

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.440.780 - RJ (2014/0001907-3)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de recurso especial interposto por Cocibra S.A., com fundamento nas alíneas *a* e *c* da Constituição Federal, contra acórdão, exarado, à unanimidade de votos, pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. INDEFERIMENTO DE SUSPENSÃO DE LEILÃO. ALEGAÇÃO DE NULIDADES PROCESSUAIS. PENHORA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE TERCEIRO QUE NÃO FOI PARTE NO PROCESSO DE AÇÃO DE COBRANÇA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS PROPOSTA EM FACE DOS PROMITENTES COMPRADORES. AÇÃO DE RESCISÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA AJUIZADA PELO PROMITENTE VENDEDOR JULGADA PROCEDENTE, COM A SUA REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL. DÍVIDA *PROPTER REM*. DÉBITO CONDOMINIAL DE RESPONSABILIDADE DO AGRAVANTE. AUSÊNCIA DE NULIDADES. DEPÓSITO DO VALOR PELO AGRAVANTE, AINDA NÃO APRECIADO PELO JUIZ CONDUTOR DO FEITO. SUSPENSÃO QUE SE IMPÕE, SOB PENA DE SUPRIMIR-SE UM GRAU DE JURISDIÇÃO. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

O apelo nobre é oriundo de cumprimento de sentença condenatória, exarada no bojo da ação de cobrança de despesas condominiais referentes ao período de agosto de 1994 a janeiro de 1997 e às parcelas vincendas, promovida, **em fevereiro de 1997**, pelo Condomínio do Edifício Professora Lúcia Branco contra João Evangelista Fernandes do Vale (substituído, posteriormente, por seu Espólio) e sua esposa Marilene Gonçalves de Sá do Vale, promitentes compradores de unidade imobiliária, adquirida, sob condição resolutiva, da compromissária vendedora Cocibra S.A. (e-STJ, fls. 22-24).

É dos autos que, somente em 2004, a ré Marilene Gonçalves de Sá do Valle foi citada (e-STJ, fl. 30). Por ocasião da audiência de conciliação, em que se noticiou a morte de João Evangelista Fernandes do Vale, o feito foi suspenso ante a sinalização das partes de possível acordo. Frustrada a composição das partes, ante a

Superior Tribunal de Justiça

inércia da parte demandada, que nem sequer apresentou contestação, o autor requereu o julgamento antecipado da lide, decretando-se a revelia.

O Magistrado de piso, reconhecendo os efeitos da revelia, julgou a demanda procedente, para "condenar a segunda ré Marilene Gonçalves de Sá do Valle ao pagamento do débito apontado na inicial (R\$ 6.689,40 - seis mil, seiscentos e oitenta e nove reais e quarenta centavos) e das demais cotas condominiais vencidas após a propositura da presente ação, acrescido de multa de 10% até janeiro 2003 e 2% após 11 de janeiro de 2003, bem como de juros de 0,5% ao mês até janeiro de 2003 e 1% ao mês a partir de 11 de janeiro de 2003, mais correção monetária a contar do vencimento de cada cota, até a data do efetivo pagamento" (e-STJ, fls. 45-48).

Transitada em julgado a sentença condenatória, o Condomínio do Edifício Professora Lúcia Branco, em maio de 2006, promoveu, contra Marilene Gonçalves de Sá do Valle, o cumprimento do julgado (subjacente ao presente recurso especial), pugnando pelo pagamento da quantia de R\$ 48.520,50 (quarenta e oito mil quinhentos e vinte reais e cinquenta centavos), atualizados até 13/5/2006 (e-STJ, fls. 54-55).

Segundo consta dos autos, o feito restou por um período arquivado e teve seu prosseguimento retomado em abril de 2011, ocasião em que o Condomínio do Edifício Professora Lúcia Branco, após apresentar nova planilha de cálculo com o valor do débito então atualizado em R\$ 105.422,47 (cento e cinco mil quatrocentos e vinte e dois reais e quarenta e sete centavos), requereu a intimação da executada Marilene Gonçalves de Sá do Valle para pagar a referida quantia, no prazo de 48 horas, e, na inércia desta, a efetivação da penhora do imóvel, "objeto do presente feito" (e-STJ, fl. 62).

O pedido de penhora do imóvel foi deferido pelo Juízo da execução (e-STJ, fl. 64). Apresentado, na ocasião, a matrícula atualizada do bem, proferiu-se, na sequência, a seguinte decisão:

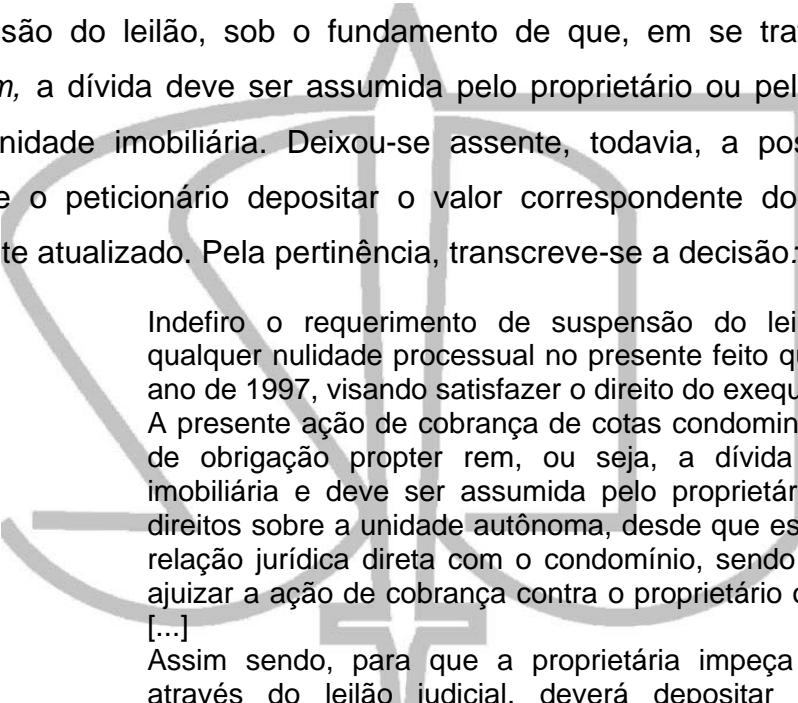
Compulsando os autos, verifico que não foi observado o cancelamento do registro da promessa de compra e venda em valor dos réus, conforme fls. 169v/170. Assim sendo, determino, por ora, a suspensão do leilão.

Livre-se termo de penhora do direito e ação do imóvel objeto da lide. Após, expeça-se novo mandado de avaliação, bem como certidão a fim de ser anotada no RGI. (e-STJ, fl. 93).

Superior Tribunal de Justiça

Designada data para leilão do bem penhorado (direito e ação sobre o imóvel) e determinada a intimação da Cocibra S.A. (promitente vendedora do imóvel) para o ato, esta ingressou no feito, por meio de petição, em que se requereu a sustação da hasta pública do bem, aduzindo, em suma, a impossibilidade de um bem de sua propriedade ser alienado judicialmente (cuja notícia somente obtivera, casualmente, em janeiro de 2013), sem que tenha sido citada e/ou participado do feito (e-STJ, fls. 103-110).

O Juízo da 1ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá/RJ indeferiu o pedido de suspensão do leilão, sob o fundamento de que, em se tratando de obrigação *propter rem*, a dívida deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade imobiliária. Deixou-se assente, todavia, a possibilidade, para tal escopo, de o peticionário depositar o valor correspondente do débito exequendo, devidamente atualizado. Pela pertinência, transcreve-se a decisão:

Indefiro o requerimento de suspensão do leilão, visto não haver qualquer nulidade processual no presente feito que se arrasta desde o ano de 1997, visando satisfazer o direito do exequente.

A presente ação de cobrança de cotas condominiais possui a natureza de obrigação *propter rem*, ou seja, a dívida pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, sendo uma faculdade deste ajuizar a ação de cobrança contra o proprietário ou contra o possuidor.
[...]

Assim sendo, para que a proprietária impeça a venda do imóvel, através do leilão judicial, deverá depositar o débito exequendo devidamente atualizado, além da quantia relativa às despesas do leiloeiro (e-STJ, fl. 112).

Em contrariedade ao *decisum*, Cocibra S.A. intentou agravo de instrumento, em que, em suma, aduziu: *i*) a ocorrência de quitação (ante o pagamento de R\$ 3.000,00 efetivado por ocasião da composição entre as partes originárias); *ii*) somente em maio de 2011 retomou o imóvel e, em janeiro de 2013, teve conhecimento do estágio da execução; e *iii*) a impossibilidade de execução ser redirecionada à pessoa que não participou da relação jurídica material. Pugnou, na oportunidade, pela juntada de guia de depósito em garantia do juízo no valor de R\$ 111.716,90 (cento e onze mil setecentos e dezesseis reais e noventa centavos).

À insurgência fora atribuída, inicialmente, efeito suspensivo (e-STJ, fl. 124).

Superior Tribunal de Justiça

Em decisão monocrática, o desembargador relator rechaçou integralmente as teses aventadas pela recorrente. Consignou que o pagamento efetivado pela demandada no valor de R\$ 3.000,00 (devidamente abatido da cobrança), obviamente, não tem o condão de quitar a dívida, já que não abrange as prestações vencidas. Ressaltou o proceder improbo da recorrente que, embora, há muito, tivesse pleno conhecimento sobre a inadimplência da promitente compradora e a ação contra essa proposta, somente nesta interveio, após muitos anos, para alegar nulidade que ela própria deu causa. Não obstante, o relator conferiu parcial provimento ao agravo de instrumento, apenas para, "por ora, suspender o leilão até a manifestação do Juízo condutor do feito sobre o depósito efetivado".

Contraposto agravo regimental, a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, sob idêntica fundamentação, negou provimento, nos termos da ementa inicialmente reproduzida.

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados (e-STJ, fls. 295-298)

Contra esse arresto, Cocibra S.A. intenta o presente recurso especial, fundado nas alíneas a e c, do permissivo constitucional, em que se aponta violação dos arts. 468, 472 e 535, II, do Código de Processo Civil; e 5º, LV, da Constituição Federal, além de dissenso jurisprudencial.

Em suas razões, insurge-se contra a penhora, avaliação e deferimento de hasta pública de bem de sua propriedade sob o argumento de que não participou da fase de conhecimento, tampouco na fase de execução, inexistindo qualquer ato processual que tenha a ela conferido ciência da existência do feito, o que viola os arts. 468 e 472 do CPC. Aduz, subsidiariamente, violação do art. 535 do CPC, ao argumento de que "a decisão guerreada, ao determinar o redirecionamento da execução contra a recorrente, que não foi parte no processo de conhecimento, acabou por silenciar a respeito dos dispositivos legais antes mencionados".

Aponta dissenso jurisprudencial, citando como paradigmas julgados desta Corte de Justiça, no sentido de que: *i) ainda que se trate de obrigação propter rem, não seria possível atingir em execução bens de pessoa que não fez parte do processo de conhecimento;* *ii) é nulo o processo em virtude da ausência de sua intimação acerca da efetivação da penhora;* e *iii) a execução de cotas condominiais contra o*

Superior Tribunal de Justiça

adquirente de unidade não pode prosseguir no mesmo processo em que se discutia a dívida de seu antecessor, porque a substituição processual não se faz automaticamente.

O recurso especial, inicialmente não admitido na origem (e-STJ, fls. 398-412) ascendeu a esta Corte de Justiça, em virtude do provimento do Aresp n. 458.023/RJ, pelo então relator, Ministro Sidnei Beneti (e-STJ, fl. 528).

Por meio da Medida Cautelar n. 23.665/RJ, Cocibra S.A. pugnou pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial. Ante a não demonstração da noticiada redesignação do leilão, e, principalmente, de qual teria sido o desfecho conferido pelo Juízo da execução quanto à suficiência do depósito judicial efetivado (medida judicial que tinha por propósito justamente afastar suposto risco de dano irreparável), este relator indeferiu a pretendida concessão de carga suspensiva ao apelo nobre.

No bojo da referida medida cautelar, a insurgente noticiou o cancelamento da praça designada, pois efetuou o depósito judicial da diferença apurada pelo contador judicial. Pugna, outrossim, pelo provimento do recurso especial, reiterando o argumento de que a execução não pode ser contra ela redirecionada (e-STJ, fls. 184-185).

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.440.780 - RJ (2014/0001907-3)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR)

1. Sobre a prefacial aventada, consistente na alegação "subsidiária" de negativa de prestação jurisdicional, é de se reconhecer a insubsistência da argumentação.

Efetivamente, a insurgente não aduziu, como seria de rigor, em que vício de julgamento o arresto recorrido teria incidido (omissão, contradição, obscuridade ou erro material), tampouco no que este consistiria, o que evidencia, no ponto, a deficiência das razões recursais, a atrair a incidência do enunciado n. 284 da Súmula do STF.

2. No mérito, controverte-se, no presente recurso especial, sobre a possibilidade de a execução de quotas condominiais, inicialmente proposta em face do promissário comprador, recair sobre a unidade imobiliária penhorada, na particular hipótese em que o promitente vendedor, ao retomar "a plena" titularidade do bem, com inequívoca ciência acerca da inadimplência das quotas condominiais do anterior responsável, assim como da respectiva ação executiva promovida pelo condomínio, deixa intencionalmente e por considerável lapso (aproximadamente 6 anos – de 2007 a 2013) de intervir no feito executivo, bem como de pagar as quotas condominiais contemporâneas à retomada do bem.

Esclareça-se que a controvérsia assim delineada deve ser analisada exclusivamente sob o enfoque do conteúdo normativo constante dos arts. 468 e 472 do Código de Processo Civil (inclusive quanto ao apontado dissenso jurisprudencial), que tratam dos limites subjetivos da sentença e da coisa julgada, inequivocamente prequestionados e reputados violados pela parte insurgente.

Ressalte-se, ainda, que a questão ora submetida à apreciação deste Colegiado guarda peculiaridades que, em grande medida, se distancia das hipóteses fáticas que deram ensejo aos julgados desta Corte de Justiça sobre a matéria em debate. Conforme se demonstrará, a particular dinâmica dos fatos, bem como o

Superior Tribunal de Justiça

comportamento processual das partes devem ser bem mensurados para a correta aplicação dos institutos jurídicos afins.

3. Destaca-se, de início, circunstância absolutamente relevante ao desfecho da presente controvérsia, que, caso fosse passível de reconhecimento, teria o condão de tornar insubstancial, de plano, a presente insurgência recursal, lastreada (exclusivamente) na alegação de que a penhora não poderia recair sobre um bem de propriedade da recorrente, pois não teria integrado o processo de conhecimento.

Por lealdade ao Colegiado, assinala-se que a questão que ora se aventa não foi objeto de deliberação pelas instâncias ordinárias, tampouco arguida pela parte recorrente que, textualmente, afirma que a penhora não poderia ter recaído sobre a unidade imobiliária **de sua propriedade**. Todavia, seu exame afigura-se necessário, porquanto se relaciona diretamente com o próprio objeto da penhora, alvo, como visto, da presente insurgência.

Pois bem.

Da análise acurada dos autos, constata-se que o pedido de penhora sobre o imóvel, de fato, foi deferido pelo Juízo da execução à fl. 64 (e-STJ). Sobre esta determinação judicial, é certo, não houve reconsideração ou retratação do juízo, ressalta-se. Apresentado, na ocasião, a matrícula atualizada do bem, proferiu-se, na sequência, a seguinte decisão:

Compulsando os autos, verifico que não foi observado o cancelamento do registro da promessa de compra e venda em valor dos réus, conforme fls. 169v/170. Assim sendo, determino, por ora, a suspensão do leilão.

Livre-se termo de penhora do direito e ação do imóvel objeto da lide. Após, expeça-se novo mandado de avaliação, bem como certidão a fim de ser anotada no RGI. (e-STJ, fl. 93).

O Termo de Penhora, assim como a certidão para o registro geral de imóveis (e-STJ, fls. 95 e 97), confirmam o fato de que a constrição judicial recaiu sobre o DIREITO E AÇÃO do imóvel, e não sobre o imóvel em si. Esta circunstância infirmaria integralmente a argumentação expendida pela recorrente de que a execução teria sido a ela redirecionada.

É que a penhora sobre o direito e ação do imóvel do executado não se confunde com aquela efetuada sobre o bem em si. A constrição judicial sobre o direito

Superior Tribunal de Justiça

do devedor sobre o imóvel, no caso, adquirido por promessa de compra e venda, restringe-se naturalmente ao direito do executado de adquirir o imóvel perante terceiro, nos limites de seu crédito.

A matéria é tratada nos arts. 673 e 674 do Código de Processo Civil, assim reproduzidos.

Art. 673. Feita a penhora em direito e ação do devedor, e não tendo este oferecido embargos, ou sendo estes rejeitados, o credor fica sub-rogado nos direitos do devedor até a concorrência do seu crédito.

§ 1º O credor pode preferir, em vez da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado, caso em que declarará a sua vontade no prazo de 10 (dez) dias contados da realização da penhora.

§ 2º A sub-rogação não impede ao sub-rogado, se não receber o crédito do devedor, de prosseguir na execução, nos mesmos autos, penhorando outros bens do devedor.

Art. 674. Quando o direito estiver sendo pleiteado em juízo, averbar-se-á no rosto dos autos a penhora, que recair nele e na ação que lhe corresponder, a fim de se efetivar nos bens, que forem adjudicados ou vierem a caber ao devedor.

