



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1983948 - PE (2022/0029838-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : EURO FACTORING LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO JOSÉ BEZERRA DE SOUZA BARBOSA - PE017902
RAFAEL BEZERRA DE SOUZA BARBOSA - PE024989
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MARRAKECH
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
ALBA LÚCIA MORAIS BASTOS DE FIGUEIREDO - PE031533

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL QUE FOI OBJETO DE HASTA PÚBLICA. DESPESAS POSTERIORES À ARREMATACÃO. TERMO INICIAL. LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO.

1. Ação de cobrança de despesas condominiais.
2. Nos termos do entendimento jurisprudencial firmado pelo STJ, a responsabilidade do arrematante com as despesas condominiais posteriores à arrematação inicia-se com a lavratura do auto de arrematação. 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, em sessão virtual de 11/10/2022 a 17/10/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 17 de outubro de 2022.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1983948 - PE (2022/0029838-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : EURO FACTORING LTDA
ADVOGADOS : ROGÉRIO JOSÉ BEZERRA DE SOUZA BARBOSA - PE017902
RAFAEL BEZERRA DE SOUZA BARBOSA - PE024989
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MARRAKECH
ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698
RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672
ALBA LÚCIA MORAIS BASTOS DE FIGUEIREDO - PE031533

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL QUE FOI OBJETO DE HASTA PÚBLICA. DESPESAS POSTERIORES À ARREMATACÃO. TERMO INICIAL. LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATACÃO.

1. Ação de cobrança de despesas condominiais.
2. Nos termos do entendimento jurisprudencial firmado pelo STJ, a responsabilidade do arrematante com as despesas condominiais posteriores à arrematação inicia-se com a lavratura do auto de arrematação. Precedentes.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por EURO FACTORING LTDA em face da decisão monocrática que conheceu e deu provimento ao recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARRAKECH.

Ação: de cobrança de despesas condominiais, ajuizada pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARRAKECH contra CLARA TRITTO LAVECCHIA.

Decisão interlocutória: deferiu o pedido de substituição processual do polo passivo, para inclusão de EURO FACTORING LTDA, em virtude da arrematação do bem em hasta pública (fl. 102, e-STJ).

Sentença: julgou improcedente o pedido inicial (fls. 189/192, e-STJ).

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pelo agravado, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ADQUIRIDO EM HASTA PÚBLICA. AUSÊNCIA DE RESSALVA NO EDITAL DE LEILÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO QUE NÃO PODE SER IMPUTADA AO ARREMATANTE AINDA QUE SE TRATE DE OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PRECEDENTES DO STJ. A RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS SE INICIA SOMENTE APÓS A ASSINATURA DA CARTA DE ARREMATAÇÃO, QUANDO PASSA A CONDIÇÃO DE PROPRIETÁRIO, INDEPENDENTEMENTE DO REGISTRO SE INEQUÍVOCA A CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. DECISÃO UNÂNIME.

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram acolhidos para fazer integrar, ao acórdão do apelo, a condenação em honorários sucumbenciais.

Recurso especial: interposto pelo agravado, aponta violação aos arts. 694 do CPC/73 (903 do CPC/15); 1.336, I, e 1.345 do CC, bem como dissídio jurisprudencial.

Alega, em síntese, que a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais do imóvel inicia-se com a assinatura do auto de arrematação, considerando a natureza *propter rem* da obrigação.

Decisão monocrática: conheceu e deu provimento ao recurso especial interposto pelo agravado, com fundamento no art. 932, V, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, considerando o entendimento jurisprudencial desta Corte no sentido de que a responsabilidade do arrematante com as despesas condominiais posteriores à arrematação inicia-se com a lavratura do auto de arrematação.

Embargos de declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Agravo interno: afirma que no edital houve a indicação expressa de ausência de ônus reais sobre o imóvel levado a leilão e arrematado, de modo que os débitos pretéritos, ou seja, anteriores à arrematação, não podem recair sobre o arrematante de boa-fé, que levou em consideração a informação constante do edital.

Impugnação: pleiteia o não provimento do agravo interno, com a aplicação da multa do art. 1.021, §4º do CPC/15.

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento apto a modificar as conclusões da decisão agravada.

- Da Súmula 568/STJ

A despeito das alegações da parte agravante, o que se verifica é que, conforme consignado às e-STJ fls. 464/465, o TJ/PE, ao decidir que a responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais se inicia somente após a assinatura da carta de arrematação, divergiu do entendimento jurisprudencial firmado pelo STJ no sentido de que a responsabilidade do arrematante com as despesas condominiais **posteriores à arrematação**, e não com os encargos que antecederam à arrematação, tem como termo inicial a conclusão do ato de arrematação.

Nesse sentido, a propósito, destaca-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **DESPESAS CONDOMINIAIS**. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE OPOSTA PELO ARREMATANTE DO IMÓVEL. **DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATÇÃO**. LEGITIMIDADE PASSIVA. REGISTRO IMOBILIÁRIO E IMISSÃO NA POSSE DO BEM AINDA NÃO EFETIVADOS. IRRELEVÂNCIA. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. AGRAVO PROVIDO.

1. **A dívida condominial constitui obrigação propter rem, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel**, ainda que não imitado na posse do bem e não formalizado o registro imobiliário respectivo, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas. Precedentes.

2. Aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição (REsp 833.036/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe de 28/03/2011).

3. Existência de distinção entre o presente caso e aquele julgado pela Segunda Seção no REsp 1.345.331/RS, da relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (Tema

Repetitivo 886), uma vez que, aqui, não se cuida de contrato de compra e venda de imóvel, mas de aquisição em arrematação judicial, hipótese não aventada no precedente obrigatório (distinguishing).

4. Agravo interno provido para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp 1.347.829/SP, 4ª Turma, DJe de 19/12/2019 – sem grifos no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE POR DESPESAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO IMPROVIDO.

1. **De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, constitui a dívida condominial obrigação propter rem, respondendo o novo adquirente pelas cotas a partir do momento da arrematação do imóvel**, ainda que anteriores à imissão na posse. Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1.370.434/RJ, 3ª Turma, DJe 14/11/2014 – sem grifos no original)

Logo, inafastável a incidência da Súmula 568/STJ na hipótese.

- Da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/15

No tocante à multa estabelecida no § 4º do art. 1.021 do CPC/15, a Segunda Seção deste STJ definiu que sua aplicação *"pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória"* (AgInt nos EREsp 1.120.356/RS, 2ª Seção, DJe de 29/08/2016).

Todavia, na hipótese sob análise, não é o que se verifica, tendo em vista que a parte agravante apenas exerceu seu direito constitucional de ampla defesa ao impugnar a decisão monocrática através da interposição de regular agravo interno, no qual buscou demonstrar suposta inaplicabilidade da Súmula 568 do STJ, em que pese não ter logrado êxito.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 1.983.948 / PE

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0029838-6

Número de Origem:

00247376820108170810 04613283 461328300

Sessão Virtual de 11/10/2022 a 17/10/2022

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO DO EDIFICIO MARRAKECH

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

ALBA LÚCIA MORAIS BASTOS DE FIGUEIREDO - PE031533

RECORRIDO : EURO FACTORING LTDA

ADVOGADOS : ROGÉRIO JOSÉ BEZERRA DE SOUZA BARBOSA - PE017902

RAFAEL BEZERRA DE SOUZA BARBOSA - PE024989

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EURO FACTORING LTDA

ADVOGADOS : ROGÉRIO JOSÉ BEZERRA DE SOUZA BARBOSA - PE017902

RAFAEL BEZERRA DE SOUZA BARBOSA - PE024989

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MARRAKECH

ADVOGADOS : RODRIGO SALMAN ASFORA - PE023698

RENAN VILAS BOAS DE MELO MAGALHÃES - PE040672

ALBA LÚCIA MORAIS BASTOS DE FIGUEIREDO - PE031533

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/10/2022 a 17/10/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 18 de outubro de 2022