

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.655.875 - SP (2020/0021261-1)

RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DO STJ
AGRAVANTE : GIASSETTI ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA
ADVOGADO : THAMY ARIÁDNNE DOS SANTOS CARVALHO - SP321568
AGRAVADO : CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL MORADA DA SERRA
ADVOGADO : HELDER DE SOUZA - SP146912
AGRAVADO : ALINE CRISTINA ANTÔNIO DE SOUZA
AGRAVADO : GABRIEL FELIPE DE SOUZA
ADVOGADOS : NÍCOLAS FILIPE DE OLIVEIRA CAMARGO - SP306919
PEDRO HENRIQUE OLIVEIRA FERREIRA - SP307015

DECISÃO

Trata-se de agravo apresentado por GIASSETTI ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a" da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim resumido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU A INCLUSÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E A REMESSA DOS AUTOS A JUSTIÇA FEDERAL INSURGÊNCIA DECISÃO QUE (A) INDEFERIU O REQUERIMENTO DA EXECUTADA PARA QUE FOSSE EXCLUÍDA DO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO EM RAZÃO DE O BEM TER SIDO ARREMATADO POR TERCEIROS EM OUTRO PROCESSO EM QUE SE RECONHECEU SER DELES A RESPONSABILIDADE PELAS DÍVIDAS DO IMÓVEL (B) INDEFERIU REQUERIMENTO PARA QUE FOSSE INVALIDADO O ACORDO FEITO ENTRE O CONDOMÍNIO E OS ARREMATANTES DO IMÓVEL E (C) DESCONSIDEROU A PERSONALIDADE JURÍDICA DA DEVEDORA

Quanto à controvérsia dos autos, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega violação dos art. 109, §3º, art. 299/303 e art. 1.345 do CC/02; art. 54/58 da Lei 13.097/2015; art. 4º da Lei 4.591/64; e art. 109, §§ 1º/3º do CPC/15, no que concerne à sua ilegitimidade passiva, trazendo os seguintes argumentos:

14. Primeiramente, é de rigor destacar que não há mais pertinência jurídica para a manutenção da Giassetti Engenharia no polo passivo da presente Ação de Cobrança de Condomínio originária (autos físicos trasladados), tendo em vista a arrematação por terceiros do imóvel que

gerou a dívida condominial, tal como inequivocamente noticiado em fls. 417/418, conforme o art. 1.345 do CC/2002 c.c art. 109, §3º, do CPC/2015, vez que o processo de cobrança de condomínio está explicitamente constou do teor do edital de leilão em hasta pública (princípio da concentração dos atos na matrícula e no edital • art. 54/58 da Lei n. 13.097/2015). (fls. 360).

[...] (fls. 360).

16. Não constou do edital do leilão qualquer ressalva quanto à manutenção excepcional da responsabilidade pelas obrigações propter rem 1 em nome de Giassetti Engenharia (agravante), senão o contrário: foi declinado, de forma explícita (vide AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 04/02/2016, DJe 17/02/2016), na Av. 05, que havia dívida junto ao Condomínio, o que significa que não foi escusado o cumprimento da legislação vigente que faz dos proprietários (agravados) os únicos responsáveis pelos adimplementos eventualmente devidos pelo (agora) seu bem imóvel (débito da coisa per si) • cumprindo com os art. 1.345 c.c art. 109, §3º e art. 299/303, todos do CC/02. (fls. 361).

17. Assim, o fundamento adotado para o não acolhimento dos pedidos de sucessão do polo passivo e da ilegitimidade passiva da recorrente Giassetti Engenharia fere ao bem jurídico da razoabilidade e proporcionalidade, porque o art. 1.345 do CC/02 não faz diferenciação de tipo ou meio de aquisição de bem imóvel, muito menos faz discriminação de aquisição de boa ou má-fé, sendo taxativo que todos os débitos propter rem passam a ser encargo exclusivo dos adquirentes. Logo, fica demonstrada a violação de tal artigo de lei. (fls. 361).

[...] (fls. 361).

20. Ora, uma vez que a Giassetti Engenharia (agravada) não é proprietária e nem possuidora do referido bem de raiz, vide a predita arrematação pelos agravados, logo, é juridicamente impossível que se mantenha a execução dos valores propter rem em nome da empresa por parte do Condomínio também agravado, especialmente quando havia averbação na matrícula do imóvel dando publicidade ao fato de dívida de taxas condominiais, fato este que também constou do edital e do Termo de Arrematação. (fls. 362).

[...] (fls. 362).

24. Ademais, nos termos do decidido nos autos de arrematação n. 0024354-75.1999.8.26.0309 (309.01.1999.024354), os responsáveis pela dívida condominial são os proprietários do imóvel (e não a empresa que perdeu o imóvel em arrematação em hasta pública, ou seja, o v. acórdão viola os art. 109, §3º, art. 299/303 e art. 1.345 do CC/02; art. 54/58 da Lei 13.097/2015; art. 4º da Lei 4.591/64; e art. 109, §§ 1º/3º do CPC/15), isoladamente, excluída a Giassetti Engenharia, com destaques nossos: (fls. 364).

[...] (fls. 364).

26. Neste passo, é importante destacar que qualquer acordo supostamente firmado entre arrematantes (agravados) e Condomínio (agravante) e que pretenda, de forma particular, extrapolar os limites do objeto lícito, possível, não vedado em lei, para afastar as normas de direito público que determinam a obrigação propter rem (obrigação que não se preocupa com o nome do titular do domínio nem com a causa que vincula alguém ao bem, pois a coisa responde por si), deverá ser considerado nulo

de pleno direito em face da Giasseti Engenharia (agravante), pois ela não fez parte de acordo algum, muito menos de um hipotético acordo no qual pretenderia afastar os efeitos da legislação cível vigente para que fosse conduzida à posição de parte devedora de taxa condominial (obrigação do bem de raiz ou da coisa em si) quando terceiros já se sub-rogaram, exatamente por força de tais leis, no dever de pagamento das aludidas taxas condominiais. (fls. 365).

[...] (fls. 365).

30. Neste esteira, o edital é de suma importância para a validade da arrematação, pois o descumprimento de qualquer um dos requisitos • por exemplo, a falta de menção quanto à existência de ônus sobre os bens a serem arrematados • enseja a possibilidade de anulação da hasta pública. E, como já dito e repisado: no presente caso concreto a ação de cobrança de quotas condominiais constou expressamente do texto do edital, não cabendo aos arrematantes ou ao condomínio alegarem ignorância ou a próprio torpeza. (fls. 368).

[...] (fls. 368).

32. Assim sendo, se a eventual falta de registro de dívida no edital causa a nulidade e a impossibilidade de que os arrematantes adquirentes sejam responsabilizados por dívidas propter rem, então, em contrário senso, os arrematantes que tiveram ciência da existência de ação de cobrança propter rem por meio do teor publicado no edital, tal como no caso em tela, então estes não poderão alegar ignorância e sucederão nas dívidas propter rem, como novos proprietários. (fls. 369).

[...] (fls. 369).

37. Assim, a manutenção da cobrança contra a pessoa errada, notadamente a Giasseti Engenharia, quando o Condomínio exequente já tem plena ciência de que são terceiros os donos e proprietários do imóvel, é desprovida de fundamentação jurídica ou mesmo de lastro nas decisões judiciais tomadas no processo n. 0024354-75.1999.8.26.0309, que em verdade, não vão ao encontro da sua tese, mas, sim, vão de encontro com a sua tese e pretensão de continuar cobrando a empresa, havendo a necessidade da pronta exclusão desta última do feito • violando os art. 109, §3º, art. 299/303 e art. 1.345 do CC/02; art. 54/58 da Lei 13.097/2015; art. 4º da Lei 4.591/64; e art. 109, §§ 1º/3º do CPC/15. (fls. 373).

É o relatório. Decido.

Na espécie, incide o óbice da Súmula n. 283/STF, uma vez que a parte deixou de atacar fundamento autônomo e suficiente para manter o julgado, qual seja:

É pacífico o entendimento de que a satisfação dos débitos condominiais é obrigação propter rem, ou seja, acompanha o bem.

Não se olvida que o parágrafo único, do art. 4º, da Lei nº 4.591/64, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 7.182/84, dispõe que a alienação da unidade condominial depende de prova de quitação das obrigações do alienante em relação ao condomínio.

Estabelece, ademais, o art. 1.345, do CC, norma posterior à mencionada, que o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio.

Superior Tribunal de Justiça

Pode-se concluir, diante disso, que as despesas condominiais do imóvel são exigíveis do seu novo proprietário.

[...]

Todavia, não tendo eles figurado no polo passivo da ação de conhecimento, a sentença proferida nessa ação não lhe gera efeitos, não podendo substituir a antiga proprietária do imóvel na fase de cumprimento de sentença.

Nem se cogita, nesse caso, da aplicação do art. 109, § 3º, do CPC/2015 porque o imóvel adjudicado não é litigioso.

Litigioso é o direito de crédito do condomínio em relação à antiga proprietária que não foi transferido a ninguém.

Para que o condomínio possa cobrar a dívida dos novos proprietários, deve mover em relação a eles outra ação, não podendo inclui- los no procedimento de cumprimento de sentença em sucessão à antiga proprietária do imóvel, executada nesta ação.

[...]

A execução se faz em benefício do credor.

Não é o condomínio obrigado a satisfazer a dívida pela alienação judicial do imóvel, podendo penhorar outros bens do patrimônio da executada (fls. 338/341).

Nesse sentido: “A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula n. 283/STF: 'É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles'” (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.317.285/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 19/12/2018).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: AgInt nos EREsp n. 1.698.730/SP, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, DJe de 18/12/2018; e AgRg nos EAREsp n. 447.251/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, DJe de 20/5/2016.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 24 de março de 2020.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente