



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2196669 - PR (2022/0265273-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : THIAGO HENRIQUE GOFFI MEYER
ADVOGADOS : ROSÂNGELA CRISTINA BARBOZA SLEDER - PR036441
MARCOS PAULO MANTOAN MARCUSSU - PR060677
NELDEMAR SLEDER - PR084462
NATHALYA LOPES TORQUATO - PR076817
GUILHERME MICHEL BARBOZA SLEDER - PR089364
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS PAINEIRAS
ADVOGADO : RHOGER MARTIN RODRIGUES SILVA - PR033125
INTERES. : CENTRO NORTE CONSTRUÇÕES E EMPENDIMENTOS
LTDA
INTERES. : MUNICÍPIO DE MARINGÁ
ADVOGADOS : SÍLVIO HENRIQUE MARQUES JÚNIOR - PR028088
FABIANA DE OLIVEIRA SILVA SYBUIA - PR037686
ANDRÉA GIOSA MANFRIM - PR034945
MARCIA REGINA DE SOUZA RODRIGUES - PR028909
INTERES. : DIRSON NEMER ASSAF
ADVOGADOS : KASSIANE MENCHON MOURA ENDLICH - PR023114
TANIA NICELIA IZELLI - PR021120
INTERES. : UNIÃO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. MANEJO DA AÇÃO COGNITIVA CONTRA PROPRIETÁRIO REGISTRAL. CABIMENTO. EXEGESE DO RESP N. 1.345.331/RS. TEMA N. 886/STJ. RESPONSABILIDADE DO EFETIVO PROPRIETÁRIO. SUCESSÃO DO POLO PASSIVO NA FASE DE CUMPRIMENTO/EXECUÇÃO. VIABILIDADE. REITERADO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. TESE PRESCRICIONAL PREJUDICADA.

1. O entendimento de origem se alinha com a jurisprudência do STJ, em especial com o Tema n. 886/STJ (REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 20/4/2015), no qual consagrado que a dívida decorrente de despesas condominiais pode ser cobrada tanto do proprietário registral como daquele outro que exerce o domínio do imóvel e que não consta nos assentos cartorários, dada a natureza *propter rem* da dívida em questão.

2. Do mesmo modo, sem amparo a tese do agravante de que não é responsável

sobre os valores cobrados em razão de a ação de cobrança ter sido manejada contra o proprietário registral, quando já ciente o condomínio que exercia a propriedade.

3. Primeiro, porque o entendimento firmado no referido Tema n. 886/STJ tem por alvo resguardar o promitente vendedor e o proprietário registral, de modo que não fossem surpreendidos após a alienação do imóvel com a cobrança de despesas condominiais provenientes de um bem sobre o qual há muito não exerce a posse. Não se extrai do entendimento sedimentado no aludido recurso representativo de controvérsia que o promitente comprador somente ficaria responsável pelas despesas lançadas após a sua efetiva posse como pretende o agravante, uma vez que tal entendimento violaria a literal disposição legal constante do art. 1345 do Código Civil. Precedentes.

4. Segundo, "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" (AgInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023).

5. Ademais, o Tribunal foi categórico no sentido de que o condomínio desconhecia que o imóvel era de propriedade do agravante no momento do ajuizamento do feito, entendimento que, a toda evidência, não pode ser modificado no recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

6. A questão prescricional perdeu seu objeto, visto que baseada na preliminar de irregularidade de citação da proprietária registral, tese rejeitada na hipótese.

Agravo interno improvido.

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 05/12/2023 a 11/12/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, 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, 11 de dezembro de 2023.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2196669 - PR (2022/0265273-9)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : THIAGO HENRIQUE GOFFI MEYER
ADVOGADOS : ROSÂNGELA CRISTINA BARBOZA SLEDER - PR036441
MARCOS PAULO MANTOAN MARCUSSU - PR060677
NELDEMAR SLEDER - PR084462
NATHALYA LOPES TORQUATO - PR076817
GUILHERME MICHEL BARBOZA SLEDER - PR089364
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS PAINEIRAS
ADVOGADO : RHOGER MARTIN RODRIGUES SILVA - PR033125
INTERES. : CENTRO NORTE CONSTRUÇÕES E EMPENDIMENTOS
LTDA
INTERES. : MUNICÍPIO DE MARINGÁ
ADVOGADOS : SÍLVIO HENRIQUE MARQUES JÚNIOR - PR028088
FABIANA DE OLIVEIRA SILVA SYBUIA - PR037686
ANDRÉA GIOSA MANFRIM - PR034945
MARCIA REGINA DE SOUZA RODRIGUES - PR028909
INTERES. : DIRSON NEMER ASSAF
ADVOGADOS : KASSIANE MENCHON MOURA ENDLICH - PR023114
TANIA NICELIA IZELLI - PR021120
INTERES. : UNIÃO

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. MANEJO DA AÇÃO COGNITIVA CONTRA PROPRIETÁRIO REGISTRAL. CABIMENTO. EXEGESE DO RESP N. 1.345.331/RS. TEMA N. 886/STJ. RESPONSABILIDADE DO EFETIVO PROPRIETÁRIO. SUCESSÃO DO POLO PASSIVO NA FASE DE CUMPRIMENTO/EXECUÇÃO. VIABILIDADE. REITERADO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. TESE PRESCRICIONAL PREJUDICADA.

1. O entendimento de origem se alinha com a jurisprudência do STJ, em especial com o Tema n. 886/STJ (REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 20/4/2015), no qual consagrado que a dívida decorrente de despesas condominiais pode ser cobrada tanto do proprietário registral como daquele outro que exerce o domínio do imóvel e que não consta nos assentos cartorários, dada a natureza *propter rem* da dívida em questão.

2. Do mesmo modo, sem amparo a tese do agravante de que não é responsável

sobre os valores cobrados em razão de a ação de cobrança ter sido manejada contra o proprietário registral, quando já ciente o condomínio que exercia a propriedade.

3. Primeiro, porque o entendimento firmado no referido Tema n. 886/STJ tem por alvo resguardar o promitente vendedor e o proprietário registral, de modo que não fossem surpreendidos após a alienação do imóvel com a cobrança de despesas condominiais provenientes de um bem sobre o qual há muito não exerce a posse. Não se extrai do entendimento sedimentado no aludido recurso representativo de controvérsia que o promitente comprador somente ficaria responsável pelas despesas lançadas após a sua efetiva posse como pretende o agravante, uma vez que tal entendimento violaria a literal disposição legal constante do art. 1345 do Código Civil. Precedentes.

4. Segundo, "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" (AgInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023).

5. Ademais, o Tribunal foi categórico no sentido de que o condomínio desconhecia que o imóvel era de propriedade do agravante no momento do ajuizamento do feito, entendimento que, a toda evidência, não pode ser modificado no recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

6. A questão prescricional perdeu seu objeto, visto que baseada na preliminar de irregularidade de citação da proprietária registral, tese rejeitada na hipótese.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por THIAGO HENRIQUE GOFFI MEYER contra decisão monocrática do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 237-242).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ assim ementado (fls. 93-94):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE REJEITA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE APRESENTADA POR TERCEIRO. AÇÃO PROPOSTA PELO CONDOMÍNIO CONTRA O PROPRIETÁRIO REGISTRAL. DÍVIDA *PROPTER REM*. PRETENSÃO DE NULIDADE DE TODOS OS ATOS PROCESSUAIS ANTE A AUSÊNCIA DE CITAÇÃO/INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, ORA AGRAVANTE. DESCABIMENTO.

AUSÊNCIA DE CONHECIMENTO DA TRANSAÇÃO À ÉPOCA DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO E INÍCIO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONSTRUTORA EXECUTADA QUE ERA PARTE LEGÍTIMA PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA. AUSÊNCIA DE NULIDADE NA CITAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA. TEORIA DA APARÊNCIA. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL PARA COBRANÇA DAS TAXAS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA QUANTO AOS JUROS DE MORA E ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA APLICADOS. NÃO CONHECIMENTO. QUESTÕES QUE NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE PELA DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO SINGULAR. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

1. As dívidas condominiais configuram obrigações de natureza propter rem ("por causa da coisa"), ou seja, vinculadas a determinado bem e independentes de vínculo pessoal, pois acompanham a coisa e não o devedor.

2. Não se vislumbra qualquer vício de nulidade pela ausência de participação do agravante na lide, visto que à época do ajuizamento da demanda a Centro Norte Construção e Empreendimento Ltda era parte legítima para figurar no polo passivo da ação, principalmente em razão da natureza "propter rem" da dívida condominial.

3. "(...). 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 1829663/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRATURMA, julgado em 05/11/2019, DJe 07/11/2019)

4. Não há que se acatar a tese de nulidade na citação realizada nos autos e, que a executada deveria ter sido citada por edital, uma vez que foi válida a citação recebida no endereço onde situa a pessoa jurídica. Precedentes.