Dessa forma, em virtude da penhora do direito sobre determinado imóvel, adquirido por promessa de compra e venda, caso não apresentados ou rejeitados os embargos do devedor, o exequente sub-roga-se no direito à aquisição do imóvel, naturalmente nos limites de seu crédito perante terceiro.

Nesse sentido, esta Corte de Justiça, por ocasião do julgamento do Resp n. 460.278/SP, bem acentuou a distinção entre as penhoras sob comento:

Execução. Sub-rogação. Art. 673 do Código de Processo Civil.

1. A sub-rogação do art. 673 do Código de Processo Civil tem o alcance de garantir ao credor do executado a realização do seu crédito, forte, portanto, como instrumento da execução, no plano do direito processual.

2. O exequente está sub-rogado em todos os direitos do devedor. No caso, não se trata de penhora do imóvel em si mesmo, mas, sim, dos direitos inerentes à qualidade do executado como compromissário comprador contra o terceiro, até o limite do valor de seu crédito.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp 460.278/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/04/2004, DJ 21/06/2004, p. 215)

Deste julgado, destaca-se relevante consideração de ordem prática efetuada pelo eminentíssimo Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, que, a considerar as possíveis situações relativas ao cumprimento do compromisso de compra e venda, bem anotou:

Superior Tribunal de Justiça

Se permanecemos nas regras gerais do Direito Processual, são os bens do patrimônio do devedor que respondem pelo cumprimento das suas obrigações. Se alguém é titular de um contrato de compra e venda, evidentemente, ainda que seja um contrato regulado desde o velho Decreto-Lei n. 58 e, portanto, com efeitos reais, a verdade é que ninguém pode negar que existe um direito. **A extensão desse direito é variável, consideradas as obrigações a serem satisfeitas, prestações já pagas, variando de acordo com o caso concreto.**

Sem dúvida alguma, se se pede a sub-rogação é porque houve prestações pagas, que têm algum valor; se a parte quer se sub-rogar em tais direitos, o que lhe resta é continuar a pagar as prestações para, posteriormente, obter o imóvel. Evidentemente que, ao adquirir o imóvel, terá de completar o pagamento, mas se beneficiará da parte paga anteriormente à sub-rogação. Então, há o direito de índole patrimonial do devedor. Pretende-se a adjudicação de tal direito e, posteriormente, do bem, que seria incorporado ao patrimônio do devedor, uma vez satisfeitas as prestações restantes. Esse é o objetivo final, que, penso, está em sintonia com os princípios do Código, não havendo razão para fazer distinção outra.

Esta apuração, naturalmente, competiria ao Juízo da execução, que teria determinado a penhora sobre o direito e ação do imóvel, não se devendo, nesta seara, em nítida sobreposição de instância, imiscuir-se na abrangência desse direito. Nesse contexto, cingindo-se aos limites da matéria devolvida no presente recurso especial, poder-se-ia afirmar que a penhora, **caso incidisse tão-somente sobre o direito e ação do imóvel (e não houvesse determinação judicial de penhora sobre o bem, efetivamente)**, em si, não teria o condão de redirecionar a execução ao terceiro, titular do bem.

Não se pode olvidar, todavia, ser possível constatar, de plano, a própria insubsistência de tal estipulação (penhora sobre direito e ação do imóvel), a considerar que a ação de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda entre o promissário comprador e a promitente vendedora, no caso, a ora recorrente, restou julgada procedente, para, além de extinguir o ajuste, reconhecer a inexistência do dever de devolução das "parcelas" pagas pelo promissário comprador ao promitente vendedor. Esta decisão, é certo, transitou em julgado (e-STJ, fls. 199-201). Ou seja, afigurar-se-ia inócua a sub-rogação do exequente nos direitos do executado (promissário comprador) perante terceiro (no caso, promitente vendedor), e, por conseguinte, a própria penhora, já que, em face de tal desfecho, inexistente seria o crédito.

Superior Tribunal de Justiça

Conforme assinalado, ainda que se possa reconhecer que a penhora tenha recaído sobre o direito e ação do imóvel, a despeito de qualquer discussão quanto ao tema na origem (em que pese sua relevância), também é verdade que não houve reconsideração ou retratação expressa do Juízo da execução quanto à decisão que determinou, efetivamente, a penhora sobre o bem.

E, considerando que as decisões prolatadas pelas instâncias ordinárias são expressas em afirmar que é a unidade imobiliária que responde pela correlata obrigação *propter rem* (fl. 112, e-STJ), assim como a insurgência recursal objetiva textualmente infirmar a penhora sobre o imóvel de propriedade da recorrente, **resta a esta Corte de Justiça enfrentar a questão sob tal prisma, tomando-se como premissa fática delineada na origem, e, imutável na presente via, de que há determinação judicial de penhora sobre a unidade imobiliária, de propriedade da recorrente.**

4. Assim delineada a controvérsia, afigura-se relevante pontuar que as cotas condominiais, concebidas como obrigações *propter rem*, consubstanciam uma prestação, um dever proveniente da própria coisa, atribuído a quem detenha, ou venha a deter, a titularidade do correspondente direito real. Trata-se, pois, de obrigação imposta a quem ostente a qualidade de proprietário de bem ou possua a titularidade de um direito real sobre aquele.

Por conseguinte, eventual alteração subjetiva desse direito, decorrente da alienação do imóvel impõe ao seu **"novo" titular**, imediata e automaticamente, a assunção da obrigação pelas cotas condominiais (**as vincendas, mas também as vencidas, ressalta-se**), independente de manifestação de vontade nesse sentido.

Nessa linha de entendimento, destacam-se os escólios de Orlando Gomes e de Maria Helena Diniz, respectivamente:

Há obrigações que nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa, a que aderem, acompanhando-o em suas mutações subjetivas. São denominadas obrigações *in rem, ob, ou propter rem*, em terminologia mais precisa, mas também conhecidas como obrigações reais ou mistas. Caracterizam-se pela origem e transmissibilidade automática. Consideradas em sua origem, verifica-se que provêm da existência de um direito real, impondo-se a seu titular. Esse cordão umbilical jamais se rompe. Se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo.

A transmissão ocorre automaticamente, isto é, sem ser necessária a

Superior Tribunal de Justiça

intenção específica do transmitente. Por sua vez, o adquirente do direito não pode recusar-se a assumi-la. (Gomes, Orlando. Obrigações. Forense. 12ª edição, revista e atualizada por Humberto Theodoro Junior, 1999, p. 21)

A força vinculante das obrigações *propter rem* manifesta-se conforme a situação do devedor ante uma coisa, seja como titular do domínio, seja como possuidor. Assim, nesse tipo de obrigação, o devedor é determinado de acordo com sua relação em face de uma coisa, que é conexa com o débito.

Infere-se daí que essa obrigação provém sempre de um direito real, impondo-se ao seu titular de tal forma que, se o direito que lhe deu origem for transmitido, por meio de cessão de crédito, de subrogação, de sucessão por morte, etc., a obrigação o seguirá, acompanhando-o em suas mutações subjetivas: logo, o adquirente do direito real terá de assumi-la obrigatoriamente, devendo satisfazer uma prestação em favor de outrem (Diniz, Maria Helena (Curso de Direito Civil Brasileiro, 2º Volume: teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 11)

Reconhecida, assim, a responsabilidade do "novo adquirente ou titular de direito real sobre a coisa", este poderá, naturalmente, ser demandado em ação destinada a cobrar os correspondentes débitos, inclusive, os pretéritos, caso em que se preserva seu direito de regresso contra o vendedor (anterior proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel).

Nesse sentido, destacam-se os seguintes julgados desta Corte de Justiça:

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS.

ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL PELO BANCO. DÍVIDA ANTERIOR. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGREGAÇÃO AO IMÓVEL. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DIREITO DE REGRESSO. CPC, ART. 42, § 3º.

I. O entendimento firmado pelas Turmas integrantes da 2a. Seção do STJ é no sentido de que a dívida condominial constitui obrigação *propter rem*, de sorte que, aderindo ao imóvel, passa à responsabilidade do novo adquirente, ainda que se cuide de cotas anteriores à transferência do domínio, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.

II. Recurso especial não conhecido. (REsp 659.584/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2006, DJ 22/05/2006, p. 205)

Processual Civil. Agravo no recurso especial. Ação de cobrança. Despesas condominiais anteriores à arrematação. Arrematante. Responsabilidade pelo pagamento.

- O arrematante de imóvel em condomínio responde pelas cotas

Superior Tribunal de Justiça

condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição.
Precedentes do STJ.

Negado provimento ao agravo. (AgRg no REsp 682.664/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2005, DJ 05/09/2005, p. 405)

Especificamente nos casos em que há a estipulação de compromisso de compra e venda, independente de seu registro, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça também já assentou o entendimento de que a responsabilidade pelas cotas condominiais pode, **a depender do caso concreto**, recair tanto sobre o promissário comprador quanto sobre o promitente-vendedor (que mantém o vínculo real com o bem – cada vez mais tênue – até o adimplemento integral do compromisso de compra e venda).

Tal escolha, entretanto, não fica ao livre arbítrio do autor da ação. Considerada a abrangência do compromisso de compra e venda, independente de seu registro, o promissário comprador terá legitimidade passiva *ad causam* para responder pelos débitos condominiais, se restar demonstrado que este (ainda que em caráter precário) imitiu-se na posse do imóvel e se o condomínio teve o pleno conhecimento desta.

Por oportuno, citam-se os seguintes precedentes que bem ilustram o posicionamento conformado no âmbito desta Corte de Justiça:

RECURSO ESPECIAL - DESPESAS CONDOMINAIS - TRANSFERÊNCIA DA POSSE EM VIRTUDE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO - PROMISSÁRIO-COMPRADOR - IMISSÃO NA POSSE, COM O PLENO CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - REGISTRO - DESINFLUÊNCIA - RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I - A teor da jurisprudência desta a. Corte, a responsabilidade pelas despesas de condomínio, ante a existência de promessa de compra e venda, pode recair tanto sobre o promissário-comprador quanto sobre o promitente-vendedor, a depender das circunstâncias do caso concreto (ut EREsp nº 136.389/MG, Relator o Senhor Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13/9/99);

II - Esclareça-se, entretanto, que, com tal assertiva, não se está a afirmar que a legitimidade passiva *ad causam* da ação que objetiva o adimplemento das despesas condominiais ficará, em qualquer hipótese, ao alvedrio do autor da ação, que poderá optar, aleatoriamente, pelo promitente-vendedor ou pelo promissário-comprador, tal como entenderam as Instâncias ordinárias. Na verdade, revela-se necessário aferir com quem, efetivamente, restou estabelecida a relação jurídica material;

Superior Tribunal de Justiça

III - Como é de sabença, as despesas condominiais, assim compreendidas como obrigações propter rem, são de responsabilidade, em princípio, daquele que detém a qualidade de proprietário do bem, ou, ainda, de titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição;

IV - Não há, assim, qualquer relevância, para o efeito de se definir a responsabilidade pelas despesas condominiais, se o contrato de promessa de compra e venda foi ou não registrado, pois, conforme assinalado, não é aquele que figura, no registro, como proprietário, que, necessariamente, responderá por tais encargos;

V - Para a correta definição do responsável pelos encargos condominiais, em caso de contrato de promessa de compra e venda, deve-se aferir, pontualmente, se houve efetiva imissão na posse por parte promissário-comprador (ainda que em caráter precário) e se o condomínio teve ou não o pleno conhecimento desta. Presentes tais circunstâncias, a responsabilidade pelas despesas condominiais deve ficar a cargo do promissário-comprador, no período em que tiver exercido a posse do bem imóvel;

VI- Recurso Especial provido. (REsp 1079177/MG, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/06/2011, DJe 17/06/2011)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. TRANSFERÊNCIA DA POSSE.

CONHECIMENTO DO CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. PRINCÍPIOS DA CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAIS. PERDA DO DIREITO DE REGRESSO. PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7, 83 E 182 DO STJ.

1. A jurisprudência dominante no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de, uma vez demonstrado que o promissário-comprador imitiu-se na posse do bem e sendo comprovado que o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afastar a legitimidade passiva do promitente-vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador.

2. Consoante tem entendido o STJ, a denunciação da lide tem cabimento quando não comprometer os princípios da economia e da celeridade processuais, observando-se ainda que o instituto só se faz obrigatório quando implicar a perda do direito de regresso.

[...]

7. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 1320500/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 28/05/2013, DJe 11/06/2013)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. COMPROMISSO COMPRA E VENDA.

- Havendo a imissão na posse pelo promitente-comprador e a

Superior Tribunal de Justiça

ciência inequívoca da transação, pelo Condomínio, resta afastada a legitimidade passiva ad causam do promitente-vendedor para responder pelas cotas condominiais vencidas no período em que a posse passou a ser exercida pelo adquirente da unidade habitacional.

- Agravo não provido.

(AgRg no REsp 1323646/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 20/11/2012)

Assim, em consonância com o supracitado entendimento, o Condomínio do Edifício Professora Lúcia Branco, no longínquo ano de 1997, promoveu, acertadamente, ação de cobrança de despesas condominiais referentes ao período de agosto de 1994 a janeiro de 1997, bem como **às parcelas vincendas**, em contrariedade aos então promitentes compradores, João Evangelista Fernandes do Valle (substituído, posteriormente, por seu Espólio) e de sua esposa Marilene Gonçalves de Sá do Valle.

Entretanto, concluída a ação de cobrança, que perdurou por considerável lapso (1997 até 2006), e iniciada a fase de cumprimento de sentença, houve, em 2007, a retomada do bem por parte do promitente vendedor (por meio de ação judicial por ele ajuizada em 2002) que, mesmo sabedor da existência da aludida ação de cobrança, e, por conseguinte, da existência de débitos condominiais (os quais já seriam de sua responsabilidade), nela não interveio, deixando, inclusive, de quitar as cotas contemporâneas à retomada do bem.

Segundo a moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias, imutáveis na presente via especial, antes mesmo do trânsito em julgado da referida demanda (2006), a promitente vendedora Cocibra S.A., **em 2002**, promoveu ação destinada à rescindir o contrato de compromisso de compra e venda, ante a inadimplência dos promitentes compradores. Em 2007, essa ação (de rescisão contratual) foi julgada procedente, com a expressa determinação judicial de imediata reintegração de posse do imóvel à então demandante (e-STJ, fl. 200).

No bojo dessa ação, Cocibra S.A., excedendo-se aos limites da ação por ela própria gizados, requereu, em recurso de apelação, a condenação dos promitentes compradores ao pagamento dos débitos fiscais e condominiais (e-STJ, fl. 205). Nesse contexto, a partir da reintegração da posse do bem, assim como do inédito pedido efetuado no âmbito da ação de rescisão contratual, ressai indene de dúvidas que a promitente vendedora já tinha pleno e inequívoco conhecimento da inadimplência

Superior Tribunal de Justiça

condominial então atribuída aos promissários compradores, bem como da correlata ação executiva contra eles promovidas pelo Condomínio Edifício Professora Lúcia Branco.

A despeito da plena retomada do bem pela compromissária vendedora já em 2007, o estado de inadimplência relativa às supervenientes quotas condominiais remanesceu inalterado, tanto que Cocibra S.A. chegou a argumentar que sua responsabilidade por tais débitos deveria ser computada somente a partir de maio de 2011, por ocasião do cancelamento do registro da promessa de compra e venda na matrícula.

Sobre as referidas circunstâncias fáticas, o Tribunal de origem assim consignou:

[...] o valor de R\$ 3.000,00, pago em 16/03/1999, não se refere ao valor integral do débito em cobrança, uma vez que as cotas vincendas continuaram sem pagamento, razão pela qual o feito prosseguiu. Ora e como bem sevê, tendo evidentemente abatido o valor efetivamente pago, permanecendo, contudo, as cotas condominiais vencidas no curso do processo, sem pagamento, até a prolação das sentença em 06/01/2006, não se tendo notícia de qualquer acordo com o condomínio agravado.

Por outro lado, o contrato de promessa de compra e venda foi rescindido, por sentença proferida em 21/06/2007, uma vez que os promitentes compradores não pagaram o valor acordado, sendo esta ação ajuizada pela agravante em 2002. Em sendo assim, a agravante já tinha pelo conhecimento de que as cotas condominiais não estavam sendo pagas pelos possuidores do imóvel, tendo a sentença julgado procedente a rescisão da promessa e reintegrado a agravante na posse do imóvel, razão pela qual desde 2007 a mesmo é possuidora do bem, ao contrário de sua alegação no sentido de que só em maio de 2011 teria passado a ser proprietária do imóvel em razão do cancelamento do registro da promessa de compra e venda. Ressalte-se, por oportuno, que a agravante é proprietária de outros imóveis no mesmo condomínio, sendo devedora contumaz da obrigação condominial, conforme sevê de fls. 208, onde é ré em sete ações de cobrança.

Acresça-se a esse fato, a decisão proferida em outra ação de cobrança de cotas condominiais, cuja situação fática é similar à presente, na qual a agravante também requereu a suspensão do leilão mediante os mesmos argumentos, tendo o Des. Pedro Raguenet assim manifestado:

"[...] A parte Agravante celebrou escritura pública de rescisão contratual e assumiu a responsabilidade pelas cotas condominiais referentes ao imóvel objeto da lide, nestas incluídas aquelas decorrentes da ação de cobrança objeto do presente recurso [...]. Desta sorte, desde a celebração da escritura, em junho de 2005, poderia a proprietária requerer ao Juízo sua inclusão no polo passivo da demanda, evitando-se desta maneira o prosseguimento do feito à sua revelia.

Superior Tribunal de Justiça

Entretanto, a Agravante permaneceu inerte, tendo apresentado a matéria tão somente depois de decorridos quase oito anos de tramitação processual para afirmar que foi surpreendido com a notícia de que seu imóvel foi penhorado, avaliado e seria levado à hasta pública. Evidente que não houve alegação alegação no tempo devido, não sendo de prestigiar a conduta da recorrente de guardar as nulidades para serem arguidas quando melhor lhe interessar. (...) Acrescente-se que, de acordo com o art. 243 do CPC, quando a lei prescrever determinada forma, sob pena de nulidade, a decretação desta não pode ser requerida pela parte que lhe deu causa. No mesmo caminho, deve ser destacado que decorre do princípio da boa-fé processual que ninguém pode agir contra fato próprio. Desta sorte, em se verificando que a parte não arguiu a nulidade em tempo oportuno e que preferiu aguardar a proximidade de excussão do bem em hasta pública para tanto, rejeito a alegação de nulidade (...) *Ad cautelam*, lanço que a proprietária - nos idos de 2005 - podia e devia se manifestar em juízo e apresentar a escritura pública de rescisão do contrato de promessa de compra e venda, contudo preferiu aguardar o momento mais conveniente para anular todo o processamento realizado durante quase oito anos de tramitação processual" (e-STJ, fls. 243-246)

Como se denota, em que pese tenha havido, há muito, a retomada do bem por parte da promitente vendedora, com pleno conhecimento acerca da existência de ação executiva contra o promissário comprador, e, por conseguinte, dos débitos condominais (que passariam a ser de sua responsabilidade, preservado, obviamente, o direito de regresso), optou por remanescer inerte, sem intervir no feito para a defesa de seus direitos. Somente após considerável lapso (aproximadamente 6 anos – de 2007 a 2013), por ocasião da designação da hasta pública do bem penhorado (direito e ação sobre a unidade imobiliária), a ora insurgente ingressou no feito (sem se valer de embargos de terceiro, o que melhor condiziria com a tese por ela aventada), apenas para requerer a nulidade do processo, justamente sob o argumento de que a execução não poderia recair sobre a unidade imobiliária de sua propriedade, sem que tivesse participado da ação de conhecimento.

Revela-se, pois, de todo inviável reconhecer suposta nulidade, cuja causa, se vício houvesse, teria sido propiciada pela própria suscitante. Aliás, segundo noticiado pelo Tribunal de origem, o censurável proceder processual da parte insurgente, repetiu-se, de modo idêntico, em outras sete demandas, envolvendo unidades imobiliárias no mesmo condomínio recorrido (assentando-se, inclusive, a inadimplência contumaz relativa às correlatas despesas condominais). O prejuízo à coletividade, representada pelo condomínio, é manifesto.

Superior Tribunal de Justiça

Nesse contexto, portanto, em que a parte recorrente, por meio de expediente pouco ortodoxo, busca frustrar o adimplemento das despesas condominiais (que, conforme se demonstrará a seguir, é de sua responsabilidade), não prospera a argumentação por ela expendida de que a penhora não poderia recair sobre um bem de sua propriedade, justamente por não ter integrado o processo de conhecimento.

No ponto, oportuno tecer algumas considerações quanto à própria responsabilidade do promitente vendedor pelas despesas condominiais posteriores à alienação.

Efetivamente, o promitente vendedor, em regra, não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o bem, tem a intenção de justamente despir-se do direito real sobre o bem.

Diversa, todavia, é a situação em que o promitente vendedor (independente da causa) objetiva readquirir – e, de fato, vem a reaver – a titularidade de direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado. Nesse caso, deve, sim, o promitente vendedor responder pelos débitos condominiais contemporâneos à posse do posterior titular (compromissário comprador), sem prejuízo de seu direito de regresso, **pois, em virtude da reaquisição do bem, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu**.

De modo a bem divisar a situação acima descrita, autorizada doutrina, com esteio, também, na jurisprudência desta Corte de Justiça, assim dispõe:

Se a intenção do compromitente vendedor é se desfazer do direito real de propriedade que lhe toca após pagamento integral do preço, nada justifica responsabilizá-lo pelas despesas condominiais vencidas e não pagas pelo compromitente comprador após o seu acesso à posse do imóvel. Àquele pouco resta da propriedade alienada, já que desde logo se desfaz do *ius utendi, fruendi* e a parte do *abutendi* em favor do adquirente. E, atenta a essa particularidade, a Lei n. 4.591/64 cuidou de equiparar o compromissário comprador à figura do condômino, para efeito de obrigá-lo a arcar com despesas decorrentes do proveito que ele, e não o proprietário, tira da coisa comum.

[...] Situação distinta é a do proprietário que, apesar de alienar imóvel por meio de compromisso de compra e venda, posteriormente o desconstitui e retoma a sua posse em casos como de distrato ou resolução judicial por falta de pagamento das parcelas pactuadas. Nessas hipóteses, se houver débito referentes ao período em que o compromissário comprador exerceu posse, o proprietário que retoma o imóvel responde pelo pagamento da integralidade do débito perante o

Superior Tribunal de Justiça

condomínio, respeitado o direito de regresso em face daquele que deveria pagar as cotas condominiais vencidas. Nesse sentido, decidiu o Superior Tribunal de Justiça nos Recurso Especiais ns. 434.555/SP e 37.975/PR.

