AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.455.332 - SC (2019/0051011-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	CONDOMÍNIO PÓLO TÊXTIL RIO DO SUL
ADVOGADOS	:	EDSON BREGUEZ DA CUNHA - SC016956
		MAICON FERNANDO MENDES E OUTRO(S) - SC032616
AGRAVADO	:	WALDEMIRO SCURSEL & CIA LTDA
ADVOGADO	:	INÁCIO PAVANELLO E OUTRO(S) - SC010133

DECISÃO

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

> APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS DE DESPESAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DO EMBARGADO. PRETENSÃO DE OBTER O RECEBIMENTO DOS VALORES REFERENTES A TAXAS DE CONDOMÍNIO VENCIDAS, RELATIVAS AOS PERÍODOS DE 6-2015 A 11-2015 E 2-2016. EMBARGANTE QUE ADQUIRIU O IMÓVEL EM LEILÃO, MEDIANTE CARTA DE ARREMATAÇÃO, EXPEDIDA EM 29-3-2016. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM, DEVIDA EM RAZÃO DA PROPRIEDADE. EDITAL DE PRAÇA QUE NÃO PREVÊ DE FORMA EXPRESSA A RESPONSABILIZAÇÃO DO ARREMATANTE PARA O DÉBITO PRETÉRITO DO CONDOMÍNIO. ADQUIRENTE QUE NÃO PODE SER RESPONSABILIZADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 219 - 224, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alega a agravante, em suma, divergência jurisprudencial e violação aos artigos 323 e 903 do Código de Processo Civil de 2015; 694 do Código de Processo Civil de 1973; e 1.345 do Código Civil.

Sustenta que a parte agravada deve responder pelos débitos condominiais do imóvel vencidos após 26-5-2015, data em que a arrematação por leilão judicial se tornou perfeita, acabada e irretratável, a despeito de a correspondente carta de arrematação do

imóvel ter sido expedida apenas em 29-3-2016.

Defende que, o auto de arrematação ocorreu na vigência do CPC/1973, sendo aplicável ao caso o disposto no seu artigo 694, segundo o qual: "assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado"; devendo, portanto, o agravado responder pelas dívidas posteriores à data da efetiva arrematação, e não à data da expedição da carta de arrematação, informando ainda que, respectivas cobranças não estariam previstas no edital de leilão, porque se tratavam, à época, de parcelas vincendas e não de parcelas vencidas.

Apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 286 - 296), pugnando o não provimento do recurso.

O recurso não foi admitido na origem, nos termos da decisão de fls. 298 - 301, e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

Assiste razão ao agravante.

Cinge-se a discussão em torno do momento em que o arrematante assume as obrigações pelo pagamento das dívidas do imóvel arrematado, no caso em que o edital de leilão fora omisso a esse respeito.

Não se desconhece a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que o adquirente não responde pelos débitos anteriores à alienação judicial, quando omisso o edital de leilão acerca dos encargos.

O presente caso, todavia, prima pela solução de dúvida acerca do momento em que se perfectibilizou a alienação judicial, se com a arrematação do imóvel (26-5-2015) ou com a expedição da correspondente carta de arrematação (29-3-2016).

No ponto, a jurisprudência desta Corte Superior já se pronunciou no sentido de que:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANEJADA SOBA ÉGIDE DO CPC/73. ARREMATAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RECEBIMENTO DE ALUGUÉIS. DIREITO DO ARREMATANTE. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos no Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. **Aperfeiçoada a arrematação por meio da lavratura do respectivo auto, os direitos inerentes à propriedade são imediatamente transferidos, de forma que o arrematante sub-roga-se nos direitos decorrentes do contrato de locação relativo ao bem imóvel arrematado.**

3. Em virtude do não conhecimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCPC, aplica-se ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

4. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1560625 / SP, Relator: Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, Julgamento, 24/9/2018, DJe 27/9/2018).

E mais especificamente quanto ao caso em análise:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE PREVISÃO NO EDITAL DA PRAÇA.

1. O arrematante de imóvel em hasta pública não será responsável pelo pagamento das dívidas condominiais pendentes quando omisso o edital a respeito dos débitos anteriores à praça, os quais devem ser pagos com o produto da arrematação. Precedentes.

> 2. Agravo interno provido e recurso especial parcialmente provido para que os autos retornem à origem, a fim de que seja verificado se o edital que regulou a hasta pública imputou ao adquirente a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais em atraso.
> (AgInt no REsp 1496807 / SP, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Relatora p/ Acórdão: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, Julgamento 17/11/2016, DJe 19/12/2016).

Conforme se verifica, a jurisprudência desta Corte Superior é assente no sentido que, verificada a omissão do edital quanto aos débitos inerentes ao imóvel arrematado, o arrematante não responde pelas parcelas vencidas antes da arrematação, não havendo que se tomar a data da expedição da carta de arrematação, como marco de responsabilidade do arrematante.

O entendimento em apreço decorre da mais coerente interpretação disposta no artigo 694 do CPC/73, cuja reprodução se faz pertinente ao caso:

> Art. 694. **Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável**, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado.

Em face do exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial, para considerar a data de assinatura do auto de arrematação como marco inicial de responsabilidade do arrematante, devendo este responder pelos débitos do imóvel, que sucederam a respectiva data, não se incluindo os que se encontravam vencidos antes da assinatura do auto. Determino a inversão dos ônus de sucumbência fixados nestes autos pela Corte local.

Intimem-se.

Brasília (DF), 10 de junho de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora