



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2019.0000276171

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1054111-78.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes TAMARA TAKAOKA DE OLIVEIRA TELES, JULIO CESAR ALVES DE OLIVEIRA, ANA MARIA GOMES, LUIZ ROBERTO ALVES DE OLIVEIRA, ELIZABETH AMON SOARES DE OLIVEIRA, MARIA CRISTINA ALVES DE OLIVEIRA COSTA, WALTER DE OLIVEIRA COSTA, CELIA REGINA ALVES DE OLIVEIRA, RICARDO AUGUSTO DE OLIVEIRA, LENOX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., MARIA ISABEL ANTONIA BUAINAIN DO COUTO e DARLAN GONÇALVES TELES, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAMANTA.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RUY COPPOLA (Presidente), KIOITSI CHICUTA, FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 11 de abril de 2019

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 10.527

Apelação nº 1054111-78.2018.8.26.0100

Comarca: São Paulo – 10ª Vara Cível Central

Apelantes: Tamara Takaoka de Oliveira Teles e outros

Apelado: Condomínio Edifício Aramanta

EMBARGOS DE TERCEIRO – Ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença -Valor executado relativo à unidade condominial que, durante o trâmite judicial, foi retomada pelos credores fiduciários - Responsabilidade destes, inclusive no que respeita aos consectários da sentença condenatória – Precedentes do STJ no sentido de que o credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem - Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra – Penhora do imóvel – Possibilidade - Decisão mantida – Recurso improvido.

A r. sentença de fls. 75/77, sob o fundamento de não haver dúvidas de que os embargantes, proprietários fiduciários, que retomaram o imóvel gerador, tinham plena ciência acerca da existência do débito de natureza *propter rem*, acolheu, em parte, embargos de terceiros opostos, para o fim de anular a ação de cobrança principal após a confecção de laudo pericial, abrindo prazo para que os embargantes se manifestem acerca da avaliação. Considerando a sucumbência recíproca, determinou que as despesas processuais sejam rateadas entre as partes, e que cada uma delas arque com os honorários advocatícios da parte contrária, estes arbitrados em R\$ 500,00.

Insurgem-se os embargantes, buscando a reforma da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sentença, alegando para tanto que: “trata-se de embargos de terceiro opostos...em razão de indevida penhora em imóvel de sua propriedade... nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais... O imóvel foi alienado fiduciariamente em favor dos APELANTES em dezembro de 2012...diante do inadimplemento,...consolidaram a propriedade do imóvel em 19.10.2016...o CONDOMÍNIO... já na data da distribuição da AÇÃO DE COBRANÇA, tinha ciência inequívoca de que o IMÓVEL estava alienado fiduciariamente aos APELANTES... porque a alienação fiduciária foi devidamente averbada na matrícula do bem... não se pode manter a penhora sobre o IMÓVEL dos APELANTES uma vez que não integraram a lide principal, de modo que não tiveram garantidos o contraditório e a ampla defesa por meio da devida instrução da ação principal, sob pena de grave ofensa aos princípios basilares do direito, consagrados no art. 5º, LV da Constituição Federal... não se pode executar título judicial contra quem não participou de sua constituição... na remotíssima hipótese de se manter a indevida constrição sobre o imóvel, deve ao menos ser dada oportunidade aos apelantes para se manifestarem nos autos do cumprimento de sentença, mas não somente após a avaliação do laudo... e sim desde o início do cumprimento de sentença, a fim de que os apelantes possam se insurgir contra os cálculos apresentados pelo CONDOMÍNIO... principalmente se livrar dos ônus sucumbenciais e multas arbitradas... enquanto a dívida efetivamente *propter rem* corresponderia a R\$ 155.062,44... o montante executado... equivaleria a R\$ 224.344,27... “

Recurso tempestivo e preparado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Houve oposição ao julgamento virtual.

Este o relatório.

Cuida-se, na origem, de embargos de terceiros opostos em razão de penhora deferida nos autos de ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença (proc. 1011296-72.2015.8.26.0100).

Quando do ajuizamento da ação de cobrança, em 9.2.2015, o imóvel estava registrado em nome de Anatevka Participações Ltda (R.12 – Matrícula 78.766 – 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital), assim como também constava que esta teria alienado fiduciariamente o imóvel aos ora embargantes (R. 13 - Matrícula 78.766 – 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital).

Neste ponto impende lembrar que, por lei, competiria à devedora fiduciante o pagamento das despesas condominiais, de tal sorte que apenas Anatevka Participações Ltda estaria legitimada a figurar no polo passivo da ação de cobrança, que foi julgada procedente.

Ocorre que após iniciada a fase de cumprimento de sentença, os credores fiduciários retomaram o imóvel, tendo consolidado a propriedade em 19.10.2016, de tal sorte que desde aquela data eles é que devem responder pelas dívidas condominiais relativas ao imóvel (de natureza *propter rem*), ainda que anteriores a aquisição.

Nesse sentido, se pronunciou, recentemente, o C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

STJ, em 28.8.2018, quando do julgamento do REsp 1.696.038/SP, sob relatoria do Min. Ricardo Villas Bôas Cueva:

“...De acordo com a Lei nº 9.514/1997, "a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel" (art. 22, caput). Como consequência, ocorre o "desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel" (art. 24, parágrafo único). Resolve-se o negócio com pagamento integral da dívida garantida.

...

No caso específico de alienação fiduciária de bem imóvel, o art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, incluído pela Medida Provisória nº 2.223/2001 e incorporado pela Lei nº 10.931/2004, disciplina a questão da seguinte forma:

"(...) § 8º. Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse (Incluído pela Lei nº 10.931/2004)".

De fato, a exegese legal é no sentido de que a obrigação de pagar as contribuições condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto ele estiver na posse direta do imóvel. Entretanto, essa responsabilidade passará ao credor fiduciário se ele for imitado na posse. Desse modo, em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, a lei de regência estabelece que o referido encargo é do possuidor direto do imóvel (no caso, o fiduciante).

Desse modo, "foi a posse [direta] o eixo central escolhido pelo legislador para estabelecer uma linha de corte (inclusive temporal) entre as responsabilidades do devedor fiduciante sobre a coisa e aquelas transmitidas ao credor fiduciário". (CASTRO, João Mendes de Oliveira; PIMENTA, Rafael Barud Casqueira; CORBO, Wallace; GARCIA, Rodrigo Saraiva Porto. Temas polêmicos de alienação fiduciária em garantia. Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais. vol. 74. ano 19. págs. 175-202. São Paulo: Ed. RT, out.-dez. 2016).

...



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por oportuno, releva assentar que a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel não configura óbice ao pagamento das obrigações condominiais. Isso, de fato, não ocorre. O que a lei disciplina é a responsabilidade exclusiva do devedor fiduciante pelo adimplemento das referidas despesas enquanto estiver na posse direta do imóvel e usufruindo da estrutura oferecida pelo condomínio.

Registre-se, ainda, que o credor fiduciário apenas é considerado proprietário do imóvel para fins de execução da garantia, havendo, inclusive, restrição legal ao seu direito de usar, gozar e dispor da coisa, tanto que a própria lei não o autoriza a ficar com a coisa alienada em garantia se a dívida não for paga no vencimento (art. 27, caput, da Lei nº 9.514/1997). Portanto, sua condição difere, em muito, à do proprietário tradicional por não possuir as mesmas prerrogativas previstas no art. 1.228 do CC/2002.

Também não se pode perder de vista que a garantia incidente sobre o próprio imóvel, transformando o credor fiduciário no proprietário do bem, representa estímulo à concessão do crédito, à circulação de riqueza e, acima de tudo, diminui os custos do contrato do empréstimo, notadamente em relação aos juros praticados pelas instituições



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

financeiras. Por isso, a solução dada pela legislação pátria foi a de transformar o credor fiduciário em proprietário do bem dado em garantia somente (e exclusivamente) para essa finalidade.