5. Com a ciência da construtora executada houve a interrupção do prazo prescricional, não havendo que se falar em prescrição das taxas que se venceram entre janeiro de 2010 a março de 2015.

6. Não tendo sido objeto de análise pela decisão agravada, as questões relativas aos juros de mora e índice de correção de monetária aplicados, não merecem conhecimento.

Rejeitados os embargos de declaração opostos na origem (fls. 126-129).

Nas razões do recurso interno, o agravante reitera suas alegações de que não possui responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, seja porque, na relação jurídica com o imóvel, nunca fora chamado para ingressar o feito de cobrança, embora o condomínio tivesse ciência de que era o proprietário do imóvel, seja porque ocorrera a

prescrição dos valores inadimplidos.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 285-291).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Nada a prover.

O Tribunal de origem, com amparo no entendimento fixado no Tema n. 886/STJ, firmou entendimento de que a ação de cobrança e seu respectivo cumprimento de sentença não apresentavam nenhuma irregularidade, visto que os referidos feitos foram promovidos em nome do proprietário registral, situação amparada pela jurisprudência e ratificada pelos termos do referido entendimento repetitivo, de modo que, tratando-se de obrigação *propter rem*, os efeitos se estenderiam a posteriores possuidores do imóvel.

Para melhor compreensão, excerto do voto condutor (fls. 98-100):

As dívidas condominiais configuram obrigações de natureza *propter rem* ("por causa da coisa"), ou seja, vinculadas a determinado bem e independentes de vínculo pessoal, pois acompanham a coisa e não o devedor.

Assim, há que ficar claro que a obrigação pode recair tanto sobre o proprietário que consta da matrícula do imóvel quanto sobre o possuidor do bem (locatário, cessionário, promitente comprador etc.), podendo ser cobrada em face de qualquer pessoa que apresente liame jurídico com o imóvel gerador da dívida.

De acordo com o ensinamento de Flávio Tartuce: "*Essa obrigação pode ser conceituada como sendo aquela de determinada pessoa, por força de um direito real, pela relação que a mesma tem com um bem móvel ou imóvel (obrigação ambulatoria ou mista)*" (Direito civil, v. 2: direito das obrigações e responsabilidade civil/ Flávio Tartuce; 9. ed. – Rio de Janeiro: Forense São Paulo: MÉTODO, 2014).

Oportuno destacar, ainda, a orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, no sentido de que: "*o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação*" (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro Luiz Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015).

Como visto anteriormente, a presente ação de cobrança de taxas condominiais foi ajuizada em face de Centro Norte Construção e Empreendimento Ltda em 16/07/2015, tendo sido iniciado o cumprimento de sentença na data de 11/01/2016.

Ao contrário do alegado, não consta dos autos prova de que o condomínio exequente tivesse ciência do negócio entabulado entre a construtora executada e o agravante à época da propositura da presente demanda.

Compulsando o caderno processual, tem-se que foi legítimo o ajuizamento da ação em face da empresa executada, em razão do registro da compra e venda na matrícula do imóvel, figurando a Centro Norte Construção e Empreendimento Ltda como proprietária do bem, assim como pela ausência de conhecimento da tramitação das ações propostas pelo agravante em face da Construtora, objetivando a realização da escritura pública e a posterior averbação na matrícula.

Os boletos de cobrança de taxas condominiais acostados pelo agravante nos autos principais (mov. 320.2), nos quais constam que o mesmo é o proprietário da unidade imobiliária, estão datados a partir de 08/03/2018. Assim, não se pode afirmar que antes dessa data o condomínio exequente tinha ciência da alienação do bem.

É de se salientar que apenas se teve conhecimento nos autos de que a Sra. Geni Gasparotto, genitora do agravante, residia no imóvel, quando da expedição de mandado de avaliação do bem, tendo sido a mesma intimada em 28/06/2018 (mov. 170).

Demais disso, a mencionada ação de cobrança ajuizada pelo agravado em face do ora agravante, sob nº 0017958-63.2019.8.16.0017, foi proposta apenas em 29/07/2019 (mov. 320.3).

Destacou ainda o condomínio exequente que, concomitantemente ao andamento da presente ação de cobrança, houve a tramitação de Ação Executiva Fiscal movida pelo Município de Maringá, sob nº 0000563-15.2005.8.16.0190, também em face da Construtora Centro Norte, para cobrança de IPTU referente ao imóvel em discussão nesses autos.

Aliás, ressaltou a parte agravada em contraminuta (mov. 39.1-TJ), que após tomar conhecimento da ação de execução fiscal, na qual o imóvel gerador dos débitos tributários e condominiais foi regularmente arrematado em 30/10/2019, recebeu o valor referente a dívida cobrada na presente demanda, através da habilitação de crédito naquela lide.

Diante da quitação da obrigação gerada pelo imóvel, asseverou que houve a perda do objeto da ação originária, tendo requerido em primeiro grau a extinção do feito, estando ainda pendente de análise e homologação pelo MM. Juiz singular.

Nesse contexto, não se vislumbra qualquer vício de nulidade pela ausência de participação do agravante na lide, visto que à época do ajuizamento da demanda a Centro Norte Construção e Empreendimento Ltda era parte legítima para figurar no polo passivo da ação,

principalmente em razão da natureza *propter rem* da dívida condominial.

[...]

Dessa forma, não há que se acolher a alegação de nulidade dos atos processuais por ausência de citação/intimação do agravante.

Com efeito, observa-se que o entendimento de origem se alinha com a jurisprudência do STJ, em especial com o Tema n. 886/STJ, no qual consagrado que a dívida decorrente de despesas condominiais podem ser cobradas tanto do proprietário registral como daquele outro que exerce o domínio do imóvel e que não consta nos assentos cartorários, dada a natureza *propter rem* da dívida em questão.

A propósito, a ementa do julgamento paradigma:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 20/4/2015.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. VENDEDORA. IMÓVEL. RETOMADA. LEGITIMIDADE PASSIVA *AD CAUSAM*. OBRIGAÇÃO

PROPTER REM. DÍVIDA. RESPONSABILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULAS Nº 284/STF E Nº 83/STJ.

[...]

2. Na hipótese, a decisão proferida pelo tribunal de origem está em harmonia com o entendimento mais recente do Superior Tribunal de Justiça, firmado no sentido de que a dívida condominial, pela sua natureza de obrigação *propter rem*, pode ser exigida do proprietário que não tenha participado da ação de conhecimento, inclusive com a penhora do imóvel gerador das despesas. Precedentes.

3. Quando o recurso especial não é admitido com fundamento na Súmula nº 83/STJ, a impugnação deve indicar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos mencionados na decisão combatida, demonstrando-se que outro é o entendimento jurisprudencial desta Corte, o que não ocorreu no caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.121.196/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 12/9/2023.)

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.

(AgInt no AREsp n. 2.084.596/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 29/6/2023.)

Por seu turno, a tese do agravante de que não é responsável sobre os valores cobrados em razão de a ação de cobrança ter sido manejada contra o proprietário registral, quando já ciente o condomínio que exercia a propriedade, não encontra amparo.

Primeiro, porque o entendimento firmado no referido Tema n. 886/STJ e a específica preocupação lançada no item "c" da ementa tem por alvo resguardar o promitente vendedor e o proprietário registral, de modo que não fossem surpreendidos meses ou anos após a alienação do imóvel com a ingrata surpresa de estar sendo demandado em juízo em razão de despesas condominiais provenientes de um bem sobre o qual há muito não exerce a posse.

Não se extrai, assim, do entendimento sedimentado no aludido recurso

representativo de controvérsia que o promitente comprador somente ficaria responsável pelas despesas lançadas após a sua efetiva posse como pretende o agravante, uma vez que tal entendimento violaria a literal disposição legal constante do art. 1345 do Código Civil.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. COBRANÇA DE DÍVIDA CONDOMINIAL. SUPERVENIÊNCIA DE PAGAMENTO PELO TERCEIRO ADQUIRENTE. PREJUDICIALIDADE DA RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. MANUTENÇÃO DA CONDENAÇÃO DA INCORPORADORA EXECUTADA. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. DISTINÇÃO COM O TEMA 886/STJ.

[...]

2. Nos termos da tese firmada no Tema 886/STJ, o que define a responsabilidade do promitente comprador pelas dívidas condominiais é a "relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação".

3. Existência de distinção na jurisprudência desta Corte Superior para a hipótese da responsabilidade do proprietário, que persiste enquanto não transmitida a propriedade, a par da responsabilidade do promitente comprador, tendo em vista o caráter 'propter rem' da obrigação condominial.

