



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2527075 - SP (2023/0390242-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM DO ATLANTICO
ADVOGADOS : CLÉBER GONÇALVES COSTA - SP184304
MATHEUS DE ALMEIDA SANTANA - SP188856
AGRAVADO : RICARDO AUGUSTO DA SILVA FERRAZ
ADVOGADO : DERMIVAL COSTA JUNIOR - SP109415
INTERES. : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADO : RODRIGO DANIEL PACIFICO SENA DE ANDRADE - RJ137973
INTERES. : GERALDO ARAUJO DE FARIAS JUNIOR
INTERES. : MONICA ALMEIDA
INTERES. : MONTANA SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.
INTERES. : FABIO ANTONIO DE OLIVEIRA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AGRADO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS ENTRE A ARREMATACÃO E A IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMISSÃO NA POSSE. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

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. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

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 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos

Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de maio de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2527075 - SP (2023/0390242-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM DO ATLANTICO
ADVOGADOS : CLÉBER GONÇALVES COSTA - SP184304
MATHEUS DE ALMEIDA SANTANA - SP188856
AGRAVADO : RICARDO AUGUSTO DA SILVA FERRAZ
ADVOGADO : DERMIVAL COSTA JUNIOR - SP109415
INTERES. : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADO : RODRIGO DANIEL PACIFICO SENA DE ANDRADE - RJ137973
INTERES. : GERALDO ARAUJO DE FARIAS JUNIOR
INTERES. : MONICA ALMEIDA
INTERES. : MONTANA SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.
INTERES. : FABIO ANTONIO DE OLIVEIRA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS ENTRE A ARREMATACÃO E A IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMISSÃO NA POSSE. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

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. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 164-148, e-STJ), interposto por SCHONFELD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, de relatoria da Presidência do STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso, por incidência da Súmula 284/STF, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Nas razões do agravo interno, a parte agravante defende, em síntese, que, "*conforme explanado no recurso especial interposto, há divergência entre os tribunais acerca da matéria, ressaltando que o agravante informou com precisão o trecho que há divergência apostada bem como os dados do julgado*" (fl. 123, e-STJ).

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o presente feito levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Impugnação apresentada às fls. 131-135, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

Diante das razões expendidas no agravo interno, reconsidero a decisão monocrática e passo a novo exame do feito.

Trata-se de agravo de decisão que não admitiu recurso especial interposto por SCHONFELD NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão assim ementado (fl. 24, e-STJ):

*CONDOMÍNIO - Ação de execução de despesas condominiais - Arrematação do imóvel penhorado -Natureza propter rem da obrigação - Encargos vinculados à coisa imóvel que são de responsabilidade do novo adquirente com relação ao credor - Arrematante responde pela dívida -Imissão na posse do imóvel não constitui pressuposto da obrigação de pagamento das cotas condominiais em atraso - Cobrança que deverá ser feita pelas vias próprias pelo arrematante.
Agravo não provido.*

Os embargos de declaração foram rejeitados, *vide* acórdão de fls. 45-47.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega dissídio jurisprudencial em relação aos Tribunais de Justiça de São Paulo e Rio de Janeiro, afirmando, em síntese, que o arrematante não possui responsabilidade com os débitos do imóvel até a efetiva imissão na posse.

Cinge-se a controvérsia, portanto, sobre o momento em que o arrematante se torna responsável pelos débitos condominiais do imóvel.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, analisando as circunstâncias do caso, **consignou que, desde a arrematação, é o agravante - arrematante - responsável pelos débitos condominiais**. A título elucidativo, confira-se (fls. 25-28, e-STJ):

"O imóvel objeto dos débitos condominiais em aberto foi arrematado pelo agravante, na presente ação de execução de título extrajudicial movida pelo Condomínio Jardim do Atlântico e em face de Ricardo Augusto da Silva Ferraz.

A obrigação decorrente de dívida de cotas condominiais é de natureza propter rem e, decorre da coisa, são resultado do custo necessário à manutenção da existência dela, e, portando, segue o imóvel, com direito de sequela.

Desta forma estão obrigados, inclusive, terceiros que venham a se tornar proprietários do imóvel.

Assim, o novo titular responde pelos pagamentos em atraso, ainda que referente ao período anterior à sua titularidade.

(...)

Portanto, é o arrematante, ora agravante, responsável pelos débitos condominiais em aberto.

Contudo, o agravante deve ter assegurado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário do imóvel, no que diz respeito ao período anterior à arrematação do bem.

Isto porque, é a aquisição da propriedade pela arrematação e não a imissão na posse que altera a titularidade da obrigação de pagamento despesas condominiais.

(...)

Assim, desde a arrematação, é o agravante responsável pelo pagamento dos débitos condominiais, sendo possível o regresso contra o devedor das parcelas pretéritas, bem como, de eventual período de ocupação pelo devedor.

No entanto, tal cobrança, para a expropriação de bens do devedor dependerá de título judicial e deverá ser feita pelas vias próprias, de forma autônoma, não sendo possível a execução nos próprios autos em que figura como credor o Condomínio."

Sobre o tema, tem-se que a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que **a dívida condominial constitui obrigação *propter rem*, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel, ainda que não imitido 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.

No mesmo sentido:

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 ARREMATACÃO. 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 imitido 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 n. 1.347.829/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/12/2019, DJe de 19/12/2019.)

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.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.983.948/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 19/10/2022.)

Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ, que incide pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno, a fim de reconsiderar a decisão de fls. 114-115 e, em novo exame do feito, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.527.075 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0390242-6

Número de Origem:

10071404120178260562 21053799020238260000

Sessão Virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

OUTRO NOME : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI

ADVOGADO : RODRIGO DANIEL PACIFICO SENA DE ANDRADE - RJ137973

AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM DO ATLANTICO

ADVOGADOS : CLÉBER GONÇALVES COSTA - SP184304

MATHEUS DE ALMEIDA SANTANA - SP188856

AGRAVADO : RICARDO AUGUSTO DA SILVA FERRAZ

ADVOGADO : DERMIVAL COSTA JUNIOR - SP109415

INTERES. : GERALDO ARAUJO DE FARIAS JUNIOR

INTERES. : MONICA ALMEIDA

INTERES. : MONTANA SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.

INTERES. : FABIO ANTONIO DE OLIVEIRA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO : CONDOMINIO JARDIM DO ATLANTICO

ADVOGADOS : CLÉBER GONÇALVES COSTA - SP184304
MATHEUS DE ALMEIDA SANTANA - SP188856
AGRAVADO : RICARDO AUGUSTO DA SILVA FERRAZ
ADVOGADO : DERMIVAL COSTA JUNIOR - SP109415
INTERES. : SCHONFELD NEGOCIOS IMOBILIARIOS EIRELI
ADVOGADO : RODRIGO DANIEL PACIFICO SENA DE ANDRADE - RJ137973
INTERES. : GERALDO ARAUJO DE FARIAS JUNIOR
INTERES. : MONICA ALMEIDA
INTERES. : MONTANA SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.
INTERES. : FABIO ANTONIO DE OLIVEIRA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 14/05/2024 a 20/05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 20 de maio de 2024