

Dono de imóvel não responde por débito de condomínio anterior a usucapião, diz STJ

A dívida condominial é uma obrigação *propter rem* (na qual o titular do direito sobre uma coisa passa a ser devedor da prestação que não foi paga pelo antigo proprietário), o que impõe sua transmissão ao novo proprietário do imóvel. Contudo, se o bem foi adquirido por usucapião, essa forma de aquisição prevalece sobre o caráter *propter rem* do débito. Nesse caso, o atual possuidor não responde pela dívida deixada pelo antigo dono.

Seguindo esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, por maioria de votos, confirmou decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que desconstituiu uma penhora promovida para a execução de débitos condominiais.

O caso teve início com uma ação de execução ajuizada por um condomínio para cobrar taxas que o dono de um imóvel deixou de pagar entre 1997 e 2000. A cobrança levou à penhora do bem em 2019. Ocorre que, em 2004, duas pessoas passaram a exercer a posse da unidade por usucapião — que foi oficializada em 2021.



Na posse por usucapião não há vínculo entre o proprietário atual e o anterior

Informados sobre a penhora, os atuais proprietários entraram com embargos pedindo que o procedimento fosse desfeito. Eles alegaram que a dívida referente à penhora era anterior à posse por usucapião — que é considerada modo originário de aquisição, no qual não há a transmissão do bem, nem vínculo entre o proprietário atual e o anterior. A tese foi acolhida em primeira grau e confirmada na segunda instância. O condomínio recorreu.

Sem ônus

Responsável por relatar a apelação no STJ, a ministra Nancy Andrighi analisou se a dívida é de responsabilidade da pessoa que detém o poder de fato sobre o imóvel, mesmo que ela se refira a taxas anteriores à posse por usucapião, conforme sustentou o condomínio.

Em seguida, ela destacou que dívidas do tipo são obrigações *propter rem*. Porém, prosseguiu a ministra, para que a responsabilidade pelo débito seja transmitida a quem adquire o imóvel, é preciso que ocorra a alienação do bem na forma de “aquisição derivada”.

Como no caso dos autos não houve a alienação, não houve também um “deslocamento” de direito. Assim, o que se deu foi a extinção do direito anterior e o “nascimento de um inédito direito de propriedade”. Diante disso, ela deu razão aos atuais proprietários.



“A aquisição da propriedade pela usucapião opera de maneira originária, extinguindo-se todos os ônus que gravavam o bem. Não há, pois, qualquer alienação apta a justificar a incidência”, concluiu a ministra.

Isenção questionada

O ministro Moura Ribeiro abriu a divergência. Em voto-vista, ele reconheceu que a maioria dos especialistas considera a usucapião uma forma de aquisição originária. O magistrado, no entanto, lembrou que há autores que classificam tal modalidade como forma derivada de aquisição — é o caso do jurista Caio Mário da Silva Pereira (1913-2004).

“De qualquer maneira, mesmo aceitando-se ser modalidade de aquisição originária, impõe-se considerar que isso não produz isenção total, livrando o bem usucapido de todos os gravames, indistintamente”, anotou Moura Ribeiro ao votar por dar provimento ao recurso do condomínio. Ele foi acompanhando pelo ministro Marco Aurélio Bellizze. Votaram com a relatora, porém, os ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Humberto Martins.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

RE 2.051.106-SP

Meta Fields