

RECURSO ESPECIAL Nº 2.051.106 - SP (2022/0337278-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI
ADVOGADO : CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146
RECORRIDO : ATILIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRIDO : VALDELICE BERNARDES DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. EFEITO LIBERATÓRIO. PENHORA. DÉBITO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. NÃO SUBSISTÊNCIA.

1- Recurso especial interposto em 24/5/2022 e concluso ao gabinete em 14/12/2022.

2- O propósito recursal consiste em dizer se a aquisição originária da propriedade pela usucapião prevalece sobre o caráter “propter rem” do débito condominial de modo a autorizar a desconstituição de penhora incidente sobre o bem.

3- Em virtude dos efeitos *ex tunc* do reconhecimento judicial ou extrajudicial da usucapião, a titularidade do bem é concebida ao possuidor desde o momento em que satisfeitos todos os requisitos para a aquisição originária da propriedade.

4- A usucapião insere-se no rol dos modos originários de aquisição de propriedade, pois não há conexão entre o direito de propriedade que dela surge e o direito de propriedade antecedente.

5- Em razão do efeito liberatório, se a propriedade anterior se extingue pela usucapião, tudo o que gravava o bem – e lhe era acessório – também se extinguirá. Precedentes.

6- Não subsiste eventual penhora incidente sobre o bem objeto de usucapião, pois, extinguindo-se o direito de propriedade ao qual o gravame estava atrelado, não há como prevalecer os ônus que pendiam sobre o bem, ainda que destinados a garantir débito de natureza “propter rem”.

7- Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, revelando-se inconteste a consumação da usucapião, extinguiu-se o direito de propriedade anterior e, juntamente com ele, a penhora outrora realizada no âmbito da execução, em virtude da natureza originária da aquisição da propriedade, sendo certo, ainda, que os débitos condominiais executados são anteriores à própria posse dos embargantes.

8- Recurso especial não provido.

Superior Tribunal de Justiça

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. Prosseguindo no julgamento, após a renovação dos votos anteriormente proferidos e o voto de desempate do Sr. Ministro Humberto Martins, por maioria, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencidos os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro. Votaram com a Sra. Ministra Nancy Andrighi os Srs. Ministros Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 24 de outubro de 2023 (Data do Julgamento).

MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.051.106 - SP (2022/0337278-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CONDOMINIO JARDINS DO MORUMBI
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI
ADVOGADO : CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146
RECORRIDO : ATILIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRIDO : VALDELICE BERNARDES DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI com fundamento nas alíneas “a” e “c”, do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 24/5/2022.

Concluso ao gabinete em: 14/12/2022.

Ação: embargos de terceiro opostos pelos recorridos com o objetivo de obter a desconstituição de penhora incidente sobre imóvel que alegam haver usucapido.

Sentença: julgou procedentes os pedidos “para determinar a desconstituição da penhora decorrente dos processos 0000677-93.2001.8.26.0002/1039431-84.2001.8.26.0002, relacionada ao imóvel matrícula 135.186 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da comarca da Capital/SP (averbação 06, 135.186, de 19/06/19), correspondente à unidade 61, do Bloco Orquídea, do condomínio-edifício embargado” (fl. 738).

Acórdão: por unanimidade, negou provimento ao recurso de apelação, nos termos da seguinte ementa:

EMBARGOS DE TERCEIRO PENHORA DE IMÓVEL Penhora do imóvel matriculado

Superior Tribunal de Justiça

sob o número 135.186 do 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital nos autos da execução originária Embargantes adquiriram o imóvel mediante usucapião extrajudicial Incontroverso que os Embargantes detêm a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel por período superior a 15 anos (de 2004 a 2020) Válida a usucapião extrajudicial Usucapião consiste em modo de aquisição originária da propriedade Adquirentes originários do imóvel (Embargantes) não são responsáveis pelo pagamento de débitos condominiais anteriores à imissão na posse do imóvel Ilícita a constrição - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para determinar a insubsistência da penhora do imóvel matriculado sob o número 135.186 do 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital

RECURSO DO EMBARGADO-EXEQUENTE IM PROVIDO
(fl. 845)

Recurso especial: alega, em síntese, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao art. 1.345 do Código Civil, ao argumento de que o débito condominial é de responsabilidade daquele que detém o poder de fato sobre a coisa, mesmo que ele se refira a taxas condominiais anteriores ao domínio sobre o bem, por se tratar de obrigação *propter rem*, ainda que a aquisição da propriedade tenha se operado por usucapião.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJSP inadmitiu o recurso especial interposto (fls. 909-911).

Em decisão de fl. 940, em face das razões apresentadas no agravo de fls. 914-919, determinei a reautuação do agravo como recurso especial, nos termos do art. 34, XVI, do RISTJ, para melhor exame da matéria em debate.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.051.106 - SP (2022/0337278-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUM BI
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUM BI
ADVOGADO : CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146
RECORRIDO : ATILIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRIDO : VALDELICE BERNARDES DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. EFEITO LIBERATÓRIO. PENHORA. DÉBITO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. NÃO SUBSISTÊNCIA.

1- Recurso especial interposto em 24/5/2022 e concluso ao gabinete em 14/12/2022.

2- O propósito recursal consiste em dizer se a aquisição originária da propriedade pela usucapião prevalece sobre o caráter “propter rem” do débito condominial de modo a autorizar a desconstituição de penhora incidente sobre o bem.

3- Em virtude dos efeitos *ex tunc* do reconhecimento judicial ou extrajudicial da usucapião, a titularidade do bem é concebida ao possuidor desde o momento em que satisfeitos todos os requisitos para a aquisição originária da propriedade.

4- A usucapião insere-se no rol dos modos originários de aquisição de propriedade, pois não há conexão entre o direito de propriedade que dela surge e o direito de propriedade antecedente.

5- Em razão do efeito liberatório, se a propriedade anterior se extingue pela usucapião, tudo o que gravava o bem – e lhe era acessório – também se extinguirá. Precedentes.

6- Não subsiste eventual penhora incidente sobre o bem objeto de usucapião, pois, extinguindo-se o direito de propriedade ao qual o gravame estava atrelado, não há como prevalecer os ônus que pendiam sobre o bem, ainda que destinados a garantir débito de natureza “propter rem”.

7- Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, revelando-se inconteste a consumação da usucapião, extinguiu-se o direito de propriedade anterior e, juntamente com ele, a penhora outrora realizada no âmbito da execução, em virtude da natureza originária da aquisição da propriedade, sendo certo, ainda, que os débitos condominiais executados são anteriores à própria posse dos embargantes.

8- Recurso especial não provido.

RECURSO ESPECIAL Nº 2.051.106 - SP (2022/0337278-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CONDOMINIO JARDINS DO MORUM BI
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUM BI
ADVOGADO : CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146
RECORRIDO : ATILIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRIDO : VALDELICE BERNARDES DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em dizer se a aquisição originária da propriedade pela usucapião prevalece sobre o caráter “propter rem” do débito condominial de modo a autorizar a desconstituição de penhora incidente sobre o bem.

1. DO EFEITO LIBERATÓRIO DA USUCAPIÃO

1. A usucapião é o modo originário de aquisição de propriedade “que se funda, essencialmente, na posse, por tempo prolongado. Por meio dela, transforma-se uma situação de fato em direito. Justifica-se pela natural preocupação de eliminar a incerteza nas relações jurídicas fundamentais, como a propriedade: 'para que os direitos de propriedade das coisas não fiquem na incerteza' (*ne rerum dominia in incerto essent* - Gaio, D. 41, 3, 1)” (MARKY, Thomas. *Curso Elementar de Direito Romano*. 9. ed. rev. atual. e compl. São Paulo: YK Editora, 2019, p. 120).

2. A usucapião “tem assento constitucional e se afirma como benfazejo instrumento de realização da função social da propriedade, de modo a

prestigiar aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem, ao mesmo tempo em que pune a desídia do proprietário registral que se mantém inerte, inércia essa que se estende tanto à destinação própria do bem, quanto à resistência contra quem a realiza” (REsp n. 941.464/SC, Quarta Turma, julgado em 24/4/2012, DJe de 29/6/2012).

