

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.379.469 - RJ (2018/0265151-4)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : JOSE JORGE CAMPELLO RODRIGUES PEREIRA
ADVOGADOS : DANIEL GARCIA SOBROSA E OUTRO(S) - RJ130090
JORGE LUIZ DA SILVA FILHO - RJ169984
AGRAVADO : JORGE AUGUSTO CORREA ANTUNES
ADVOGADOS : AFFONSO ALÍPIO PERNET DE AGUIAR E OUTRO(S) -
RJ022270
TÂNIA MARIA FONTENELLE AUCAR - RJ061083
AGRAVADO : TANIA MARIA PEREIRA
ADVOGADO : NATHALIA PEREIRA DA CRUZ - RJ164189
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : FERNANDO AUGUSTO DE FARIA CORBO - RJ067987

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

Direito Processual Civil. Agravo de instrumento. Processo de extinção de condomínio. Bem imóvel. Alienação judicial. Indeferimento de reserva de crédito requerida pelo Condomínio em função de débito relativo a cotas condominiais. Credora do Condomínio que não tem direito à penhora no processo de extinção de condomínio, em razão da inexistência de crédito em favor de seu devedor. Adquirente que requer reserva de crédito para pagamento de débito condominial. Irrelevância da definição, neste processo, da responsabilidade quanto ao pagamento do débito condominial. Valor referente à cota condominial, que é crédito do Condomínio e que não é objeto deste processo. Desprovimento dos recursos.

Opostos embargos de declaração, foram parcialmente providos pelo Tribunal de origem, adotando-se a seguinte ementa:

“Direito Processual Civil. Agravo de instrumento. Processo de extinção de condomínio. Bem imóvel. Alienação judicial. Indeferimento de reserva de crédito requerida pelo Condomínio em função de débito relativo a cotas condominiais. Credora do Condomínio que não tem direito à penhora no processo de extinção de condomínio, em razão da inexistência de crédito em favor de seu devedor. Adquirente que requer reserva de crédito para pagamento de débito condominial. Irrelevância da definição, neste processo, da

responsabilidade quanto ao pagamento do débito condominial. Valor referente à cota condominial, que é crédito do Condomínio e que não é objeto deste processo. Desprovimento dos recursos.”

Nas razões do especial, aponta a parte agravante violação aos artigos 1.116 do Código de Processo Civil de 1973.

Da análise dos autos, observo que suas alegações de ofensa à lei federal não merecem prosperar.

É certo que o entendimento desta Corte é no sentido de que o arrematante somente responderá pelos pagamentos de dívida de condomínio se houver previsão para tanto no edital. Nesse sentido, confirmam-se:

RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA "C" DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO JUDICIAL. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OMISSÃO NO EDITAL DE PRAÇA. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CARACTERIZADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na alienação judicial, o edital da praça, expedido pelo juízo competente, deve conter todas as informações e condições relevantes para o pleno conhecimento dos interessados, em obediência à segurança jurídica, à lealdade processual e à proteção e confiança inerentes aos atos judiciais.

2. No caso em liça, houve falha, reconhecida pelo eg. Tribunal de Justiça, na confecção do edital de leilão cuja consequência não pode pesar senão contra o exequente, que foi desidioso ou agiu de má-fé ao anuir com os termos omissos do edital, quando na verdade pretendia muito mais.

3. Não havendo previsão no edital, os débitos condominiais anteriores não são de responsabilidade do arrematante, ora recorrente.

4. Configurado o dissenso pretoriano, deve ser reformado o v. acórdão estadual para se adequar à jurisprudência desta Corte.

5. Recurso especial provido.

(REsp 1456150/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2015, DJe 05/06/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DOS ÓBICES DAS SÚMULAS 211/STJ E 284 STF. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. VENDA JUDICIAL DO IMÓVEL.

ARREMATACÃO DE BEM POR TERCEIRO. DÉBITO DE CONDOMÍNIO. IMPOSIÇÃO AO ADQUIRENTE. EDITAL OMISSO QUANTO AO VALOR DA DÍVIDA. PRECEDENTES DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no REsp 1357974/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/12/2014, DJe 19/12/2014)

Esse, entretanto, não é o ponto em discussão nestes autos.

Com efeito, em nenhuma de suas manifestações no processo a ora agravante alega omissão do edital quanto à dívida com o condomínio. Ao revés, limita-se a afirmar que não é responsável pelo pagamento das cotas de condomínio do imóvel cuja propriedade adquiriu por meio de alienação judicial, porque o arrematante somente se interessou em adquirir o imóvel, caso o mesmo fosse vendido livre dos débitos do IPTU e do Condomínio.

Ocorre que se trata a dívida de condomínio de obrigação *propter rem*, inerente à coisa, imposta a quem detenha a qualidade de proprietário ou a titularidade de um direito real sobre o bem; dessa forma, em razão da natureza da obrigação, o arrematante do imóvel não está isento das responsabilidades das despesas condominiais, inclusive das anteriores à arrematação, notadamente porque no caso não se alega ter sido omissa o edital quanto às informações de eventuais débitos.

Dessa forma, não havendo informação sobre eventual omissão do edital quanto à existência de débitos condominiais, é do arrematante a responsabilidade pelas despesas do condomínio preexistentes à arrematação, nos termos da jurisprudência desta Corte. Confirmam-se:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação.

2.- Os Agravantes não trouxeram qualquer argumento capaz de modificar a conclusão alvitada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido.

(AgRg no AREsp 52681/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/02/2012, DJe 12/03/2012)

CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO 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 659584/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 04/04/2006, DJ 22/05/2006, p. 205)

Incidência da Súmula 83/STJ.

Por fim, impende registrar que os apelos interpostos com fundamento no artigo 105, III, alínea "c", da Constituição Federal, atraem, regularmente, a incidência da Súmula n. 7/STJ, quando necessário examinar o contexto fático-probatório dos autos, senão vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

SÚMULA N. 211/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.

(...) 4. A incidência da referida súmula também obsta o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, consoante a jurisprudência desta Corte.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 980.520/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 13/02/2017) (grifou-se)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 12 de fevereiro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

Relatora

