



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2084596 - PR (2022/0065013-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : ELIANE MAZZUCCO GIOPPO - PR031818
DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
LADISMARA TEIXEIRA - PR034403
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
DANIELA ROSSET - PR031113
AGRAVADO : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS FLORENTINA
CONDOMINIO II
OUTRO NOME : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS
ADVOGADA : JOSELIA APARECIDA KUCHLER - PR021674

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS, NA FASE EXECUTIVA. NATUREZA *PROPTER REM*. CONSTRIÇÃO DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O débito condominial tem natureza de obrigação *propter rem*, podendo, dessa forma, ser demandado 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. Precedentes.

2. Agravo interno 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 20/06/2023 a 26/06/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 26 de junho de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2084596 - PR (2022/0065013-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS : ELIANE MAZZUCCO GIOPPO - PR031818
DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
LADISMARA TEIXEIRA - PR034403
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
DANIELA ROSSET - PR031113
AGRAVADO : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS FLORENTINA
CONDOMINIO II
OUTRO NOME : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS
ADVOGADA : JOSELIA APARECIDA KUCHLER - PR021674

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS, NA FASE EXECUTIVA. NATUREZA *PROPTER REM*. CONSTRIÇÃO DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O débito condominial tem natureza de obrigação *propter rem*, podendo, dessa forma, ser demandado 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. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA contra a decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 403):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS, NA FASE EXECUTIVA. NATUREZA *PROPTER REM*. CONSTRIÇÃO DO IMÓVEL GERADOR DA

Nas razões do agravo interno, a insurgente alega ofensa aos arts. 4º, 9º, 12 e 20, todos da Lei n. 4.591/1964, sustentando, em síntese, a sua ilegitimidade passiva para responder pelos débitos condominiais inadimplidos, bem com que não há falar em incidência da Súmula n. 83/STJ.

Impugnação apresentada (e-STJ, fls. 424-437).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece prosperar.

Com efeito, verifica-se que os argumentos expostos no bojo do agravo interno não são aptos a desconstituir a decisão recorrida, visto que, consoante bem salientado, o acórdão recorrido vai de encontro ao entendimento desta Corte Superior segundo o qual, sendo *propter rem* a natureza do débito condominial, por ele responde o atual proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação de cobrança.

Ora, a controvérsia refere-se, em síntese, à legitimidade passiva, ou não, da agravante quanto aos débitos condominiais inadimplidos.

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, ao dirimir a questão posta nos autos, assim consignou (e-STJ, fls. 231-234):

A controvérsia recursal está adstrita à viabilidade de penhora do imóvel gerador da dívida condominial.

A apelante opôs estes “embargos de terceiro” tendo sustentado para tanto que sofreu indevida constrição de imóvel de sua titularidade em autos de “ação de cobrança” movida pelo apelado em face de Joaquim Rosa Santana e Maria da Costa Santana, posteriormente substituídos por Maria José de Brito Azevedo.

A titularidade em nome da COHAB/CT é demonstrada pela matrícula nº 71960 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba, na qual também consta averbado o compromisso de venda e compra firmados entre a embargante e Joaquim Rosa Santana em 25/05/1990 (mov. 1.4).

A ação de cobrança, autos nº 0000760-96.1998.8.16.0001, foi ajuizada em 26/05/1998 em razão do atraso no pagamento das parcelas referentes aos meses de março de 1996 a março de 1998 (mov. 1.6), sendo julgados procedentes os pedidos em sentença prolatada em 29/05/2013 (mov. 1.8).

Iniciado o cumprimento de sentença, foi promovida a penhora do bem imóvel para que fosse possível o adimplemento da dívida, que em maio de 2019 somava R\$ 38.208,98 (trinta e oito mil duzentos e oito reais e noventa e oito centavos).

Como se nota, o embargante não integrou o referido processo em sua fase de conhecimento, não podendo ser prejudicado por condenação lá imposta, face aos limites subjetivos da coisa julgada e sob pena de violação ao contraditório e a ampla defesa, conforme expressão prevista no Código de Processo Civil em seu artigo 506: a sentença faz coisa julgada às partes . entre as quais é dada, não prejudicando terceiros

Com efeito, embora o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1.345.331/RS, tenha firmado entendimento sobre a legitimidade passiva nas ações de cobrança de taxas condominiais, que no caso era do promissário comprador, uma vez que levado a registro o compromisso (mov. 1.4) e inequívoca a ciência do Condomínio, tal fato não implica na possibilidade de penhora de bem de propriedade alheia àqueles que participaram do processo, uma vez que na fase executória a legitimidade é pautada pelo título executivo, que não contempla o ora embargante.[...]

Desse modo, não sendo ainda proprietário do imóvel, deve o promissário comprador responder com todos os seus bens pelo cumprimento da obrigação (art. 789 do Código de Processo Civil, inclusive sendo possível a constrição dos direitos aquisitivos do imóvel, conforme reconhece a jurisprudência:[...]

Portanto, é indevida a constrição do imóvel de propriedade da embargante/apelante, nos autos de cumprimento de sentença, razão pela qual essa deve ser desfeita, com o levantamento da penhora sobre o bem perante o respectivo registro de imóveis.

Da leitura do fragmento transcrito, portanto, depreende-se que o Tribunal de origem, ao concluir que "não sendo ainda proprietário do imóvel, deve o promissário comprador responder com todos os seus bens pelo cumprimento da obrigação (art. 789 do Código de Processo Civil, inclusive sendo possível a constrição dos direitos aquisitivos do imóvel" (e-STJ, fl. 233), diverge da jurisprudência pacífica desta Corte Superior, a qual entende que, sendo *propter rem* a natureza do débito condominial, por ele responde o atual proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação de cobrança.

A propósito (sem grifo no original):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSENTE.

1. Embargos de terceiro.

2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Precedente da Corte Especial.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a

prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. 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.

Súmula 568/STJ.

6. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a agravante COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA é a proprietária do imóvel objeto desta ação, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023.)

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.

(AgInt no REsp n. 1.962.085/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

Destarte, vislumbra-se que não merece acolhida a irresignação da agravante, tendo em vista que o aresto recorrido, de fato, vai de encontro ao entendimento supracitado deste Superior Tribunal.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.084.596 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0065013-6

Número de Origem:

00007609619988160001 00051123120208160194 51123120208160194 7609619988160001

Sessão Virtual de 20/06/2023 a 26/06/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS FLORENTINA CONDOMINIO II

OUTRO :
NOME : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS

ADVOGADA : JOSELIA APARECIDA KUCHLER - PR021674

AGRAVADO : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : ELIANE MAZZUCCO GIOPPO - PR031818

DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

LADISMARA TEIXEIRA - PR034403

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780

FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

DANIELA ROSSET - PR031113

ASSUNTO : DIREITO CIVIL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : ELIANE MAZZUCCO GIOPPO - PR031818

DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
LADISMARA TEIXEIRA - PR034403
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
DANIELA ROSSET - PR031113

AGRAVADO : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS FLORENTINA CONDOMINIO II
OUTRO :
NOME : CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS
ADVOGADA : JOSELIA APARECIDA KUCHLER - PR021674

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/06/2023 a 26/06/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de junho de 2023