



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2689625 - PR
(2024/0253995-8)**

**RELATOR : MINISTRO CARLOS CINI MARCHIONATTI
(DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS)**

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

**ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872**

AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL BURITI

**ADVOGADOS : CLÁUDIO MARCELO BAIK - PR029241
DEBORA NUNES CAMAROSKI - PR045056
NÁTHALE BITTENCOURT BERMUDEZ - PR070910**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM*. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, o qual foi interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O acórdão discutiu a legitimidade ativa da COHAB-CT para figurar no polo passivo da execução de taxas condominiais, mesmo sem participação na fase de conhecimento, devido à natureza *propter rem* da dívida.

2. Na origem, agravo de instrumento foi interposto contra decisão que acolheu parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença, determinando a inclusão de taxas condominiais vencidas em períodos específicos. A recorrente alegou ilegitimidade passiva e prescrição das prestações objeto do cumprimento de sentença.

3. O agravo de instrumento foi desprovido pela Corte estadual, e o recurso especial não foi admitido, levando à interposição de agravo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a COHAB-CT, como promitente vendedora, pode ser responsabilizada por taxas condominiais devidas pelo promitente comprador, mesmo sem ter participado da fase de conhecimento da ação de cobrança, devido à natureza propter rem da obrigação.

5. Outra questão é a alegação de prescrição das taxas condominiais e a violação dos limites subjetivos da coisa julgada, considerando que a COHAB-CT não participou do processo de conhecimento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O Tribunal de origem decidiu que, devido à natureza propter rem das taxas condominiais, o imóvel responde pela dívida, podendo ser penhorado, mesmo sem participação na fase de conhecimento.

7. A decisão destacou que a COHAB-CT possui titularidade do imóvel vinculado às taxas condominiais, justificando o redirecionamento da execução.

8. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do STJ, que afirma que o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como proprietário.

IV. 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 18/02/2025 a 24/02/2025, 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 Humberto Martins.

Brasília, 26 de fevereiro de 2025.

Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2689625 - PR
(2024/0253995-8)**

**RELATOR : MINISTRO CARLOS CINI MARCHIONATTI
(DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS)**

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

**ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660
SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872**

AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL BURITI

**ADVOGADOS : CLÁUDIO MARCELO BAIK - PR029241
DEBORA NUNES CAMAROSKI - PR045056
NÁTHALE BITTENCOURT BERMUDEZ - PR070910**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM*. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto contra decisão que conheceu do agrado para negar provimento ao recurso especial, o qual foi interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O acórdão discutiu a legitimidade ativa da COHAB-CT para figurar no polo passivo da execução de taxas condominiais, mesmo sem participação na fase de conhecimento, devido à natureza *propter rem* da dívida.

2. Na origem, agrado de instrumento foi interposto contra decisão que acolheu parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença, determinando a inclusão de taxas condominiais vencidas em períodos específicos. A recorrente alegou ilegitimidade passiva e prescrição das prestações objeto do cumprimento de sentença.

3. O agrado de instrumento foi desprovido pela Corte estadual, e o recurso especial não foi admitido, levando à interposição de agrado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a COHAB-CT, como promitente vendedora, pode ser responsabilizada por taxas condominiais devidas pelo promitente comprador, mesmo sem ter participado da fase de conhecimento da ação de cobrança, devido à natureza *propter rem* da obrigação.

5. Outra questão é a alegação de prescrição das taxas condominiais e a violação dos limites subjetivos da coisa julgada, considerando que a COHAB-CT não participou do processo de conhecimento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O Tribunal de origem decidiu que, devido à natureza *propter rem* das taxas condominiais, o imóvel responde pela dívida, podendo ser penhorado, mesmo sem participação na fase de conhecimento.

7. A decisão destacou que a COHAB-CT possui titularidade do imóvel vinculado às taxas condominiais, justificando o redirecionamento da execução.

8. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do STJ, que afirma que o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como proprietário.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra a decisão de fls. 542-548 que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial que, por sua vez, foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado (fl. 82):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ALEGADA ILEGITIMIDADE ATIVA DA COHAB-CT PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. NÃO ACOLHIMENTO. COMPROMISSO DE COMPRA EVENDA CANCELADO. RETOMADA DE IMÓVEL PELA COHAB-CT. NATUREZA *PROPTER REM* DA DÍVIDA CONDOMINIAL. POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DA COHAB-CT NA FASE EXECUTÓRIA, INDEPENDENTEMENTE DA PARTICIPAÇÃO NA FASE DE CONHECIMENTO. PRESCRIÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA PROPOSTA INICIALMENTE EM FACE DO PROMISSÓRIO-COMPRADOR. LEGITIMIDADE SUPERVENIENTE DA COHAB-CT. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DESDE A DATA DA PROPOSITURA DA AÇÃO. AUSÊNCIA DE DESÍDIA DO CONDOMÍNIO AUTOR. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 108-111).

Na origem, foi interposto agravo de instrumento, nos autos de Cumprimento de Sentença n. 0010624-90.2014.8.16.0004, contra a decisão que acolheu em parte a impugnação ao cumprimento de sentença para "determinar a apresentação do

demonstrativo discriminado e atualizado do crédito constituído originalmente em nome de Rudival Inácio, no qual, deverão ser incluídas as taxas de condomínio vencidas no período compreendido entre os meses de abril, junho a setembro e dezembro de 1994, bem como março de 1995 a dezembro de 1996".

A recorrente argumentou que, apesar de nunca ter deixado de ser proprietária do imóvel, não participou do processo de conhecimento, uma vez que o título executivo judicial se formou entre o Condomínio e Rudival Inácio. Alegou que o Condomínio mesmo ciente de que a propriedade do imóvel pertencia à parte recorrente optou por ajuizar a ação de cobrança em face de Rudival Inácio, e que a decisão agravada violou os limites subjetivo da coisa julgada, e as prestações objeto do cumprimento de sentença estão prescritas, pois o despacho que determinou a citação da recorrente ocorreu apenas em 14/12/2014. Alegou, por fim, a prescrição da pretensão executória, pois a sentença foi proferida em 11/3/1998 e o Condomínio exequente permaneceu inerte até janeiro de 2007.

O agravo de instrumento foi desprovido pela Corte estadual.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alegou a ofensa aos arts. 489, §1º, inciso VI, e 1.022, incisos I e II, ambos do Código de Processo Civil de 2015, sustentando, em síntese, que as teses da ora recorrente não foram devidamente apreciadas pelo Tribunal de origem, mormente a que se refere à atribuição ao promitente vendedor do débito condominial do promitente comprador.

Afirmou, ainda, a violação aos arts. 4º, parágrafo único, 9º, 12, §4º, e 20, todos da Lei n. 4.591/1964, ao art. 1.345 do Código Civil, e aos arts. 98, 108, 109, 329, 506, 513, § 5º, 674, 779, inciso I, 789 e 790, todos do Código de Processo Civil de 2015, preconizando a concessão do benefício da gratuidade da justiça; a nulidade da penhora do imóvel, pois este jamais foi da propriedade dos devedores primitivos, sendo que a ora recorrente não fez parte da relação processual, tampouco foi reconhecida como devedora do título executivo; a ilegitimidade passiva da promitente vendedora em relação a débito condominial constituído no período em que o promitente comprador usufruía do bem imóvel; bem como a existência de dissídio pretoriano quanto ao caso vertente.

O Tribunal de origem não admitiu o processamento do recurso especial, o que levou a insurgente à interposição de agravo.

A agravante impugna os fundamentos da decisão denegatória do recurso especial (fls. 493-507).

O agravo foi conhecido e negou-se provimento ao recurso especial.

No agravo interno, argumentou-se que "seja respeitado o texto do artigo 557 e demais dispositivos do Código de Processo Civil, bem como, o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal, requer a ora agravante sejam as razões do Agravo interposto para contra a decisão que negou seguimento ao Recurso Especial apreciadas pelo órgão colegiado dessa E. Corte, caso não haja retratação por parte desse eminente Ministro Relator" (fl. 556).

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada foi fundamentada nos seguintes termos (fls. 542-548):

[...]

De início, consoante análise dos autos, verifica-se que a alegação de violação aos arts. 489, §1º, inciso VI, e 1.022, incisos I e II, ambos do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.

Isso porque o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná foi claro ao concluir, em suma, que, "diante da natureza *propter rem* das taxas condominiais, o próprio imóvel que deu origem à dívida responde pela sua quitação e pode ser penhorado, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento da ação de cobrança", bem como que, "em que pese a alegação da COHAB-CT de que não tenha participado da fase de conhecimento da ação de cobrança, não sendo atingida pela eficácia subjetiva da coisa julgada, não há dúvida de que possui titularidade do imóvel que está vinculado as taxas condominiais", veja-se (e-STJ, fls. 83-86; sem grifo no original):

Trata-se de cumprimento de sentença, na qual Rudival Inácio foi condenado ao pagamento de taxas condominiais vencidas e não pagas relativas aos meses de abril, junho até setembro de 1994, dezembro de 1994, março de 1995 até dezembro de 1996, além de ônus sucumbencial, cuja apuração, até julho de 2018, no valor de R\$ 41.345,67 (quarenta e um mil, trezentos e quarenta e cinco reais e sessenta e sete centavos).

A Companhia de Habitação Popular – COHAB foi incluída no polo passivo da demanda (mov. 1.74 dos autos originários). [...]

De início, convém esclarecer que, diante do inadimplemento do pactuado no contrato de promessa de compra e venda pelo promete comprador, Sr. Rudival Inácio, houve o cancelamento do negócio jurídico celebrado entre ele e a Companhia de Habitação Popular de Curitiba – COHAB, consoante se verifica da decisão de mov. 1.74, de modo que, a COHAB-CT nunca deixou de ser proprietária do imóvel objeto dos autos.

Outrossim, não se olvida que a averbação do compromisso de compra e venda na matrícula do imóvel dá ensejo ao direito real de aquisição, porém, não transmite, por si só, a titularidade do bem, uma vez que somente o registro de escritura pública definitiva enseja a transferência da plena propriedade, nos termos do art. 1.245 e §1º do Código Civil: [...]

Em relação à possibilidade de redirecionamento da execução em face da promitente-vendedora COHAB-CT, após a formação do título executivo judicial sem a sua participação no processo de conhecimento, deve ser

destacado que a obrigação decorrente do pagamento das taxas condominiais é *propter rem*, quer dizer, a obrigação liga-se à titularidade do domínio.

Com efeito, diante da natureza *propter rem* das taxas condominiais, o próprio imóvel que deu origem à dívida responde pela sua quitação e pode ser penhorado, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento da ação de cobrança. [...]

Assim, em que pese a alegação da COHAB-CT de que não tenha participado da fase de conhecimento da ação de cobrança, não sendo atingida pela eficácia subjetiva da coisa julgada, não há dúvida de que possui titularidade do imóvel que está vinculado as taxas condominiais. [...]

Desse modo, deve ser mantida a decisão agravada neste aspecto, ante a possibilidade de redirecionar a execução em face da promitente-vendedora COHAB-CT, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento da ação de cobrança.

Ressalte-se que o julgador não está obrigado a analisar todos os argumentos invocados pela parte quando tiver encontrado fundamentação suficiente para dirimir integralmente o litígio.

Desse modo, ainda que a solução tenha sido contrária à pretensão da agravante, não se pode negar ter havido, por parte do Tribunal de Justiça, efetivo enfrentamento e resposta aos pontos controvertidos.

Confirmam-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC/2015. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, e parágrafo único, do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

[...]

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.145.195/MG, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 15/12/2022)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. INCONFORMISMO QUANTO A INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 284/STF E 7/STJ. NÃO AFASTAMENTO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

[...]

3. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

4. 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.

5. Agravo interno não provido.

Ademais, vislumbra-se que a irresignação da agravante não merece prosperar, haja vista que o acórdão recorrido, ao concluir que, "diante da natureza *propter rem* das taxas condominiais, o próprio imóvel que deu origem à dívida responde pela sua quitação e pode ser penhorado, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento da ação de cobrança", bem como que, "em que pese a alegação da COHAB-CT de que não tenha participado da fase de conhecimento da ação de cobrança, não sendo atingida pela eficácia subjetiva da coisa julgada, não há dúvida de que possui titularidade do imóvel que está vinculado as taxas condominiais", sendo possível o redirecionamento da execução em face da promitente-vendedora (e-STJ, fl. 85), está em consonância com o entendimento desta Corte Superior, veja-se (sem grifo no original):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CONTRATO DE CESSÃO. ALTERAÇÃO DO ENTENDIMENTO ACERCA DA PROPRIEDADE DE VAGA DE GARAGEM. REEXAME DE PROVAS E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. Nos termos do entendimento desta Corte Superior: "Com relação à legitimidade passiva, observa-se que, em se tratando de obrigação '*propter rem*', o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como seu proprietário" (AgRg no REsp 1.510.419/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/12/2016, DJe de 19/12/2016).

2. A Corte de origem concluiu, diante do contexto fático dos autos e da análise dos documentos contratuais constantes nos autos, que a agravante é responsável pelas despesas condominiais do bem pertencente à empresa por ela incorporada em razão de não ter havido a constituição de nova pessoa jurídica.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.248.590/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023.)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. "A jurisprudência do STJ é no sentido de que a obrigação condominial está vinculada à própria coisa, de modo que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida. Desse modo, nada impede que se penhore o imóvel do proprietário atual na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento" (AgInt no AREsp n. 2.142.462/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 27/4/2023).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.761.736/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. VENDEDORA. RETOMADA DO IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA

AD CAUSAM. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DÍVIDA. RESPONSABILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. ARRAZOADO. DEFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. A teor da Súmula nº 283/STF, aplicada por analogia, não se admite recurso especial quando a decisão recorrida assenta-se em mais de um fundamento suficiente, e o recurso não abrange todos eles.

4. A retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso contra o promissário comprador. Precedentes.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.973.355/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 12/9/2022.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Ação ajuizada em 19/01/1998. Recurso especial concluso ao gabinete em 29/09/2017. Julgamento: CPC/73.

2. Ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, em virtude da inadimplência no pagamento de cotas condominiais.

3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais tem legitimidade para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que alegue figurar apenas como promitente vendedora do imóvel e ainda que o mutuário/ocupante do imóvel tenha firmado acordo diretamente com o Condomínio, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

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 figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.

6. Ausência de colisão com o que decidido pela 2ª Seção no bojo do REsp 1.345.331/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, uma vez que a questão que se incumbiu decidir nos referidos autos foi acerca da responsabilidade pelo pagamento da dívida, e não propriamente sobre a legitimidade para figurar no polo passivo da ação.

7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em

sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se *propter rem*.

8. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 1.696.704/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 16/9/2020.)

Nessa esteira, percebe-se que não merece reparo o acórdão recorrido, sendo mister a incidência da Súmula n. 83/STJ ao caso em comento.

Assim, melhor sorte não socorre à agravante.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Como se vê, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná foi claro ao concluir, em suma, que, "diante da natureza *propter rem* das taxas condominiais, o próprio imóvel que deu origem à dívida responde pela sua quitação e pode ser penhorado, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento da ação de cobrança", bem como que, "em que pese a alegação da COHAB-CT de que não tenha participado da fase de conhecimento da ação de cobrança, não sendo atingida pela eficácia subjetiva da coisa julgada, não há dúvida de que possui titularidade do imóvel que está vinculado as taxas condominiais".

Não há motivo para reformar a decisão agravada, porque o Tribunal de origem, efetivamente, enfrentou e respondeu os pontos controvertidos, além de o acórdão recorrido estar em consonância com o entendimento desta Corte Superior, segundo a qual, "com relação à legitimidade passiva, observa-se que, em se tratando de obrigação *propter rem*, o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como seu proprietário" (AgRg no REsp 1.510.419/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/12/2016, DJe de 19/12/2016).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.689.625 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0253995-8

Número de Origem:

00106249020148160004 00133641820238160000 00472689220248160000 106249020148160004
133641820238160000 472689220248160000 47268922024816000000106249020148160004

Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI (DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374

RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780

CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001

RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783

ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872

AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL BURITI

ADVOGADOS : CLÁUDIO MARCELO BAIÁK - PR029241

DEBORA NUNES CAMAROSKI - PR045056

NÁTHALE BITTENCOURT BERMUDEZ - PR070910

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

ADVOGADOS : DANIEL BRENNEISEN MACIEL - PR040660

SAMIR BRAZ ABDALLA - PR031374
RAFAEL FERNANDO PORTELA - PR054780
CLEVERSON TUOTO BENTHIEN - PR045001
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783
ISABEL CRISTINA BONETTI - PR066872
AGRAVADO : CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL BURITI
ADVOGADOS : CLÁUDIO MARCELO BAIK - PR029241
DEBORA NUNES CAMAROSKI - PR045056
NÁTHALE BITTENCOURT BERMUDEZ - PR070910

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/02/2025 a 24/02/2025, 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 Humberto Martins.

Brasília, 24 de fevereiro de 2025