A conclusão justifica-se, mais uma vez, pela natureza *propter rem* da obrigação, uma vez que se o compromitente vendedor recupera a posse do imóvel compromissado, o direito de propriedade que lhe toca continua a servir de origem do dever de pagamento das cotas condominiais vencidas que lhe foi automaticamente repassado no momento da reaquisição do bem. (Antônio Junior, Valter Farid. Compromisso de Compra e Venda. Editora Atlas. 2009. p. 153-154)

Pela pertinência, traz-se à colação as ementas dos julgados retomencionados:

CONDOMÍNIO. Quotas condominiais. Proprietário que readquire o bem. O proprietário que retoma em juízo os imóveis que antes prometera vender a terceiros, responde pelas quotas condominiais em atraso. Recurso não conhecido. (REsp 434.555/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2002, DJ 28/10/2002, p. 326)

CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO SUMARÍSSIMA. COTAS EM ATRASO. TÍTULO NÃO REGISTRADO. COBRANÇA FEITA À ANTIGA CONDÔMINA (CEF). RESCISÃO DA ALIENAÇÃO APÓS A SENTENÇA MONOCRÁTICA. FATO NOVO. APLICAÇÃO DO ART. 462 DO CPC PELO TRIBUNAL REGIONAL. PERTINÊNCIA. - MULTA MORATÓRIA CONVENCIONAL. DISPOSITIVO DA LEI N. 4.591/64 NÃO PREQUESTIONADO. SÚMULA N. 211-STJ. - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PARÂMETRO LEGAL. ART. 20, § 30, DO CPC.

I. Inexiste violação ao art. 515, caput, do CPC, no fato de o Tribunal, bem servindo-se do art. 462 da mesma lei adjetiva, ter considerado fato novo surgido imediatamente após a sentença de 1º grau, consubstanciado na rescisão do compromisso de compra e venda, que devolveu a titularidade à ré sobre o imóvel que se achava em débito com as cotas condominiais.

[...]

IV. Recurso da CEF não conhecido. Recurso do condomínio autor conhecido e parcialmente provido.

(REsp 37.975/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 16/09/1999, DJ 25/10/1999, p. 82)

Justamente porque a propriedade e/ou titularidade do direito real sobre o imóvel da promitente vendedora, em verdade, nunca deixou de existir – considerada a retomada da coisa – esta responde pelos débitos condominiais **posteriores à "frustrada alienação"** (relacionados ao período do exercício da posse do promissário comprador, preservado, naturalmente, seu direito de regresso), em absoluta atenção à

Superior Tribunal de Justiça

natureza *propter rem* da obrigação.

Assim delineada a responsabilidade do promitente vendedor, na particular hipótese dos autos, tem-se por descabida a pretensão de infirmar a determinação judicial de penhora sobre a unidade imobiliária, pois, além de a recorrente ser, no plano material, efetivamente responsável pelos débitos objeto da execução, deliberadamente deixou de intervir no feito, embora soubesse, há muito (por mais de seis anos), da existência de tais dívidas (que a ela seriam revertidas em virtude da reaquisição do bem – 2007), assim como da respectiva ação.

Inviável, pois, a utilização das regras de processo com o propósito de frustrar o adimplemento de obrigações condominiais que, em última análise, são de sua própria responsabilidade, conclusão que se robustece, a considerar que a conduta processual adotada pela insurgente repetiu-se em mais sete ações contra o mesmo condomínio, tal como assentado pelo Tribunal de origem.

Um esclarecimento, no ponto, afigura-se relevante. O fato de a obrigação perseguida nos presentes autos ter natureza *propter rem*, não limita, por si, que os atos constitutivos venham a recair, necessariamente, sobre a unidade imobiliária dela advinda. Aliás, bem acertado o condicionamento da sustação da hasta pública ao depósito do valor exequendo, cuja suficiência e idoneidade seriam avaliadas pelo Juízo da execução.

Entretanto, em casos como o dos autos, tem-se que a coletividade representada pelo condomínio, cujas unidades residenciais dele são indissociáveis, não pode ser privada do recebimento das correspondentes quotas-partes destinadas a sua manutenção, em virtude de contratações, a toda evidência, temerárias, levadas a efeito pela empresa recorrente em mais de uma oportunidade. Em situações extremadas como a ora tratada, outra providência não resta, senão a constrição judicial da própria unidade, cuja defesa a recorrente, por sua iniciativa, optou por renunciar ou fazê-la tardivamente.

4. Por fim, conforme anunciado no início e demonstrado no decorrer do presente voto, os precedentes reputados paradigmas pela parte ora insurgente (CC 94.857/PR, Rel. Ministro Fernando Gonçalves, Segunda Seção, julgado em 25/06/2008, DJe 01/07/2008; REsp 1119090/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/02/2011, DJe 02/03/2011) não cuidam da hipótese

Superior Tribunal de Justiça

fática tratada nos presentes autos.

No primeiro, entendeu-se, no âmbito de conflito de competência, que o título judicial formado contra o anterior proprietário, não poderia ser direcionado contra o novo proprietário. De tal compreensão não se diverge. Na hipótese dos autos, diversamente, o promitente vendedor, porque retomou o imóvel (durante a pendência da ação de cobrança), nunca deixou de ser titular de um direito real sobre o imóvel, responsabilizado-se pelas despesas condominiais posteriores à "frustrada alienação", repisa-se. Na espécie, ainda, a conduta processual da parte, repetida em outras demandas contra o mesmo condomínio, em manifesto prejuízo da coletividade representada pelo ente, autoriza, na compreensão deste relator, excepcionalmente, a constrição da unidade imobiliária como medida extrema a salvaguardar os interesses do todo (já que as despesas condominiais destinam-se justamente a prover a manutenção do condomínio).

No segundo, comprehendeu-se que o trânsito em julgado em ação de cobrança de quotas condominiais promovida contra o proprietário à época do inadimplemento não impede a posterior propositura de demanda da mesma natureza contra o proprietário atual. Deste entendimento (cujos fundamentos, inclusive tangenciaram a aplicação do art. 42 do CPC), de igual modo, não se discorda. Porém, não possui a mesma base fática dos presentes autos, consistente na retomada do bem pelo promitente vendedor, na pendência de ação promovida contra o promissário comprador, que merece, nos termos assentados, tratamento jurídico diferenciado. O referido precedente, de igual modo, não ostenta as particularidades relacionadas ao comportamento processual da parte insurgente, que, como consignado, dera causa a suposta nulidade suscitada.

E, por todas essas razões, os julgados paradigmáticos são, na compreensão deste Ministro, absolutamente inaplicáveis ao caso sob julgamento.

5. Em conclusão, na esteira dos fundamentos expendidos, nego provimento ao presente recurso especial.

É o voto.