

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.769.443 - PR (2018/0251124-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : TAINA MIRANDA DESTRO  
ADVOGADOS : JOSE FRANCISCO DE ASSIS - PR020754  
FABIO RENATO DE ASSIS E OUTRO(S) - PR041308  
JOSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO - PR063028  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO MEDITERRANEE  
ADVOGADOS : DOUGLAS MOREIRA NUNES - PR031190  
EMERSON CARLOS DOS SANTOS E OUTRO(S) - PR032078  
INTERES. : ALCIDES JOSE RORATO  
INTERES. : MARIA PEDRO PAGAN

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. APLICAÇÃO DO CPC/15. ARREMATAÇÃO. PROCESSAMENTO. VIGÊNCIA DO CPC/73. IRRETROATIVIDADE. TEORIA DO ISOLAMENTO DOS ATOS PROCESSUAIS. ART. 14 DO CPC/15. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DESPESAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. EXISTÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais pretéritas e vencidas, redirecionada em face da recorrente, arrematante do bem.
2. Recurso especial interposto em: 25/01/2018; concluso ao gabinete em: 24/10/2018. Aplicação do CPC/15.
3. O propósito recursal consiste em determinar se: *a*) a previsão de que as dívidas propter rem, como as despesas condominiais, se sub-rogam no valor da arrematação, disposta no art. 908, § 1º, do CPC/15, é aplicável à alienação judicial praticada sob a vigência do CPC/73; e *b*) se a arrematante pode ser responsabilizada por dívidas condominiais vencidas anteriormente à arrematação.
4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
6. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de Súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.
7. Conforme o princípio de que o tempo rege o ato ("tempus regit actum"), no qual se fundamenta a teoria do isolamento dos atos processuais, a lei

# *Superior Tribunal de Justiça*

processual nova tem aplicação imediata aos processos em desenvolvimento.  
8. A aplicação imediata da lei processual demanda, todavia, respeito à irretroatividade, com a manutenção dos efeitos dos atos processuais já praticados e das situações jurídicas consolidadas sob a vigência da lei processual revogada.

9. Na hipótese concreta, a arrematação ocorreu sob a vigência do CPC/73, razão pela qual a pretensão de aplicação da previsão do art. 908, § 1º, do CPC/15 a seus efeitos acarretaria indevida retroatividade da lei processual nova.

10. Na vigência do CPC/73, 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, os quais deveriam ter sido adquiridos antes da penhora da qual resultou a expropriação forçada e relacionados a dívida inscrita em título executivo.

11. Constando do edital de praça ou havendo ciência inequívoca da existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que sejam anteriores à arrematação. Precedentes.

12. Na hipótese concreta, rever o entendimento do acórdão recorrido de que a recorrente teve efetiva ciência inequívoca da existência de débitos condominiais pendentes e anteriores à arrematação demandaria desta Corte o reexame dos fatos e provas constantes nos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

13. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, desprovido.

## 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, conhecer em parte e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Brasília (DF), 1º de setembro de 2020(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.769.443 - PR (2018/0251124-1)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : TAINA MIRANDA DESTRO  
ADVOGADOS : JOSE FRANCISCO DE ASSIS - PR020754  
FABIO RENATO DE ASSIS E OUTRO(S) - PR041308  
JOSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO - PR063028  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO MEDITERRANEE  
ADVOGADOS : DOUGLAS MOREIRA NUNES - PR031190  
EMERSON CARLOS DOS SANTOS E OUTRO(S) - PR032078  
INTERES. : ALCIDES JOSE RORATO  
INTERES. : MARIA PEDRO PAGAN

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por TAINÁ MIRANDA DESTRO, com fundamento exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ação: de cobrança de despesas condominiais, vencidas entre abril/2010 e janeiro/2013, e das parcelas vincendas no curso da demanda, ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRANEE, redirecionada em face da recorrente, adquirente do imóvel vendido em hasta pública.

Sentença: julgou procedente o pedido, para condenar a recorrente ao pagamento das dívidas condominiais, ressalvadas as cotas vencidas entre fevereiro e abril de 2016, já pagas, sob o fundamento de que a arrematante *"adquiriu o bem ciente a respeito do fardo (cotas condominiais), isto é, foi devidamente alertada através do edital (vide "OBSERVAÇÃO 1"; ev. 204)"* (e-STJ, fl. 459, sem destaque no original).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 519):

AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. REGULARIDADE DA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL DO APELADO. CHAMAMENTO AO PROCESSO. ANTERIOR OCUPANTE DO IMÓVEL. PRECLUSÃO. UNIDADE HABITACIONAL

# Superior Tribunal de Justiça

ARREMATADA EM PROCESSO DE EXECUÇÃO AJUIZADO PELO CREDOR HIPOTECÁRIO. COMPROVADA CIÊNCIA DA ARREMATANTE A RESPEITO DA EXISTÊNCIA DOS DÉBITOS. RESPONSABILIDADE DA ADQUIRENTE PELA DÍVIDA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.

Embargos de Declaração: opostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 14, 1.046 e 908, §1º, do CPC/15; 130, parágrafo único, do CTN; 1.137 do CC/16 e 4º da Lei 4.591/64. Sustenta, em síntese, que: *i)* o CPC/15 é aplicável à hipótese dos autos, porquanto sua citação na ação de cobrança ocorreu após a entrada em vigor do novo código; *ii)* a dívida condominial deve ser quitada com o produto da arrematação, não sendo responsabilidade do arrematante; *iii)* não constou no edital do leilão o valor expresso do débito condominial nem houve registro da dívida na matrícula do imóvel; *iv)* é parte ilegítima para responder pelas dívidas condominiais pretéritas; e *v)* os dispositivos de direito material relacionados ao tema somente se aplicam à venda não judicial, e não à alienação compulsória realizada em juízo.

É O RELATÓRIO.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.769.443 - PR (2018/0251124-1)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : TAINA MIRANDA DESTRO  
ADVOGADOS : JOSE FRANCISCO DE ASSIS - PR020754  
FABIO RENATO DE ASSIS E OUTRO(S) - PR041308  
JOSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO - PR063028  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO MEDITERRANEE  
ADVOGADOS : DOUGLAS MOREIRA NUNES - PR031190  
EMERSON CARLOS DOS SANTOS E OUTRO(S) - PR032078  
INTERES. : ALCIDES JOSE RORATO  
INTERES. : MARIA PEDRO PAGAN

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. DESCABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. APLICAÇÃO DO CPC/15. ARREMATAÇÃO. PROCESSAMENTO. VIGÊNCIA DO CPC/73. IRRETROATIVIDADE. TEORIA DO ISOLAMENTO DOS ATOS PROCESSUAIS. ART. 14 DO CPC/15. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. DESPESAS CONDOMINIAIS PRETÉRITAS. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. EXISTÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais pretéritas e vencidas, redirecionada em face da recorrente, arrematante do bem.
2. Recurso especial interposto em: 25/01/2018; concluso ao gabinete em: 24/10/2018. Aplicação do CPC/15.
3. O propósito recursal consiste em determinar se: *a/*a previsão de que as dívidas propter rem, como as despesas condominiais, se sub-rogam no valor da arrematação, disposta no art. 908, § 1º, do CPC/15, é aplicável à alienação judicial praticada sob a vigência do CPC/73; e *b/*se a arrematante pode ser responsabilizada por dívidas condominiais vencidas anteriormente à arrematação.
4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
6. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de Súmula ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.
7. Conforme o princípio de que o tempo rege o ato ("tempus regit actum"), no qual se fundamenta a teoria do isolamento dos atos processuais, a lei processual nova tem aplicação imediata aos processos em desenvolvimento.

8. A aplicação imediata da lei processual demanda, todavia, respeito à irretroatividade, com a manutenção dos efeitos dos atos processuais já praticados e das situações jurídicas consolidadas sob a vigência da lei processual revogada.

9. Na hipótese concreta, a arrematação ocorreu sob a vigência do CPC/73, razão pela qual a pretensão de aplicação da previsão do art. 908, § 1º, do CPC/15 a seus efeitos acarretaria indevida retroatividade da lei processual nova.

10. Na vigência do CPC/73, 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, os quais deveriam ter sido adquiridos antes da penhora da qual resultou a expropriação forçada e relacionados a dívida inscrita em título executivo.

11. Constando do edital de praça ou havendo ciência inequívoca da existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que sejam anteriores à arrematação. Precedentes.

12. Na hipótese concreta, rever o entendimento do acórdão recorrido de que a recorrente teve efetiva ciência inequívoca da existência de débitos condominiais pendentes e anteriores à arrematação demandaria desta Corte o reexame dos fatos e provas constantes nos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

13. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, desprovido.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.769.443 - PR (2018/0251124-1)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : TAINA MIRANDA DESTRO  
ADVOGADOS : JOSE FRANCISCO DE ASSIS - PR020754  
FABIO RENATO DE ASSIS E OUTRO(S) - PR041308  
JOSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO - PR063028  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO MEDITERRANEE  
ADVOGADOS : DOUGLAS MOREIRA NUNES - PR031190  
EMERSON CARLOS DOS SANTOS E OUTRO(S) - PR032078  
INTERES. : ALCIDES JOSE RORATO  
INTERES. : MARIA PEDRO PAGAN

## VOTO

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

O propósito recursal consiste em determinar se: a) a previsão de que as dívidas propter rem, como as despesas condominiais, se sub-rogam no valor da arrematação, disposta no art. 908, § 1º, do CPC/15, é aplicável alienação judicial praticada sob a vigência do CPC/73; e b) se a arrematante pode ser responsabilizada por dívidas condominiais vencidas anteriormente à arrematação.

Recurso especial interposto em: 25/01/2018.

Concluso ao gabinete em: 24/10/2018.

Aplicação do CPC/15.

### 1. DA TESE DA ILEGITIMIDADE PASSIVA – DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL (SÚMULA 284/STF)

Constata-se, da leitura das razões do recurso especial, que quanto à tese de sua ilegitimidade passiva ad causam, a recorrente não aponta violação a qualquer dispositivo infraconstitucional, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a deficiência de sua fundamentação recursal.

Incide, assim, no ponto, o óbice da Súmula 284/STF.

## 2. DA APONTADA VIOLAÇÃO DA SÚMULA 478/STJ

A interposição de recurso especial não é cabível quando se aponta a ocorrência de violação de súmula, de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF/88.

## 3. DA DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL (ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN)

Os argumentos invocados pela recorrente não demonstram como o acórdão recorrido teria violado o art. 130, parágrafo único, do CTN, que, aliás, não possui previsão normativa capaz de amparar a pretensão deduzida no recurso especial, haja vista a disposição da referida norma restringir-se a créditos tributários, sequer cogitados na hipótese em exame.

Incide, assim, mais uma vez, o óbice da Súmula 284/STF.

## 4. DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

O acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não decidiu acerca dos argumentos invocados pelo recorrente em seu recurso especial quanto aos arts. 1.137 do CC/16 e 4º da Lei 4.591/64, o que inviabiliza o seu julgamento.

Ressalte-se, quanto ao ponto, que a recorrente não apontou violação ao art. 1.022 do CPC/15, sequer aventando suposta negativa de prestação jurisdicional em relação ao tema.

Aplica-se, neste caso, portanto, a Súmula 211/STJ.

## 5. DA TEORIA DO ISOLAMENTO DOS ATOS PROCESSUAIS

Embora o processo seja um instrumento complexo, no qual os sucessivos atos se inter-relacionam e possuem dependência mútua, a sucessão de leis processuais no tempo é subordinada, consoante a pacífica jurisprudência desta Corte, ao princípio geral de que o tempo rege o ato ("tempus regit actum"), no qual se fundamenta a teoria do isolamento dos atos processuais.

De acordo com essa teoria – atualmente positivada no art. 14 do CPC/2015 – a lei processual nova tem aplicação imediata aos processos em desenvolvimento, resguardando-se, contudo, a eficácia dos atos processuais já realizados na forma da legislação anterior, bem como as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Sobre a preservação da eficácia dos atos praticados na vigência da lei processual revogada e sobre a incidência da lei nova sobre os novos atos a serem praticados no processo, a jurisprudência desta Corte consigna que, pela "*aplicação da teoria do isolamento dos atos processuais, [...] a lei nova, encontrando um processo em desenvolvimento, respeita a eficácia dos atos processuais já realizados e disciplina, a partir da sua vigência, os atos pendentes do processo*" (REsp 1076080/PR, Terceira Turma, DJe 06/03/2009, sem destaque no original).

### 5.1. DA IRRETROATIVIDADE DA LEI PROCESSUAL NOVA

A teoria do isolamento dos atos processuais tem, portanto, como elemento balizador da incidência da nova legislação aos processos em curso, a necessidade de respeito à irretroatividade da lei, com a manutenção dos efeitos dos atos processuais já praticados e das situações jurídicas consolidadas sob a

vigência da lei processual revogada.

Acerca da irretroatividade da lei, ANDRÉ MATTOS SOARES aduz que o efeito imediato somente se relaciona aos fatos futuros e aos efeitos posteriores de atos pendentes, não podendo a lei nova agir sobre atos e efeitos já produzidos no passado, pois:

Para a teoria geral do direito, retroagir significa “ter ação sobre o que já foi feito ou sobre o passado. É a atividade da lei para trás, ou seja, a lei nova invade período de tempo anterior ao momento de sua entrada em vigor, modificando a realidade jurídica então existente, da qual possa ter advindo ou não direito adquirido”.

(...)

Retroatividade significa, pois, nas palavras de Paul Roubier, “uma ficção de preexistência da lei”. Foi o jurista francês quem ofereceu a eskorreita distinção entre efeitos retroativo e imediato da lei, afirmando, rememore-se, que se a lei alcança fatos realizados (*facta praeterita*), ela é retroativa; em relação às situações em curso (*facta pendentia*), devemos separar as partes anteriores das posteriores, incidindo a legislação atual somente no segundo caso, em razão de seu efeito imediato.

Ora, revela-se manifesto, assim, que por efeito imediato entende-se a aplicação da lei aos fatos futuros e às partes posteriores dos fatos pendentes, inexistindo, nesta segunda hipótese, qualquer projeção da lei sobre o pretérito. (SOARES, André Mattos. *Direito intertemporal e o novo processo civil: atualidades e polêmicas*. 2ª edição. Curitiba: Juruá, 2015, p. 56/58, sem destaque no original).

Dessa forma, se o ato foi praticado e já produziu todos os efeitos sob a vigência da lei revogada, a aplicação da lei nova representaria indevida retroação, vedada pela teoria do isolamento dos autos processuais.

## 6. DO CONCURSO SINGULAR DE PREFERÊNCIAS SOBRE O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO NO CPC/73 E NO CPC/15

O pagamento ao credor é a última fase do processo executivo ou de cumprimento de sentença, o que, quando se tratar de obrigação de pagar quantia,

se dá, em regra, pela entrega do dinheiro ao exequente.

Quanto a referida quantia tiver sido obtida mediante a expropriação de bens do devedor, o juiz só autoriza o credor a levantá-la, nos termos do art. 709 do CPC/73, se: a) a execução houver corrido a exclusivo benefício do exequente; e b.1) não houver privilégio ou preferência de terceiros sobre os bens penhorados, anterior à penhora do exequente; ou b.2) o credor não tiver sido declarado insolvente.

Assim, 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 tiver ocorrido a insolvência do devedor.

Com efeito, na vigência do CPC/73, 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.

Para tanto, 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 nesses autos

Com efeito, conforme leciona HUMBERTO THEODORO JÚNIOR sobre a norma contida na redação do CPC/73, "*independentemente de penhora, devem ser satisfeitos, em primeiro lugar, os que tiverem título legal de preferência, e possuírem, naturalmente, título executivo ("credores com garantia real sobre os bens arrematados")*" (Curso de Direito Processual Civil. Vol. II, 49ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, livro digital, sem destaque no original).

De fato, o prévio título executivo era indispensável, mas também suficiente, pois "*a existência de execução em curso e a prévia penhora sobre o mesmo bem não [eram] pressupostos para que o titular de crédito com privilégio legal [pudesse] participar do concurso singular de credores*" (REsp 1219219/SP, Terceira Turma, DJe 25/11/2011).

Essa circunstância foi mantida no atual Código; agora, contudo, com o acréscimo de que as despesas condominiais, obrigações *propter rem*, são, se documentalmente comprovadas, títulos executivos extrajudiciais, conforme prevê o art. 784, VIII, do novo diploma processual civil.

É essa a previsão que permite que, no diploma agora vigente, por força do art. 908, § 1º, do CPC/15, 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.

## 7. DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELOS DÉBITOS CONDOMINIAIS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO

A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação *propter rem*, acompanhando, assim, a propriedade do imóvel que deu origem à dívida e estendendo-se, segundo a previsão do edital, ao adquirente da coisa em hasta pública.

Realmente, no que diz respeito às cotas condominiais vencidas antes da alienação forçada, o arrematante é por elas responsável se o edital contiver informações sobre a pendência dessas referidas despesas.

Com efeito, é sólido o entendimento desta Corte no sentido de que

*" em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante"* (REsp 1817419/SP, Terceira Turma, DJe 19/09/2019, sem destaque no original). No mesmo sentido: AgInt nos EDcl no REsp 1673277/SP, Quarta Turma, DJe 12/12/2019.

Esta e. Terceira Turma acrescentou, recentemente, em hipótese análoga ao tema, que o conhecimento do arrematante a respeito da existência de débitos condominiais pretéritos pode, a despeito de omissão do edital, se dar por qualquer outro meio, haja vista ter sido atendida a finalidade da formalidade legal de *" informar antecipadamente os interessados sobre as despesas condominiais aderidas ao imóvel, dando-lhes a oportunidade de, a seu critério, desistir da participação na hasta pública"* (REsp 1523696/RS, Terceira Turma, DJe 01/03/2019).

Deve-se ressaltar, ainda, que, na vigência do CPC/73, nos termos do inciso III, do § 1º, do art. 694, do código revogado, na eventual omissão do edital a respeito de existência de ônus sobre o bem a ser arrematado, o arrematante deveria arguir a nulidade da arrematação; hipótese, aliás, que deixou de ser prevista no CPC/15, ante a nova orientação do art. 908, §, 1º, do diploma processual vigente.

## 8. DA HIPÓTESE CONCRETA

Na hipótese concreta, segundo consignado no acórdão recorrido, *" o fato de a citação da apelante para a demanda ter sido realizada na*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*vigência do Código de Processo Civil de 2015, [...] não resulta na aplicação da invocada regra do § 1º do artigo 908 do NCPC para o caso de arrematação ocorrida em outro processo na vigência do CPC/73* (e-STJ, fl. 526, sem destaque no original).

Ademais, o Tribunal de origem asseverou que *"é inequívoca a ciência da apelante a respeito da existência de despesas condominiais em relação ao imóvel adquirido, tanto que constou expressamente do auto de arrematação, havendo ainda o ciente de sua procuradora no cálculo da dívida (documentos juntados no evento 175)"* (e-STJ, fls. 524-525, sem destaque no original).

Nesse contexto fático, não prospera a pretensão da recorrente de fazer incidir a previsão do art. 908, § 1º, do CPC/15, haja vista que, como afirmado pelo acórdão recorrido, a arrematação ocorreu em processo que teve curso durante a vigência do CPC/73.

Desse modo, a pretendida aplicação do art. 908, § 1º, do CPC/15 acarretaria a retroação de referida norma, de forma contrária à teoria do isolamento dos atos processuais, prevista no art. 14 do CPC/15 (art. 1.211 do CPC/73).

Ademais, conforme se infere da sentença, a pretensão de separação de numerário para pagamento de dívidas condominiais pretéritas e a correspondente possibilidade de o condomínio recorrido habilitar seu crédito no produto da arrematação foram expressamente rechaçadas pelo juízo no qual se processou a execução da dívida que ensejou a alienação forçada, ao fundamento de que:

[...] não há crédito formal, valor exato, penhora, em favor do condomínio (ev.226), justamente porque sequer existe sentença, trânsita

# Superior Tribunal de Justiça

em julgado, reconhecendo quantum inatacável em prol de CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MEDITERRANÉE.

[...]

Sendo assim, neste litígio, diante do que se apresenta, nenhum numerário será “separado” para pagamento de pretensos débitos de condomínio. INDEFIRO, portanto, os pleitos veiculados no ev. 226. (e-STJ, fl. 459, sem destaque no original).

Não o suficiente, em razão de, segundo a moldura fática delimitada pelo acórdão recorrido, a recorrente ter tido ciência inequívoca da pendência de dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel arrematado, a sua responsabilização por essas dívidas pretéritas *propter rem* se coaduna com a jurisprudência desta Corte a respeito do tema.

Aliás, rever o entendimento do acórdão recorrido de que a recorrente teve efetiva ciência inequívoca da existência de débitos condominiais pendentes e anteriores à arrematação demandaria desta Corte o reexame dos fatos e provas constantes nos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Assim, a orientação adotada pelo Tribunal de origem, veiculada no acórdão recorrido, não merece reforma.

## 5. CONCLUSÃO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, no ponto, LHE NEGÓ PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte agravada em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 15% sobre o valor da causa (e-STJ fl. 526) para 20%.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0251124-1      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.769.443 / PR**

Números Origem: 00193262920138160014 16507445 1650744501 1650744502 193262920138160014

PAUTA: 01/09/2020

JULGADO: 01/09/2020

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

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

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **OSNIR BELICE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : TAINA MIRANDA DESTRO  
ADVOGADOS : JOSE FRANCISCO DE ASSIS - PR020754  
                  FABIO RENATO DE ASSIS E OUTRO(S) - PR041308  
                  JOSÉ GONÇALVES DE LIMA NETO - PR063028  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO MEDITERRANEE  
ADVOGADOS : DOUGLAS MOREIRA NUNES - PR031190  
                  EMERSON CARLOS DOS SANTOS E OUTRO(S) - PR032078  
INTERES. : ALCIDES JOSE RORATO  
INTERES. : MARIA PEDRO PAGAN

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, conheceu em parte e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Aguardam os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.