3. Em virtude dos efeitos *ex tunc* do reconhecimento judicial ou extrajudicial da usucapião, a titularidade do bem é concebida ao possuidor desde o momento em que satisfeitos todos os requisitos para a aquisição originária da propriedade: “a usucapião opera-se *ipso iure*. A sentença, que se profere, é declarativa” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado: direito das coisas, propriedade*. t. 11. 2. tir. Atual. por Edson Fachin. São Paulo: RT, 2012, p. 244).

4. Ao examinar os modos de aquisição dos direitos, sobretudo o de propriedade, a doutrina moderna “distinguiu a aquisição originária da aquisição derivada de direitos com base no critério da existência, ou não, de transmissão ou sucessão, conceitos esses que, juridicamente, exprimem uma relação de causalidade entre o transmitente (*causam dans*) e o adquirente (*causam habens*) (MOREIRA ALVES, José Carlos. O usucapião e o imposto de transmissão de bens imóveis. *Revista do serviço público*, v. 110, n. 1, p. 10, jan./mar. 1982).

5. Insere-se, a usucapião, no rol dos modos originários de aquisição, pois não há conexão entre o direito de propriedade que dela surge e o direito de propriedade antecedente. **Em outras palavras, não há sucessão de direitos, mas suplantação ou substituição do anterior pelo posterior.** Nasce um novo direito de propriedade e extingue-se o antigo.

6. Nesse sentido, Pontes de Miranda ressalta que “na usucapião, o fato principal é a posse, suficiente para originariamente se adquirir; não, para se

adquirir de alguém. É bem possível que o novo direito se tenha começado a formar, antes que o velho se extinguisse. Chega momento em que esse não pode mais subsistir, suplantado por aquele. Dá-se, então, impossibilidade de coexistência, e não sucessão, ou nascer um do outro. **Nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tão pouco, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente**” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado: direito das coisas, propriedade*. t. 11. 2. tir. Atual. por Edson Fachin. São Paulo: RT, 2012, p. 201).

7. Daí porque muito se discute, tanto no direito nacional, quanto no direito comparado, acerca do efeito liberatório da usucapião, também denominado de efeito sanatório geral.

8. De fato, é comum a referência à expressão “usucapião libertadora” (*usucapio libertatis*) para se referir ao fato de que esse modo originário de aquisição de propriedade atribui ao usucapiente um direito novo, livre de quaisquer ônus ou outros direitos preexistentes. “Trata-se, assim, de hipótese em que a usucapião faz com que o prescribente adquira a coisa imóvel livre de quaisquer direitos ou encargos porventura existentes”. (RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *A usucapio libertatis no Registro de Imóveis: perspectivas registrais a partir da incidência de ônus reais na propriedade imobiliária*. *Revista de Direito Imobiliário*. vol. 88. ano 43. p. 111-178. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2020).

9. Em âmbito jurisprudencial, esta Corte Superior, de há muito, reconhece esse peculiar efeito liberatório da usucapião.

10. De fato, no julgamento do REsp 13.663/SP, destacou-se que, “não havendo ponto algum de contato entre o perdente da propriedade e o usucapiente, não havendo sucessão, **o domínio do anterior proprietário extingue-se pela usucapião em favor do possuidor, e se extingue com**

todos os direitos reais acaso concedidos pelo anterior proprietário, e com todos os vínculos que caracterizem o anterior domínio, ou limitem o poder de dispor do anterior proprietário. É que a usucapião não surge do exercício do poder de dispor do antigo *dominus*, mas tão só pela posse, longa e com ânimo de dono, do possuidor” (REsp n. 13.663/SP, Quarta Turma, julgado em 22/9/1992, DJ de 26/10/1992, p. 19054).

11. De igual forma, no julgamento do REsp 941.464/SC, a Quarta Turma, examinando os efeitos da usucapião sobre hipoteca já constituída, decidiu que "com a declaração de aquisição de domínio por usucapião, deve desaparecer o gravame real hipotecário constituído pelo antigo proprietário, **antes ou depois do início da posse *ad usucapionem***, seja porque a sentença apenas declara a usucapião com efeitos *ex tunc*, seja porque a usucapião é forma originária de aquisição de propriedade, não decorrente da antiga e não guardando com ela relação de continuidade." (REsp n. 941.464/SC, Quarta Turma, julgado em 24/4/2012, DJe de 29/6/2012).

12. Na oportunidade, ressaltou-se que “os direitos reais de garantia não subsistem se desaparecer o 'direito principal' que lhe dá suporte, como no caso de perecimento da propriedade por qualquer motivo”, como, por exemplo, em virtude da usucapião (REsp n. 941.464/SC, Quarta Turma, julgado em 24/4/2012, DJe de 29/6/2012).

13. No mesmo sentido: REsp n. 620.610/DF, Quarta Turma, julgado em 3/9/2013, DJe de 19/2/2014; REsp n. 716.753/RS, Quarta Turma, julgado em 15/12/2009, DJe de 12/4/2010; AgRg no REsp n. 647.240/DF, Terceira Turma, julgado em 7/2/2013, DJe de 18/2/2013; AgRg no Ag n. 1.319.516/MG, Terceira Turma, julgado em 28/9/2010, DJe de 13/10/2010; AgRg no AREsp n. 737.731/RS, Terceira Turma, julgado em 10/11/2015, DJe de 19/11/2015.

Superior Tribunal de Justiça

14. Observa-se desse modo que é assente o entendimento de que, em regra, se a propriedade anterior se extingue pela usucapião, tudo o que gravava o bem – e lhe era acessório – também se extinguirá (Cf. REsp n. 1.545.457/SC, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 9/5/2018; REsp n. 941.464/SC, Quarta Turma, julgado em 24/4/2012, DJe de 29/6/2012).

15. Não poderia ser diferente. Afinal, a usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que, em regra, não permanecem os ônus que gravavam o bem antes da sua declaração.

16. Idêntico entendimento merece ser aplicado à hipótese dos autos que envolve a desconstituição de penhora fruto da execução de dívida condominial.

17. Isso porque se até mesmo os direitos reais existentes – com todos os seus atributos excepcionais – se extinguem em virtude da aquisição originária da propriedade por usucapião, por muito maior razão (*a fortiori*) não há como subsistir mera penhora, que consubstancia, tão somente, ato pelo qual se especifica um bem para responder concretamente pela execução.

18. De fato, a penhora tem natureza meramente instrumental, a constituir pressuposto para os ulteriores atos executivos. Dessa maneira, a penhora não se confunde com a posterior adjudicação ou alienação do bem gravado (ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 21. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021).

19. Ademais, o simples fato de a penhora garantir débito de natureza “propter rem” não se revela suficiente para afastar tal conclusão.

20. De fato, no que concerne à obrigação dos condôminos de contribuir para a conservação da coisa comum, o caráter da ambulatoriedade – amplamente reconhecido por esta Corte – é extraído do art. 1.345 do Código Civil

de 2002, apontado como violado pelo recorrente, segundo o qual “o adquirente de unidade responde pelos débitos do **alienante**, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios”.

21. Do exame do referido dispositivo legal conclui-se que o pressuposto inescapável para que haja a transmissão ao adquirente da responsabilidade pelos débitos em relação ao condomínio é a existência de alienação, isto é, de aquisição **derivada** da propriedade.

22. No entanto, conforme já afirmado, 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 do referido dispositivo legal.

23. Mais do que isso. Impõe-se observar que a penhora, ainda que destinada a garantir o pagamento de débito de natureza “propter rem”, gravava direito de propriedade que, após a usucapião, não mais existe.

24. De fato, tratando-se de modo originário de aquisição, a usucapião tem duplo efeito, na medida em que extingue o direito de propriedade anterior – gravado pela penhora – e constitui direito de propriedade novo.

25. Assim, uma vez não subsistindo o direito sobre o qual recaía o gravame, não há como este subsistir, notadamente diante da clássica regra de hermenêutica segundo a qual o acessório segue a sorte do principal.

26. Daí porque, é imperioso observar que, estando atrelado ao direito de propriedade, o débito condominial não se transmite ao usucapiente, porquanto este é titular de outro e inaugural direito de propriedade, que não se confunde com o anterior. A usucapião, a rigor, faz nascer uma nova obrigação *propter rem* atrelada a um igualmente novo direito de propriedade.

27. Nesse sentido, é possível localizar precedente específico desta

Superior Tribunal de Justiça

Corte Superior no qual restou consignado que a usucapião, por consubstanciar aquisição originária de propriedade, prevaleceria sobre anterior penhora incidente sobre o bem, *verbis*:

Com amparo no art. 105, III, a, da Constituição da República, aponta-se ofensa aos arts. 659, § 4º, do Código de Processo Civil de 1973, porquanto "a existência de registro de penhora sobre o imóvel usucapiendo caracteriza oposição, afastando a tranquilidade da posse, retirando-lhe a aptidão para gerar aquisição imobiliária".

[...]

Alega que "como tais constringências foram registradas antes mesmo da autora passar a ocupar o imóvel, conclui-se que desde a origem a autora passou a exercer sua posse de forma precária, tendo ciência da existência de interesse e de resistência de terceiro em relação ao imóvel", constituindo-se oposição para fins do art. 1.238 do Código Civil".

[...]

É de se ressaltar que a usucapião tem assento constitucional (art. 183 da Constituição da República) e se afirma como instrumento de realização da função social da propriedade, de modo a prestigiar aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem.

Com efeito, os interesses em confronto na usucapião são o do possuidor - que alega dar destinação social à propriedade - e o do proprietário, que se mantém inerte.

Trata-se de aquisição originária da propriedade a partir da objetiva situação de fato consubstanciada na posse *ad usucapionem* pelo interregno temporal exigido por lei. Aliás, é até mesmo desimportante que existisse antigo proprietário, mostrando-se bastante comum a situação em que se pleiteia usucapião de bem sem registro imobiliário anterior em nome de particular (v.g. REsp n. 964.223/RN, 4ª T., Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 18.10.2011, DJe 04.11.2011).

Portanto, se o título de propriedade anterior se extingue, tudo o que gravava o imóvel - e lhe era acessório - também extinguir-se-á.

[...]

No caso, verifico que o acórdão recorrido adotou entendimento consolidado nesta Corte, segundo o qual a usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não subsistem os ônus que gravavam o imóvel antes da sua declaração.

(REsp n. 1.545.457/SC, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 9/5/2018.) [g.n.]

28. Desse modo, conclui-se que não subsiste eventual penhora incidente sobre o bem posteriormente usucapido, pois, extinguindo-se o direito de propriedade ao qual o gravame estava atrelado, não há como prevalecer os ônus

que pendiam sobre o bem, ainda que destinados a garantir débito de natureza “propter rem”.

2. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

29. Na hipótese dos autos, o condomínio, recorrente, ajuizou ação de execução para a cobrança de débitos condominiais relativos ao período de 15/9/1997 a 5/12/2000.

30. Nos autos da execução, foram penhorados os direitos aquisitivos que o executado (João) detinha sobre o imóvel. A penhora foi prenotada em 7/6/2019 e averbada em 19/7/2019 na respectiva matrícula.

31. No entanto, conforme se extrai do acórdão estadual, os recorridos, em 28/8/2004, passaram a exercer posse *ad usucapionem* sobre o imóvel, consumando-se a usucapião extraordinária. A aquisição originária da propriedade foi prenotada em 5/2/2020 e registrada em 27/1/2021.

31. Diante da penhora, os recorridos ajuizaram, em 1/3/2021, após a consumação da usucapião, embargos de terceiros, com o objetivo de obter a desconstituição do gravame incidente sobre imóvel, ao argumento de que haveriam usucapido o bem.

32. O juiz julgou procedentes os pedidos, determinando a desconstituição do gravame.

33. Interposta apelação, a Corte de origem negou-lhe provimento, ao fundamento de que os débitos condominiais que originaram a penhora do imóvel seriam anteriores à imissão dos embargantes na posse e que a aquisição da propriedade ocorreu por usucapião, que é modo originário de aquisição.

34. Por outro lado, nas razões de recurso especial, aduz a parte recorrente que o débito condominial é de responsabilidade daquele que detém o

Superior Tribunal de Justiça

poder de fato sobre a coisa, mesmo que ele se refira a taxas condominiais anteriores ao domínio sobre o bem, por se tratar de obrigação *propter rem*, ainda que a aquisição da propriedade tenha se operado por usucapião, motivo pelo qual a penhora deveria subsistir.

35. No entanto, não merece prosperar a tese recursal, pois, conforme já ressaltado, tratando-se de aquisição originária da propriedade, a usucapião, em virtude de seu efeito liberatório, extingue o direito de propriedade anterior e, juntamente com ele, a penhora outrora realizada no âmbito da execução.

36. Na espécie, importa destacar, ainda, que os débitos condominiais executados são anteriores à própria posse dos recorridos e que, conforme delineado pela Corte de origem, os embargantes adimpliram todas as dívidas vencidas no período em que estavam na posse do imóvel.

37. Transcreve-se, por oportuno, elucidativo excerto do acórdão estadual:

Assim, incontestemente que os Embargantes adquiriram o imóvel penhorado nos autos da execução originária (matriculado sob o número 135.186 do 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital) mediante usucapião extrajudicial, limitando-se a controvérsia à licitude da penhora do imóvel.

De início, observo que a penhora dos direitos aquisitivos que o Executado João detém sobre o imóvel nos autos da execução originária (Processo número 1039431-84.2001.8.26.0002) foi prenotada em 07 de junho de 2019 e averbada em 19 de junho de 2019 (matrícula copiada a fls.533/534) data anterior à usucapião extrajudicial do imóvel (prenotada em 05 de fevereiro de 2020 e registrada em 27 de janeiro de 2021 fls.592/593).

No mais, embora os débitos condominiais consistam em obrigação *propter rem*, a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, de modo que os adquirentes originários não são responsáveis pelo pagamento dos débitos condominiais anteriores à imissão na posse do imóvel destacando-se que houve imissão dos Embargantes na posse do imóvel em fevereiro de 2001 (termo inicial do contrato de comodato celebrado entre o Executado João e os Embargantes fls.231/232) e que a execução originária é relativa aos débitos condominiais vencidos no período de 15 de setembro de 1997 a 05 de dezembro de 2000 (petição inicial copiada a fls.621/628).

Ademais, anoto que o “instrumento particular de comodato” (fls.231/232) prevê que “é de responsabilidade do comodante qualquer pendência de qualquer natureza anterior à presente data” (item 2 fls.231), e, por outro lado, os

documentos de fls.57/224 demonstram que os Embargantes pagaram os débitos condominiais vencidos no período em que estavam na posse do imóvel.

Assim, considerando que os débitos condominiais que originaram a penhora do imóvel são anteriores à imissão dos Embargantes na posse do bem e que os Embargantes adquiriram o imóvel mediante usucapião (modo de aquisição originária da propriedade), correta a determinação de insubsistência da penhora do imóvel.

(fls. 848-849) [g.n.]

38. Assim, nos termos da fundamentação exposta, ao contrário do que sustenta o condomínio, não merece reforma o acórdão recorrido que negou provimento ao recurso de apelação, mantendo hígida a sentença que determinara a desconstituição da penhora sobre o imóvel.

3. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios em razão de sua fixação no patamar máximo pelas instâncias ordinárias.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0337278-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.051.106 / SP**

Números Origem: 00006779320018260002 0000677932001826000210201495920218260100
10201495920218260100 10394318420018260002 20220000315519 6779320018260002
677932001826000210201495920218260100

PAUTA: 25/04/2023

JULGADO: 25/04/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA EMÍLIA CORREA DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO JARDINS DO MORUMBI
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI
ADVOGADO : CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146
RECORRIDO : ATILIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRIDO : VALDELICE BERNARDES DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579

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:

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, negando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2051106 - SP (2022/0337278-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CONDOMINIO JARDINS DO MORUMBI
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI
ADVOGADO : CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146
RECORRIDO : ATILIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRIDO : VALDELICE BERNARDES DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO

Adotado o relatório lançado pela eminente Ministra NANCY ANDRIGHI, passo a análise do recurso.

Em seu voto, a Ministra Relatora a ele negou provimento por entender que as despesas condominiais anteriores ao período em que mantida a posse *ad usucapionem* e, conseqüentemente, ao reconhecimento da usucapião, não poderiam alcançar o novo proprietário em razão do efeito liberatório do instituto, tendo em vista ser ele modo originário de aquisição da propriedade.

Após mencionado voto, pedi vista para melhor pensar sobre o caso e, com a devida vênia, ousou divergir do voto da ilustre Ministra Relatora.

Em linha de saída, conquanto de fato seja entendimento dominante que a usucapião constitui forma de aquisição originária, é preciso certa ponderação e ressalva a respeito, conforme bem faz CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA ao entender que se trata de forma derivada tal aquisição.

Veja-se:

(...) considera-se originária a aquisição, quando o indivíduo, num dado momento, torna-se dono de uma coisa que jamais esteve sob o senhorio de outrem. Assim entendendo, não se pode atribuir ao usucapião esta qualificação, porque é modalidade aquisitiva que pressupõe a perda do domínio por outrem, em benefício do usucapiente. Levando, pois, em conta a circunstância de ser a aquisição por usucapião relacionada com outra pessoa que já era proprietária da mesma coisa, e que perde a titularidade da relação

jurídica dominial em proveito do adquirente, conclui-se ser ele uma forma de aquisição derivada. Mas não se pode deixar de salientar que lhe falta, sem a menor dúvida, a circunstância da transmissão voluntária, ordinariamente presente na aquisição derivada. Com tal ressalva, assim o classificamos na corrente civilista. (Instituições de Direito Civil. Vol. IV. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 138-139)

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.

O ordenamento jurídico atual, atento às diretrizes fixadas pela Constituição Federal, precisa ser interpretado com vistas à realização dos objetivos fundamentais da República, notadamente os mandamentos de *construir uma sociedade livre, justa e solidária* (art. 5º, I) e *promover o bem de todos* (art. 5º, IV).

Nessa esteira, é preciso compreender que a aquisição de um bem implica o ingresso, na esfera jurídica do adquirente, de direitos, mas também de deveres.

O art. 1.315 do Código Civil é muito claro em dizer que o *condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar o ônus a que estiver sujeita.*

E essa obrigação de concorrer é algo que adere à própria coisa, como uma espécie de *cláusula geral de lealdade*, pois como bem salientou o saudoso Min. RUY ROSADO DE AGUIAR “*não é adequado que continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação*” (STJ – QUARTA TURMA - REsp nº 439.661 / RJ, J. 01/10/2002, DJ 18/11/2002 p. 229).

Como explica PONTES DE MIRANDA, em comentários ao Código Civil/1916, mas que se aplicam perfeitamente ao Código Civil atual:

A obrigação que exsurge do dever de concorrer, em proporção, ou segundo a adjecção, 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. Daí a ressalva do art. 624, parágrafo único. O importe das despesas é devido por todos; o que o dissidente pode fazer é renunciar à propriedade, ou pedir a cessação da comunhão.... (Tratado de Direito Privado. Tomo XII. 2ª tiragem. São Paulo: RT, 2012, p. 162)

As despesas de condomínio são, pois, em razão da coisa, ou como dizem ROSA MARIA DE ANDRADE NERY e NELSON NERY JR. *despesas condominiais são denominadas propter rem, acompanhando a coisa em decorrência de cuja existência elas nasceram* (Instituições de Direito Civil. Vol. 3. São Paulo: RT, 2019, p. 332).

Portanto, a obrigação vincula-se à coisa e não ao titular do direito real, razão pela qual este fica adstrito ao cumprimento de determinada prestação (MARCO AURÉLIO S. VIANA. *Comentários ao Código Civil*. Coord. p/ Sálvio de Figueiredo Teixeira. Vol. XVI. 3ª ed., 2007, p. 535).

A propósito, aliás, o Código Civil é muito claro ao dispor:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

As Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte já tiveram a oportunidade de decidir neste sentido, consoante seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSENTE.

1. Embargos de terceiro.

[...]

5. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Súmula 568/STJ.

[...]

8. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS, NA FASE EXECUTIVA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. CONSTRIÇÃO DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A atual orientação desta Corte tem se firmado no sentido de que, sendo propter rem a natureza do débito condominial, por ele responde o proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação.

2. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AgInt nos EDcl no REsp n. 1.769.544/PR, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020, DJe de 13/3/2020.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AQUISIÇÃO

POSTERIOR. LEGITIMIDADE PASSIVA.

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

2. 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. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp n. 1.752.221/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 23/9/2019, DJe de 26/9/2019.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO ESTADUAL. INEXISTÊNCIA. COMPRA E VENDA. ENCARGOS CONDOMINIAIS VENCIDOS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. RELAÇÃO JURÍDICA MATERIAL COM O IMÓVEL. SÚMULAS Nº 5 E 7, DO STJ. PRECEDENTES.

