

Sob CPC/73, dívidas condominiais não entram na arrematação

A previsão de que as dívidas caracterizadas como *propter rem*, como as despesas condominiais, são subrogadas no valor da arrematação de imóvel, conforme determina o Código de Processo Civil de 2015, não é aplicável à alienação judicial praticada sob a vigência do CPC de 1973. Esse entendimento foi adotado pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça para negar o recurso especial de uma arrematante de imóvel vendido em leilão público, em 2015, que pedia para não ser responsabilizada por dívidas condominiais vencidas anteriormente à arrematação.

Gustavo Lima/STJ



A ministra Nancy Andrighi é a relatora do recurso da arrematante do imóvel
Gustavo Lima/STJ

Nos autos, consta que o condomínio do imóvel arrematado pela mulher ajuizou uma ação de cobrança das despesas vencidas entre abril de 2010 e janeiro de 2013. O pedido foi julgado procedente e ela se viu condenada a pagar as dívidas, sob o fundamento de que adquiriu o bem ciente do débito, conforme informações do edital do leilão. A decisão foi mantida pelo Tribunal de Justiça do Paraná (TJ-PR).

No recurso apresentado ao STJ, a arrematante alegou que a dívida condominial deve ser quitada com o produto da arrematação, de acordo com o [artigo 908](#), parágrafo 1º, do CPC de 2015. Além disso, ela afirmou que o edital não informou o valor expresso do débito condominial, de modo que ela seria parte ilegítima para responder pelas dívidas pretéritas.

A ministra Nancy Andrighi, relatora do recurso, não se convenceu com essa argumentação. Ela explicou que a arrematação ocorreu sob a vigência do CPC de 1973, razão pela qual a pretensão de aplicação da previsão do CPC de 2015 e seus efeitos acarretaria indevida retroatividade da lei processual nova.

A ministra destacou também que, nos casos de expropriação de bens do devedor para execução de dívida, o juiz só autoriza o credor a levantar a quantia se, nos termos do [artigo 709](#) do CPC de 1973, a execução tiver corrido a exclusivo benefício do exequente e não houver privilégio ou preferência de terceiros sobre os bens penhorados, anterior à penhora do exequente, ou se o credor não tiver sido declarado insolvente.

Segundo a relatora, pode ser instaurado o concurso singular de credores ou concurso particular de



preferências como incidente processual da fase de pagamento caso exista conflito entre preferências dos credores sobre o produto da alienação e não ocorrer a insolvência do devedor.

"Com efeito, na vigência do CPC de 1973 o concurso singular de credores sobre o produto da alienação forçada de bens deveria ser instaurado na hipótese de coexistência de privilégios sobre o bem — como hipoteca, penhor ou penhora —, os quais deveriam ter sido adquiridos antes da penhora da qual resultou a expropriação forçada", explicou a ministra.

Para tanto, a relatora lembrou que era indispensável — mesmo que se tratasse de dívida com garantia real — que o credor estranho à execução na qual foi realizada a alienação judicial detivesse título executivo constituído previamente à penhora realizada.

De acordo com a relatora, essa circunstância foi mantida no atual código; agora, contudo, a legislação prevê que as despesas condominiais são, caso sejam documentalmente comprovadas, títulos executivos extrajudiciais, de acordo com o artigo 784, [VIII](#), do CPC/15.

"É essa a previsão que permite que, no diploma agora vigente, por força do artigo 908, parágrafo 1º, do CPC/2015, os créditos *propter rem*, como as despesas condominiais, acaso documentalmente comprovadas — configurado, portanto, o título executivo extrajudicial — se sub-roguem, de imediato, no preço da adjudicação ou da alienação", argumentou. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.769.443

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

Meta Fields