AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.434.491 - SP (2019/0016231-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MAURO DEL CIELLO
ADVOGADO	:	ANA CRISTINA ASSI PESSOA WILD VEIGA E OUTRO(S) - SP196179
AGRAVADO	:	CONDOMINIO DO EDIFICIO MADISON FLEX OFFICES
ADVOGADO	:	LUIZ FELIPE DE MESQUITA BERGAMO E OUTRO(S) - SP232816
INTERES.	:	DALVA ANDRADE BETTI
INTERES.	:	LUIZ BETTI NETO

DECISÃO

Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 168, e-STJ):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. O arrematante responde pelas despesas condominiais e demais ônus do bem arrematado, pois tratando-se de dívida *propter rem*, que onera a própria coisa, o sucessor que a obtém a qualquer título, por ela responde. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 183/187, e-STJ).

Nas razões do recurso especial, o agravante alega, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 109, § 3º, 329, I e II, e 506 do Código de Processo Civil de 2015.

Sustenta, em síntese, que não tem a obrigação de pagar as dívidas condominiais, uma vez que a ação de cobrança já se encontra em fase de cumprimento de sentença, sendo impossível a sua inclusão no polo passivo da demanda nesse estágio processual.

Alega, também, que não constou, do edital, a responsabilidade do arrematante para com as dívidas do condomínio.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 241/248, e-STJ.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 274/275, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

A Súmula n° 568, desta Corte, dispõe que "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

A Corte estadual atribuiu a responsabilidade pelos débitos condominiais ao arrematante do imóvel, conforme se verifica dos excertos do acórdão recorrido abaixo transcritos (fls. 171/172, e-STJ):

> Da análise atenta dos autos temos que o agravante arrematou o imóvel em questão em 23/01/2014 por conta de débitos oriundos de ação em curso na 16ª Vara do Trabalho de São Paulo (fls. 36) promovida contra a empresa de propriedade dos devedores das taxas condominiais.
> Observa-se ainda que a dívida da unidade condominial em questão é anterior à arrematação e foi objeto de cobrança na ação em que foi constituído o título judicial, conforme se observa da sentença de 26/04/2013 (fls. 74/76).
> E se o agravante arrematou o imóvel assumiu a titularidade do mesmo, passando a responder pelas despesas condominiais e demais ônus incidentes, pois, assinado o auto, "a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável" (CPC/73 art. 694, vigente à época da arrematação).
> E a obrigação do condômino, de contribuir com as despesas condominiais, é *propter rem* que onera a própria coisa e recai sobre o titular do direito real.
> (...)
> Desta forma, assinado o auto de arrematação, o arrematante é responsável, perante o Condomínio, ao pagamento das despesas condominiais, mesmo que anteriores à arrematação.
> Assim sendo, o débito condominial liga-se à unidade que o gerou. Responderá pela dívida o proprietário do imóvel, ainda que haja alteração da titularidade do domínio e o débito seja-lhe anterior.

Anoto que esse entendimento está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual "constitui a dívida condominial obrigação *propter rem*, respondendo o novo adquirente pelas cotas a partir do momento da arrematação do imóvel, ainda que anteriores à imissão na posse" (AgRg no REsp

1370434/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/11/2014, DJe 14/11/2014).

Nesse mesmo sentido, cito os seguintes precedentes:

> AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.
> 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que se trata a dívida de condomínio de obrigação propter rem, sendo a pessoa que arrematou o bem e cujo nome consta no registro do imóvel como proprietário responsável pelo pagamento das cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à arrematação, ressalvada a hipótese de omissão do edital quanto aos referidos débitos.
> 2. Agravo regimental a que se nega provimento.
> (AgRg no AREsp 227.546/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/8/2015, DJe 27/8/2015)
>
> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 535 DO CPC/73. OMISSÃO INEXISTENTE. TRIBUNAL LOCAL QUE ABORDOU DE FORMA CLARA E FUNDAMENTADA, TODOS OS PONTOS NECESSÁRIOS PARA O DESATE DA CONTROVÉRSIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO ARREMATANTE. NÃO COMPROVAÇÃO.
> 1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
> 2. O acórdão recorrido se encontra em conformidade com a jurisprudência dominante desta Corte, no sentido de que o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.
> Incidência da Súmula nº 568 do STJ.

> 3. Agravo regimental não provido.
> (AgRg no REsp 1502747/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/6/2017, DJe 8/8/2017)

O recurso, portanto, esbarra na Súmula 83/STJ, aplicável a ambas as alíneas (art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal).

O Tribunal de origem concluiu, ainda, pela possibilidade de substituição do polo passivo da execução, redirecionando-se a cobrança em face do arrematante do imóvel, nos seguintes termos (fls. 172 e 174, e-STJ):

> Nesse contexto, é perfeitamente aceitável que a execução das verbas condominiais prossiga exclusivamente em relação ao arrematante do bem, ocorrendo a chamada sucessão processual, independente se o mesmo participou da ação de cobrança.
> (...)
> Em que pese a ação ter sido proposta em face dos antigos proprietários, devido ao caráter *propter rem* da dívida é ao bem que ela se dirige, pouco importando quem constar como seu proprietário no momento do adimplemento.

A Corte estadual, mais uma vez, decidiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como se verifica dos seguintes julgados:

> AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. HASTA PÚBLICA. ARREMATAÇÃO. SUCESSÃO PROCESSUAL DO EXECUTADO ORIGINÁRIO PELO ARREMATANTE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ENUNCIADO N. 83 DA SÚMULA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.
> 1. Nas hipóteses em que o acórdão recorrido assenta a premissa fática de que o edital previu a responsabilidade do arrematante pelas obrigações relativas ao imóvel, aplica-se o entendimento da jurisprudência desta Corte que admite a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante, a fim de que este responda pelas cotas condominiais que não puderam ser adimplidas com a quantia arrecadada na hasta pública, ainda que anteriores à arrematação.
> Precedentes. Súmula n. 83 do STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.
(AgRg no AREsp 745.772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2015, DJe 17/11/2015)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC DE 2015. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. ARREMATAÇÃO DA UNIDADE GERADORA DOS DÉBITOS. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. INFORMAÇÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. ENTENDIMENTO DIVERSO. INADMISSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
(AgInt no REsp 1657695/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 18/12/2018)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL.
CPC/1973. IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA. INFORMAÇÃO NO EDITAL ACERCA DA EXISTÊNCIA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. CABIMENTO. EXEGESE DO ART. 42, § 3º, DO CPC/1973. JULGADOS RECENTES DESTA CORTE. INSUFICIÊNCIA DO VALOR ARRECADADO. IRRELEVÂNCIA.
1. Alienação de imóvel em hasta pública com informação no edital acerca da existência de débitos condominiais.
2. Responsabilidade do arrematante por dívidas condominiais anteriores à arrematação, devido ao caráter 'propter rem' da obrigação.
3. Possibilidade de redirecionamento da execução contra o arrematante, 'ex vi' do disposto no art. 42, § 3º, do CPC/1973.
Julgados desta Corte Superior.
4. Caso concreto em que foi dada preferência ao credor hipotecário, não restando saldo suficiente para quitar a dívida condominial.
5. Circunstância peculiar que não justifica realização de uma

> distinção para o caso dos autos.
> 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> (AgInt no REsp 1532631/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/6/2017, DJe 23/6/2017)

Incide, no ponto, o óbice da Súmula 83/STJ, aplicável a ambas as alíneas (art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Destaco que não é cabível a majoração de honorários, à luz do disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, em sede de recurso especial interposto contra acórdão de julgamento de agravo de instrumento que não ponha termo à demanda e, portanto, não fixe sucumbência.

Intimem-se.

Brasília (DF), 15 de abril de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora