPECIAL

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM DAS ARAUCARIAS

OUTRO :

NOME CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM ARAUCARIAS CONDOMINIO IV LOTE 09
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ - PR005560
AGRAVADO : GLORIA MARLENE DE CASTRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ - CURADOR ESPECIAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/03/2023 a 20 /03/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 21 de março de 2023