

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.456.183 - SP (2014/0115859-4)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA VENETO I**  
**ADVOGADO : EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S) - SP042188**  
**RECORRIDO : GARAPE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**  
**ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE ESTEVES PEREIRA E OUTRO(S) -**  
**SP186682**  
**MARCO ANTÔNIO DE JESUS PIRES - SP215858**

**DECISÃO**

Trata-se de recurso especial, interposto com fundamento na Constituição Federal, art. 105, inciso III, alínea "a", em face de acórdão assim ementado (fl. 171):

Condomínio - Cobrança - Despesas anteriores à arrematação - Ilegitimidade do arrematante - Apelação - Reiteração dos termos da sentença pelo relator - Admissibilidade - Adequada fundamentação - Precedente jurisprudencial - Incidência do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Improvimento.

Sem a oposição de embargos de declaração, o condomínio autor alega nas razões do especial a violação ao art. 1.345 do Código Civil, a pretexto de que as cotas condominiais constituem obrigação *propter rem*, que perseguem o imóvel sob o qual recaem os débitos, cuja responsabilidade passa ao adquirente a qualquer título da unidade, ainda que por arrematação, devendo ser declarada a legitimidade passiva.

Adiciona que o julgado não apreciou a matéria relativa à composição entre as partes, havida em medida cautelar anterior.

Informa que moveu ação de cobrança em desfavor do antigo proprietário e foi nesse feito, em execução, que se procedeu à venda judicial, com aquisição pela ora ré-recorrida pela quantia de R\$ 67.000,00 (sessenta e sete mil reais).

Afirma que habilitou naquela execução dívidas de outras execuções que recaíam sobre o mesmo apartamento, assim como débitos supervenientes, sem força executiva até então.

Para finalizar, aduz que a adquirente tinha ciência da dívida, conforme os cálculos que apresentou na execução contra o primitivo devedor.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Não foram apresentadas contrarrazões (cf. certidão de fl. 221).

Admissibilidade positiva às fls. 222/223.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Inicialmente, destaco que a decisão recorrida foi publicada antes da entrada em vigor da Lei 13.105, de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 1973, conforme Enunciado Administrativo 2/2016 desta Corte.

Ainda em preliminar, incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF quanto aos temas da prévia composição em ação cautelar; da habilitação de execução diversas e débitos supervenientes na execução movida contra antigo devedor, Eduardo Cesar Elias de Amorim (fl. 179) e da inequívoca ciência do débito pretérito pelo arrematante, pois tais questões são estranhas à sentença e ao acórdão que a adotou integralmente, a elas faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública.

Apesar da pacífica jurisprudência desta Corte sobre a matéria, o caso concreto apresenta peculiaridades que o distinguem dos demais.

Com efeito, a ação condenatória visa ao pagamento de cotas condominiais do período entre abril de 2009 a julho de 2010, no valor de R\$ 6.994,87 (seis mil, novecentos e noventa e quatro reais e oitenta e sete centavos - fl. 130), e da sentença incorporada à motivação do acórdão podem ser extraídos os fundamentos para a decretação da carência de ação, por ilegitimidade passiva da arrematante (fls. 131/132):

Trata-se de ação de cobrança de despesas condominiais.

Acolho a preliminar de ilegitimidade passiva.

É incontroverso que as cotas condominiais objeto da presente ação (abril de 2009 a julho de 2010) são anteriores à arrematação do bem imóvel levada a efeito pela ora ré.

**É incontroverso ainda que o produto da arrematação era suficiente para o pagamento de todas as cotas condominiais, inclusive deste feito.**

**Desta feita, se o produto da arrematação é suficiente para o pagamento dos débitos condominiais ora cobrados, o arrematante não tem responsabilidade pelo pagamento de encargos anteriores à arrematação, que se sub rogam no preço, adquirindo o bem**

# Superior Tribunal de Justiça

**livre de ônus**, sendo, portanto, parte ilegítima para figurar no pólo passivo da ação.

(...)

Pelo exposto, JULGO EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, inciso VI (ilegitimidade passiva), do Código de Processo Civil. (sem negritos no original)

Verifica-se, assim, que foi consignado no julgamento da apelação cível, solucionada pelo julgado que confirmou a sentença, que o valor obtido com a arrematação realizada na própria execução dos débitos ora postulados (R\$ 67.000,00 - sessenta e sete mil reais), que situava no polo passivo Eduardo Cesar Elias de Amorim, era mais do que suficiente para toda a dívida que grava o imóvel, incluída a aqui perseguida (R\$ 6.994,87 - seis mil novecentos e noventa e quatro mil reais e oitenta e sete centavos), que ficariam sub-rogadas no valor da alienação judicial.

Nesse aspecto, o recurso não tem como ser conhecido, pois não foi impugnado esse fundamento central do julgado estadual, suficiente por si só para manter o acórdão, que por consequência não pode ser alterado por força do veto contido no enunciado 283 da Súmula do STF.

Sob essa perspectiva, transparece que a linha decisória seguida pelo Tribunal revisor foi obtida pela análise do conteúdo fático dos autos, que se situa fora da esfera de atuação desta Corte, nos termos do enunciado 7 da Súmula do STJ.

Cabe ressaltar que a ciência sobre débitos anteriores à arrematação é informação relevante, que deve constar do edital de convocação dos licitantes, independentemente de a execução tratar de dívida oriunda de cotas condominiais em atraso.

Essa matéria, a indicação de débitos de condomínio a serem saldados pelo arrematante na execução contra Eduardo Amorim, contudo, não foi debatida nos autos, mas é marcante para o efeito da determinação da responsabilidade pelo pagamento, ainda que se trate de obrigação *propter rem*.

Confirmam-se o entendimento do STJ acerca da relevância dessa particularidade:

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.

(Terceira Turma, AgRg no AREsp 745.772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, DJe de 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.

(Terceira Turma, AgInt no REsp 1.657.695/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe de 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.

# *Superior Tribunal de Justiça*

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.** (negritos acrescentados)  
(Terceira Turma, AgInt no REsp 1.532.631/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe de 23.6.2017)

Para finalizar, não consta explicação convincente do por que a dívida não foi satisfeita com o produto da arrematação, havendo o recorrente habilitado e penhora no rosto daqueles autos inclusive débitos de outras execuções.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de outubro de 2019.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora