

RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.672 - SP (2011/0177529-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : MAURO DEL CIELLO
ADVOGADO : ANA CRISTINA ASSI PESSOA WILD VEIGA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE SUMMIT
ADVOGADO : LIZARDO ANÉAS FILHO
INTERES. : PETER STEFAN SCHWEIZER

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ARREMATACÃO. OBRIGAÇÃO “PROPTER REM”. EDITAL DE PRAÇA. ÔNUS. IMÓVEL. OMISSÃO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGOS ANALISADOS: ART. 42, §3º, DO CPC E ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL.

1. Recurso especial, concluso ao Gabinete em 13/10/2011, no qual discute a responsabilidade do arrematante de imóvel pelo pagamento de cotas condominiais devidas pelo antigo proprietário. Ação de cobrança ajuizada em junho de 2009.
2. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum – assim como a obrigação de pagar os tributos incidentes sobre o imóvel – qualifica-se como obrigação *propter rem*, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem a dívida.
3. A responsabilização do arrematante por eventuais encargos omitidos no edital de praça é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança.
4. Considerando a ausência de menção no edital da praça acerca dos ônus incidentes sobre o imóvel, conclui-se pela impossibilidade de substituição do polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais, mesmo diante da natureza *propter rem* da obrigação
5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 24 de setembro de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.672 - SP (2011/0177529-9)

RECORRENTE : MAURO DEL CIELLO
ADVOGADO : ANA CRISTINA ASSI PESSOA WILD VEIGA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE SUMMIT
ADVOGADO : LIZARDO ANÉAS FILHO
INTERES. : PETER STEFAN SCHWEIZER

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de Recurso Especial interposto por MAURO DEL CIELLO, com base no art. 105, III, “a” e “c” da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP).

Ação: de cobrança de cotas condominiais ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE SUMMIT em face da PETER STEFAN SCHWEIZER.

Decisão interlocutória: deferiu a substituição do polo passivo, para inclusão de MAURO DEL CIELLO, no lugar do antigo proprietário, em virtude da arrematação do bem em hasta pública.

Acórdão: negou provimento ao recurso de agravo de instrumento interposto por MAURO DEL CIELLO, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 149/158):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. DÍVIDA PROPTER REM. EXECUÇÃO. TÍTULO JUDICIAL. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DURANTE A EXECUÇÃO. SUCESSÃO NA RELAÇÃO DE DIREITO MATERIAL OCORRIDA. INCLUSÃO DO ADQUIRENTE NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE. SUCESSÃO PROCESSUAL CARACTERIZADA. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 42, §3º, DO CPC, E ART. 1.345 DO CC. RECURSO IMPROVIDO.

Versando a execução sobre dívida relativa a despesas condominiais, que tem natureza 'propter rem', assume o adquirente do imóvel a qualidade de sucessor na relação de direito material, vinculando-se à coisa julgada (art. 42 e parágrafos do CPC e art. 1.345, do CC/2002). Assim, tem legitimidade passiva ordinária independente para figurar na execução.

Recurso especial: interposto por MAURO DEL CIELLO com base nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional (e-STJ fls. 172/196), sustenta violação do art. 4º da Lei 4.591/94 e do art. 1.345 do Código Civil, pois, na hipótese de aquisição do imóvel em arrematação judicial, o bem é entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus ao arrematante.

O dissídio jurisprudencial, por sua vez, estaria configurado entre o acórdão recorrido e os acórdãos proferidos por esta Corte:

(i) no REsp 1.157.746/SP, no qual foi indeferida a substituição processual do antigo proprietário pelo arrematante de imóvel porque a ação de cobrança de condomínio somente foi ajuizada em face do primeiro; e

(ii) no REsp 540.025/RJ, em sede do qual se entendeu inaplicável o art. 4º da Lei 4.591/64 às vendas judiciais.

Exame de admissibilidade: o recurso foi inadmitido na origem pelo TJ/SP (e-STJ fls. 271/272), tendo sido interposto agravo contra a decisão denegatória, ao qual dei provimento para determinar o julgamento do recurso especial.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.297.672 - SP (2011/0177529-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : MAURO DEL CIELLO
ADVOGADO : ANA CRISTINA ASSI PESSOA WILD VEIGA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE SUMMIT
ADVOGADO : LIZARDO ANÉAS FILHO
INTERES. : PETER STEFAN SCHWEIZER

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cinge-se a controvérsia a verificar se, na hipótese, é possível atribuir ao arrematante de imóvel a responsabilidade por dívidas condominiais do antigo proprietário.

I – Da responsabilidade do arrematante pelas dívidas condominiais do antigo proprietário. (violação do art. 4º da Lei 4.591/94 e do art. 1.345 do Código Civil)

O acórdão recorrido entendeu ser possível, na ação de cobrança de cotas condominiais, a substituição processual do antigo proprietário do imóvel pelo arrematante, diante da natureza *propter rem* da obrigação.

De fato, a obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum – assim como a obrigação de pagar os tributos incidentes sobre o imóvel – qualifica-se como obrigação *propter rem*, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem a dívida.

O recorrente sustenta, todavia, que “não constou no edital da praça do leilão que havia débitos sob o imóvel, qualquer que fosse a sua natureza” e, conseqüentemente, ele não pode ser responsabilizado pela dívida (e-STJ fl. 184).

O Tribunal de origem não trata especificamente da questão relativa à menção ou não, no edital de praça, sobre a existência das dívidas condominiais. Não obstante, nas contrarrazões de recurso especial, o recorrido não contesta a

Superior Tribunal de Justiça

alegação do recorrente, limitando-se a argumentar que não teria havido prequestionamento da matéria, a ensejar o não conhecimento do recurso especial.

Não tendo havido impugnação pelo recorrido, entendo possível reputar incontroversa a ausência de menção no edital de praça acerca das dívidas condominiais relativas ao imóvel arrematado. Partindo dessa premissa, passo a analisar a responsabilidade do recorrente pelo seu pagamento.

Conforme consignei no julgamento do REsp 1.092.605/SP, “a responsabilização do arrematante por eventuais encargos omitidos no ato Estatal – edital de praça – é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança”. Com efeito, ela compromete, inclusive, a eficiência da tutela executiva, pois acarreta o descrédito da alienação em hasta pública, afastando o interesse de eventuais arrematantes em adquirir bens por meio de alienação judicial (minha relatoria, 3ª Turma, DJe 1º/08/2011).

Nessa perspectiva, o art. 694, III, do CPC estabelece que a ausência de menção do ônus incidente sobre o imóvel arrematado pode tornar a arrematação sem efeito.

Contudo, é preferível – aplicando-se o art. 244 do CPC à arrematação – que, ao invés de anulá-la pela existência de ônus não mencionados no edital, preserve-se o ato e reserve-se parte do produto da hasta para quitação dos referidos débitos.

Assim, o valor devido pelo antigo proprietário a título de cotas condominiais ficaria sub-rogado no preço pago pelo arrematante, não se admitindo, por outro lado, a substituição do polo processual na respectiva ação de cobrança das cotas.

Esta Corte tem outros precedentes nesse mesmo sentido, cumprindo mencionar, a título exemplificativo:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL.

ACOLHIMENTO. EFEITOS INFRINGENTES. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO NÃO PREVISTO NO EDITAL. RESPONSABILIDADE. PRECEDENTES. NÃO PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL.

I. Se a dívida constou do edital de praça, o arrematante é responsável pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, caso contrário, poderá ser feita a reserva de parte do produto da arrematação para a quitação da mesma. Precedentes.

II. Embargos de Declaração acolhidos, com efeitos infringentes, negando provimento ao Recurso Especial ".

(EDcl no REsp 1.044.890/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/12/2010, DJe 17/02/2011).

"RECURSO ESPECIAL - EXECUÇÃO - PRAÇA - ARREMATAÇÃO - DÉBITOS FISCAIS E CONDOMINIAIS - RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, DESDE QUE HAJA PREVISÃO EXPRESSA NO EDITAL - PRECEDENTES DO STJ - HIPÓTESE OCORRENTE, NA ESPÉCIE - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO - RECURSO IMPROVIDO.

I - Em regra, o preço apurado na arrematação serve ao pagamento do IPTU e de taxas pela prestação de serviços incidentes sobre o imóvel (art. 130 e 130, parágrafo único, do CTN);

II - Contudo, havendo expressa menção no edital acerca da existência de débitos condominiais e tributários incidentes sobre o imóvel arrematado, a responsabilidade pelo seu adimplemento transfere-se para o arrematante;

III - No tocante ao alegado dissídio jurisprudencial, é certo que não houve cotejo analítico, bem como não restou demonstrada a perfeita similitude fática entre o acórdão impugnado e os paradigmas colacionados;

IV - Recurso especial improvido ". (REsp 1.114.111/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2009, DJe 04/12/2009).

Assim, considerando a incontroversa ausência de menção no edital de praça acerca dos ônus incidentes sobre o imóvel, conclui-se pela impossibilidade de substituição do polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais, mesmo diante da natureza *propter rem* da obrigação, devendo ser reformado o acórdão recorrido.

II - Dissídio jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação pelo recorrente, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos

Superior Tribunal de Justiça

indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque não foram cumpridos os requisitos dos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Forte nestas razões, DOU PROVIMENTO ao recurso especial.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0177529-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.297.672 / SP

Números Origem: 3067300820108260000 990103067304

PAUTA: 24/09/2013

JULGADO: 24/09/2013

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MAURO DEL CIELLO
ADVOGADO : ANA CRISTINA ASSI PESSOA WILD VEIGA E OUTRO(S)
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO THE SUMMIT
ADVOGADO : LIZARDO ANÉAS FILHO
INTERES. : PETER STEFAN SCHWEIZER

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.