4. Manutenção da condenação da incorporadora aos encargos da sucumbência, não obstante a prejudicialidade do recurso especial, uma vez que a incorporadora, ao não quitar os débitos condominiais da unidade imobiliária de sua propriedade, deu causa ao ajuizamento da execução.

5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.878.783/PE, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 25/11/2021.)

Segundo, porque já consagrado que, "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" (AgInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023).

Ademais, o Tribunal foi categórico no sentido de que o condomínio desconhecia que o imóvel era de propriedade do agravante no momento do ajuizamento

do feito, entendimento que, a toda evidência, não pode ser modificado no recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

Quanto à prescrição, assim destacou a origem (fl. 102):

Diante da fundamentação já apresentada, tendo sido reconhecida a legitimidade da Centro Norte Construção e Empreendimento Ltda para figurar no polo passivo da ação de cobrança, por se tratar de proprietária registral do imóvel e não se ter conhecimento da alienação do bem a terceiro, restam prejudicadas as alegações do agravante a respeito da prescrição.

Isto porque, com a ciência da construtora executada houve a interrupção do prazo prescricional, não havendo que se falar em prescrição das taxas que se venceram entre janeiro de 2010 a março de 2015.

No ponto, como bem destacou o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, "*sendo legítima a parte* [Centro Norte Construção e Empreendimento Ltda], *não há que se discutir sobre a interrupção do prazo prescricional*", até porque a própria recorrente ancorou sua tese prescricional à declaração de nulidade absoluta do processo em razão da alegada irregularidade de citação da proprietária registral, entendimento rejeitado, conforme alhures destacado.

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.196.669 / PR

Número Registro: 2022/0265273-9

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00160951420158160017 00713892920208160000 007138929202081600001 007138929202081600002
007138929202081600003 160951420158160017 713892920208160000 7138929202081600001
7138929202081600002 7138929202081600003

Sessão Virtual de 05/12/2023 a 11/12/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : THIAGO HENRIQUE GOFFI MEYER

ADVOGADOS : ROSÂNGELA CRISTINA BARBOZA SLEDER - PR036441

MARCOS PAULO MANTOAN MARCUSSU - PR060677

NELDEMAR SLEDER - PR084462

NATHALYA LOPES TORQUATO - PR076817

GUILHERME MICHEL BARBOZA SLEDER - PR089364

AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS PAINEIRAS

ADVOGADO : RHOGER MARTIN RODRIGUES SILVA - PR033125

INTERES. : CENTRO NORTE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

INTERES. : MUNICÍPIO DE MARINGÁ

ADVOGADOS : SÍLVIO HENRIQUE MARQUES JÚNIOR - PR028088

FABIANA DE OLIVEIRA SILVA SYBUIA - PR037686

ANDRÉA GIOSA MANFRIM - PR034945

MARCIA REGINA DE SOUZA RODRIGUES - PR028909

INTERES. : DIRSON NEMER ASSAF

ADVOGADOS : KASSIANE MENCHON MOURA ENDLICH - PR023114

TANIA NICELIA IZELLI - PR021120

INTERES. : UNIÃO

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

DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : THIAGO HENRIQUE GOFFI MEYER
ADVOGADOS : ROSÂNGELA CRISTINA BARBOZA SLEDER - PR036441
MARCOS PAULO MANTOAN MARCUSSU - PR060677
NELDEMAR SLEDER - PR084462
NATHALYA LOPES TORQUATO - PR076817
GUILHERME MICHEL BARBOZA SLEDER - PR089364
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS PAINEIRAS
ADVOGADO : RHOGER MARTIN RODRIGUES SILVA - PR033125
INTERES. : CENTRO NORTE CONSTRUÇÕES E EMPEENDIMENTOS LTDA
INTERES. : MUNICÍPIO DE MARINGÁ
ADVOGADOS : SÍLVIO HENRIQUE MARQUES JÚNIOR - PR028088
FABIANA DE OLIVEIRA SILVA SYBUIA - PR037686
ANDRÉA GIOSA MANFRIM - PR034945
MARCIA REGINA DE SOUZA RODRIGUES - PR028909
INTERES. : DIRSON NEMER ASSAF
ADVOGADOS : KASSIANE MENCHON MOURA ENDLICH - PR023114
TANIA NICELIA IZELLI - PR021120
INTERES. : UNIÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 05/12/2023 a 11/12/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, 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, 12 de dezembro de 2023