Nessa linha, não é cabível atribuir a responsabilidade do credor fiduciário pelas dívidas condominiais antes de fazer uso da garantia sob pena de desvirtuar o próprio instituto da alienação fiduciária. **O fiduciário e o condomínio são prejudicados com a inadimplência do devedor fiduciante, haja vista que se a instituição financeira consolidar a propriedade para si, receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais, pois são obrigações de caráter *propter rem* (por causa da coisa).**

...

Ademais, o art. 1.368-B do Código Civil de 2002, incluído pela Lei nº 13.043/2014, apresenta a mesma regra do citado art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, isto é, o credor fiduciário somente responde pelas despesas condominiais nos casos em que se tornar proprietário pleno do bem, decorrente da execução da garantia, com a imissão na posse do imóvel. Eis, por oportuno, a redação do referido dispositivo:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

"(...) Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)".

...

Na base de dados da jurisprudência desta Corte há dois julgados que reconhecem a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais, no entanto, nenhum deles analisa a incidência do referido art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997. A propósito:

"AGRAVO REGIMENTAL.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPRA E VENDA REGISTRADA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSE. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA *PROPTER REM*. LEGITIMIDADE DA ADQUIRENTE. 1.- A jurisprudência desta Corte entende que 'a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto' (REsp 138.389/MG, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA , DJ 13.09.99). 2.- No presente caso, 'o adquirente, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à aquisição, tendo em vista a natureza *propter rem* das cotas condominiais' (REsp 827.085/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 22/05/2006, p. 219). 3.- Agravo Regimental improvido." (AgRg no REsp 1.413.977/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/2/2014, DJe 14/3/2014)

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL -
CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS -
LEGITIMIDADE PASSIVA - ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA - ADQUIRENTE - RECURSO NÃO
CONHECIDO. 1 - Na linha da orientação adotada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

por esta Corte, o adquirente, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à aquisição, tendo em vista a natureza *propter rem* das cotas condominiais. 2 - Recurso não conhecido." (REsp 827.085/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 4/5/2006, DJ 22/5/2006)

É preciso, pois, que o Superior Tribunal de Justiça se pronuncie expressamente sobre o dispositivo em comento, sob pena de ofender o enunciado da Súmula Vinculante nº 10/STF: "Viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de Tribunal que embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência, no todo ou em parte".

Diante desse cenário, sobressam-se as seguintes conclusões: (i) em alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel; (ii) o referido encargo somente caberá ao credor fiduciário se este consolidar a propriedade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

para si, tornando-se o possuidor direto do imóvel; (iii) **em caso de utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter *propter rem* (por causa da coisa)...**” (negrito)

O julgado foi assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. DEVEDOR FIDUCIANTE. POSSE DIRETA. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor fiduciário, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tem responsabilidade pelo pagamento das despesas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

condominiais juntamente com o devedor fiduciante.

3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel.

4. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem.

5. Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter *propter rem* (por causa da coisa).

6. Na hipótese, o credor fiduciário não pode responder pelo pagamento das despesas condominiais por não ter a posse direta do imóvel, devendo, em relação a ele, ser julgado improcedente o pedido.

7. Recurso especial provido”
(negrito)

Lembre-se, ainda, que a jurisprudência do C. STJ se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

volta no sentido de que “a obrigação do pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, motivo pelo qual, em caso de alienação do objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente.” (Decisão monocrática proferida pelo Min. Ricardo Villas Boas, publicada no DJe, em 3.8.2018, quando do julgamento do REsp 1752221)

O aresto proferido no AgRg no REsp nº 1.280.538/PR, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, concluiu que **"não há redirecionamento ou propositura da execução contra quem não tenha participado da ação de cobrança, há sim, o alcance do imóvel que garante a dívida condominial contra quem o tenha adquirido no curso da demanda de cobrança de valores que o integram"** (AgRg no REsp 1.280.538/PR, Terceira Turma, julgado em 22/4/2014, DJe 27/5/2014).

Sobre o tema, cumpre destacar também o quanto restou decidido, em 16.5.2017, quando do julgamento do REsp 1.653.143/DF, sob relatoria da Min. Nancy Andrichi:

“...01. Embora a matéria até os dias de hoje seja objeto de intenso debate doutrinário, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

possível classificar as obrigações, de acordo com sua origem, em obrigações pessoais ou reais, estas também denominadas *propter rem*, *ob rem* ou *in rem*. Enquanto as primeiras decorrem de um vínculo pessoal estabelecido entre os sujeitos de uma relação, seja por um acordo de vontades ou por determinação legal ou eventualmente pela prática de um ato lesivo, as obrigações reais surgem da titularidade de um direito real, impondo a satisfação de determinada prestação relativa à coisa.

02. Em razão de a obrigação *propter rem* decorrer da titularidade de um direito real, algumas características presentes nessa espécie de direito, como por exemplo a sequela e a ambulatoriedade, encontram-se presentes. Entende-se por sequela a faculdade de o titular do direito perseguir a coisa, não importando que tenha sido alienada, tendo em vista que o elo entre a coisa e o direito real não se desfaz pela alienação. A ambulatoriedade, por sua vez, reporta-se à circunstância de que todos os ônus da coisa a acompanham, independentemente da alteração na titularidade do bem.

...

04. No âmbito jurisprudencial, esta Corte já se posicionou no sentido de que, em razão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

de ser tangenciada pelos direitos reais, a obrigação *propter rem* ostenta a característica do direito real atinente ao direito de sequela (REsp 109.638/RS, 3ª Turma, DJ 27/10/1997, p. 54788), bem como constitui verdadeiro ônus real, isto é, ônus sobre a coisa a qual se encontra vinculada (AgRg no Ag 667.222/SP, 3ª Turma, DJ 24/04/2006, p. 394).

05. As obrigações *propter rem*, portanto, nascem de um direito real sobre determinado bem, aderindo-o e acompanhando-o em suas alterações subjetivas. Nessa senda, se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo.

06. Para ORLANDO GOMES, a transmissão da obrigação *propter rem* ocorre de forma automática, ou seja, sem a necessária e específica manifestação de vontade do transmitente, possuindo um cordão umbilical com a coisa a que se relaciona, o qual jamais se rompe (Obrigações. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, pág. 29).

07. Cabe ressaltar que é por sua função que a obrigação *propter rem* mais se especializa, distinguindo-a das demais. A finalidade da obrigação em análise é garantir a conservação da coisa objeto da situação jurídica que deflagrou a obrigação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

...

09. No âmbito das despesas condominiais, embora não exista disposição legal expressa considerando os referidos débitos como sendo obrigações *propter rem*, a doutrina dispõe que: A obrigação por despesas e conservação é *propter rem*. (PONTES, de Miranda. Tratado de direito privado: parte especial. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. v. XII, pág. 331) Os encargos condominiais têm natureza de obrigações *propter rem*, vale dizer, débitos que nascem a partir da titularidade sobre a coisa e que, uma vez constituídos, aderem ao patrimônio do titular (v. comentários ao art. 1.316). (TEPEDINO, Gustavo - coord.; BARBOSA, Heloisa Helena - coord.; MORAES, Maria Celina Bodin de - coord., Código civil interpretado: conforme a constituição da república. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, v. 3, pág. 715) (grifo nosso) A obrigação de cumprir as normas que regem a vida condominial caracteriza-se, de acordo com a mais autorizada doutrina, como de natureza *propter rem* já que impõe uma obrigação ao detentor ou titular de uma unidade autônoma. (FILHO, Rubens Carmo Elias Filho. As despesas do condomínio edilício. São Paulo: RT, 2005, pág. 90) (grifo nosso)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

10. A jurisprudência desta Corte, também, é pacífica no sentido de que os encargos condominiais possuem caráter *propter rem*. Nesse sentido, seguem os seguintes julgados: AgInt no REsp 1.375.325/PR (4ª Turma, DJe 03/11/2016), AgRg no AREsp 227.546/DF (4ª Turma, DJe 27/08/2015), AgRgno REsp 1.429.051/PR, (3ª Turma, DJe 24/08/2015), REsp 1.375.160/SC (3ª Turma, DJe de 07/10/2013), AgRg no REsp 650.570/SP (4ª Turma, DJe 15/08/2012), AgRg no Ag 1.308.580/SP (3ª Turma, DJe 13/10/2010), AgRg no REsp 1.039.117/SP (4ª Turma, DJe 24/08/2009), AgRg no REsp 657.386/SP (4ª Turma, DJe 18/12/2008), REsp 654.651/SP (4ª Turma, DJ 28/05/2007, p. 346), REsp 659.584/SP (4ª Turma, DJ 22/05/2006, p. 205), AgRg no Ag 667.222/SP (3ª Turma, DJ 24/04/2006, p. 394), REsp 547.638/RS (4ª Turma, DJ 25/10/2004, p. 351), REsp 426.861/PR (4ª Turma, DJ 12/08/2002, p. 224), EDcl no AgRg no Ag 202.740/DF (3ª Turma, DJ 24/05/1999, p. 167), REsp 109.638/RS (3ª Turma, DJ 27/10/1997, p. 54788), REsp 6.123/RJ (3ª Turma, DJ 18/02/1991, p. 1.037), REsp 1.654/RJ (4ª Turma, DJ 05/03/1990, p. 1411).

11. No que concerne à responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, o art. 1.345 do CC/02 dispõe que o adquirente de unidade responde pelos débitos do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

12. É possível depreender, desse modo, que a legislação civilista considera - expressamente - o adquirente do bem imóvel como legitimado passivo para assumir eventuais débitos do alienante em relação ao condomínio.

13. A corroborar com o raciocínio exposto, a doutrina capitaneada por PONTES DE MIRANDA ensina que: A obrigação exsurge do dever de concorrer, em proporção, ou segundo a adjeção, para as despesas, é obrigação *propter rem*. Quem quer que adquira a coisa adquire-a com a obrigação pela despesa necessária. Por ela é obrigado o condômino, o co-usufrutuário e assim por diante. (...) O sucessor do condômino sucede nos direitos e nos deveres, nas prestações e nas obrigações; porém a eficácia *propter rem* das obrigações a que se cogita o art. 624 dispensa pensar-se em sucessão na obrigação: tem-se a obrigação porque a obrigação toca o que é pro parte, proprietário na coisa (Tomo V, § 610; cf. E. ALBERTARIO, Corso di Diritto romano, II, 37 s.).(PONTES, de Miranda. Tratado de direito privado: parte especial. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. v. XII, págs. 77/78) (grifo nosso)

14. Por sua vez, CAIO MÁRIO, ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

interpretar o art. 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/64 - o qual possui redação semelhante à do art. 1.345 do CC/02 -, vai além, e ressalta que alguns dos atributos dos direito reais, quais sejam, a ambulatoriedade e a sequela, são estendidos às obrigações *propter rem* referentes aos débitos condominiais: O cumprimento das obrigações atinentes aos encargos condominiais, sujeitando o devedor às cominações previstas (juros moratórios, multa, correção monetária) todas exigíveis judicialmente, constitui uma espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade, uma vez que lhe imprime poder de sequela. Com efeito estabelece o art.4º, parágrafo único, da Lei de Condomínio e Incorporações que o adquirente responde pelos débitos da unidade adquirida. O objetivo da norma é defender o condomínio contra a alegação de que o novo proprietário não poderia responder pelos encargos correspondentes a tempo anterior a seu ingresso na comunidade. Tal propósito não pode, entretanto, ser levado ao extremo de exonerar o alienante. Assim é que se o adquirente for chamado a liquidar o débito, fica sub-rogado no direito respectivo, cabendo o ressarcimento, por via de ação in rem verso (Código Civil, art. 988), o que aliás, foi decidido pelo 1º Tribunal de Alçada de São Paulo, in Ac, in ADV, 1983, n7. 902. (Condomínio e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

incorporações. 12. ed. revista e atualizada. Rio de Janeiro: Forense, 2016, pág. 153.) (grifo nosso)

15. No mesmo sentido, alinhando-se ao posicionamento doutrinário clássico, a doutrina moderna versa sobre o tema: **O adquirente de qualquer unidade responde pelos débitos do alienante, inclusive multas, em relação ao condomínio.** Trata-se de uma obrigação *propter rem* caracterizada pela sequela, de modo que o adquirente se sub-roga *ex vi legis* nas obrigações do alienante, sem prejuízo de eventual ação regressiva que possa ter contra o antecessor. (WALD, Arnold. Direito das coisas. 9. ed. São Paulo: RT, 1992, v. 3, pág. 137) (grifo nosso). Cuida-se de débitos que não obrigam somente os condôminos presentes ou atuais, assim como o terceiro adquirente, sendo classificadas como obrigações *propter rem*, vinculando a obrigação à titularidade da unidade que se insere no bem imóvel (art. 1.345 do CC/02). **Isto é, o novo proprietário suportará perante o prédio as despesas efetivas pelo alienante, incluindo-se aí os encargos moratórios.** (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: reais. 9. ed. Salvador: Juspodium, 2013, v. 5, pág. 734) (grifo nosso)

...



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

17. Nota-se, portanto, que o débito condominial é considerado uma obrigação de caráter *propter rem*, a qual advém de uma situação jurídica de direito real (titularidade da coisa), ostentando as características da sequela e da ambulatoriedade - pertencentes aos direitos reais -, tendo por finalidade garantir a conservação do bem ao qual ele é ínsito.

...

20. Não obstante o entendimento do acórdão apoiar-se no caput do art. 42 do CPC/73, no sentido de que a alienação do objeto litigioso, a titular particular, por ato entre vivos não venha alterar a legitimidade das partes, **o § 3º do dispositivo mencionado dispõe que a sentença, proferida entre as partes originárias, estende seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário.**

21. Nesse diapasão, segue o entendimento doutrinário sobre o tema:

§3. : 10. Sentença e coisa julgada. Os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias, incluído aqui o alienante da coisa ou do direito litigioso, atingirão todos os adquirentes. Se houver cadeia sucessiva de alienações, todos os adquirentes serão atingidos pela sentença. Não há necessidade de citação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

adquirente da coisa litigiosa, devendo ser aplicado o CPC 42, § 3º (RTJ 101/804). “Todos os pesos eficazes da sentença, mesmo o de exclusividade, alcançam o sucessor” (Pontes de Miranda. Coment, CPC 1973, comente. 6 CPC 42, p.452 e 453). (JUNIOR, Nelson Nery; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de processo civil comentado e legislação extravagante. 14. ed., 2ª tir. São Paulo: RT, 2014, pág. 323)

22. Dessa forma, apesar de os atuais proprietários do bem imóvel objeto desta demanda não terem integrado o processo de conhecimento, poderão ser afetados pelo título executivo, em razão de disposição legal e da natureza especial que envolve a obrigação real.

23. No campo das dívidas condominiais, o próprio imóvel representa a garantia da solvibilidade desses débitos. Dessa forma, eventual alteração na propriedade da *res* no transcurso da ação de cobrança (processo de conhecimento ou execução/cumprimento de sentença), não obriga o exequente a ajuizar nova demanda em face dos atuais proprietários.

24. O entendimento exposto é indispensável para a própria subsistência do condomínio, cuja saúde financeira não pode ficar ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

arbítrio de mudanças na titularidade dominial.

...

27. O art. 1.345 do CC/02 - sem prejuízo da obrigação do alienante/recorrido em responder por todas as despesas condominiais surgidas enquanto era o titular da coisa - decidiu não onerar o condomínio, determinando a responsabilidade do adquirente em relação às despesas condominiais e multa acrescidos antes da compra do bem imóvel. Deve-se privilegiar, dessa forma, o interesse coletivo da comunidade de condôminos em não arcar com as despesas da unidade inadimplente.

28. Além disso, os atuais donos do imóvel objeto desta demanda podem manejar instrumentos processuais adequados ou até mesmo pagar o débito condominial exequendo e ajuizar futura ação de regresso em face do recorrido. No mesmo sentir, é o REsp 659.584/SP (4ª Turma, DJ 22/05/2006) e o AgRg no REsp 1.429.051/PR (3º Turma, DJe 24/08/2015).

29. A esse propósito, ainda, segue o entendimento da doutrina: O novo adquirente a qualquer título vincula-se à obrigação, ainda que as cotas se reportem a período anterior à aquisição,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

ressalvado sempre o regresso. (CASCONI, Francisco Antônio - coord.; AMORIM, José Roberto Neves - coord.. Condomínio edilício: aspectos relevantes - aplicação no novo Código Civil. São Paulo: Método, 2005, pág. 257). (grifo nosso).

30. Não se olvida a existência de julgados no mesmo sentido do acórdão recorrido no âmbito da 2ª Seção, como o REsp 1.273.313/SP (3ª Turma, DJe de 12/11/2015). É temerário, entretanto, permitir que disposições de direito processual sobrepujem o direito material, de modo a enfraquecer o instituto da obrigação *propter rem* e, conseqüentemente, a garantia de conservação dos bens imóveis...”

Referido julgado foi assim ementado:

"RECURSO ESPECIAL.
PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/73.
AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS.
NATUREZA *PROPTER REM*. **CONSTRUIÇÃO.**
IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE.

(...)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

2. A obrigação *propter rem*, em razão de decorrer da titularidade de um direito real, ostenta os atributos da sequela e da ambulatoriedade.

3. O débito condominial, de natureza *propter rem*, é indispensável para a subsistência do condomínio, cuja saúde financeira não pode ficar ao arbítrio de mudanças na titularidade dominial.

4. A finalidade da obrigação *propter rem* é garantir a conservação do bem ao qual ela é ínsita.

5. A obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza *propter rem* da dívida.

6. Em caso de alienação de objeto litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias, estende seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário.

7. Recurso especial conhecido e provido." (negrito)

Assim, é caso de manutenção da penhora sobre a unidade condominial devedora, não havendo falar ser “absolutamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

impossível a constrição do imóvel da legítima propriedade de terceiros”.

Além disso, sempre ressalvado o direito de regresso, os ora embargantes respondem, perante o condomínio, por todo o débito, inclusive no que respeita aos consectários da sentença condenatória e multas processuais.

É o que basta para rechaçar a alegação dos apelantes de diferença “gritante” entre ao que chamam de “dívida efetivamente *propter rem*”, que corresponderia a R\$ 155.062,44 e “o montante executado”, equivalente a R\$ 224.344,27, pois como visto, perante o condomínio, devem responder por todo o débito, sendo-lhes ressalvado o direito de regresso.

Não passa despercebido que, extrajudicialmente, os apelantes propuseram ao condomínio acordo para “quitar a dívida da Anatevka” (fls. 72), o que é ato contrário à tese recursal de que “não se pode executar título judicial contra quem não participou de sua constituição”.

A alegação de “diversas inconsistências nos cálculos realizados pelo Condomínio” cuida de inovação em sede recursal. Contudo, cumpre ressaltar que eventual erro de cálculo é passível de correção a qualquer tempo.

Por estas razões, meu voto nega provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Relator