[...]

3. É assente nesta Corte que, em razão da natureza propter rem dos encargos condominiais, a obrigação de seu pagamento alcança os novos titulares do imóvel, sem prejuízo, evidentemente, de eventual ação regressiva. Precedentes.

4. A tese defendida no recurso especial demanda reexame de cláusulas contratuais e do contexto fático e probatório dos autos, vedado pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp n. 1.015.212/RJ, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 21/6/2018, DJe de 2/8/2018.)

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

1. Recurso especial interposto em 15/10/2015. Autos conclusos a esta Relatora em 02/09/2016. Julgamento sob a égide do CPC/73.

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.

(REsp n. 1.653.143/DF, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 16/5/2017, DJe de 22/5/2017.)

Enfim, a usucapição, ainda que seja forma de aquisição originária, não pode desobrigar pelas despesas em razão da própria coisa, porém só por eventuais gravames ou ônus externos, o que não cuida a presente hipótese.

A propósito e em arremate, neste caso os recorridos, por evidente, tiveram a posse do apartamento por inúmeros anos, razão pela qual puderam postular a usucapição (eram comodatários do apartamento localizado em bairro destacado de São Paulo - Morumbi/Pananby - ao lado do Parque Burle Marx).

E a obrigação *propter rem* pelo custeio da coisa mantida, não é só do seu proprietário, mas também, daquele que lhe detém a posse.

Essa é a lição de JOSÉ CARLOS MOREIRA ALVES, na obra "Direito Romano":

As obrigações ambulatorias, ou obrigações com sujeito variável, ou obrigações ob ou propter rem (denominação esta criada pelos autores medievais, pois não há nos textos romanos nome específico para essa modalidade de obrigação), são aqueles em que a posição do credor ou do devedor compete a quem, inicial ou sucessivamente, se acha em determinada situação com uma pessoa ou coisa, e compete enquanto perdurar essa relação. (...)

As obrigações ambulatorias, portanto, são uma exceção à regra de que a obrigação é limitada aos sujeitos entre os quais ela se constitui.
(Vol. II. Instituições de Direito Romano: B - Parte especial: Direito das obrigações; direito de família; direito das sucessões - 6ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2002, p 17)

Em assim sendo, com o devido respeito, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso do CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI para, reconhecida a responsabilidade de ATILIO FRANCISCO DA SILVA e VALDELICE BERNARDES DA SILVA (adquirentes/usucapientes), pelos débitos condominiais existentes, julgar improcedentes os embargos de terceiros por eles opostos e manter a penhora incidente sobre o imóvel por eles usucapido.

Diante do provimento do presente recurso, fixo os honorários advocatícios sucumbenciais em 10% sobre o valor atualizado da dívida cobrada.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0337278-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.051.106 / SP**

Números Origem: 00006779320018260002 0000677932001826000210201495920218260100
10201495920218260100 10394318420018260002 20220000315519 6779320018260002
677932001826000210201495920218260100

PAUTA: 16/05/2023

JULGADO: 16/05/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO JARDINS DO MORUMBI
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI
ADVOGADO : CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146
RECORRIDO : ATILIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRIDO : VALDELICE BERNARDES DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579

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:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, inaugurando a divergência, dando provimento ao recurso especial, no que foi acompanhado pelo Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze e o voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, acompanhando a Relatora, negando provimento ao recurso especial, verificou-se empate no julgamento. O processo está suspenso no aguardo do voto-desempate do Sr. Ministro Humberto Martins.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2051106 - SP (2022/0337278-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : **CONDOMINIO JARDINS DO MORUMBI**
OUTRO NOME : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI**
ADVOGADO : **CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146**
RECORRIDO : **ATILIO FRANCISCO DA SILVA**
RECORRIDO : **VALDELICE BERNARDES DA SILVA**
ADVOGADO : **RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155**
INTERES. : **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADO : **GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579**

VOTO-DESEMPATE

Cuida-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI contra decisão do Tribunal na origem, o qual assim se manifestou sobre a controvérsia:

EMBARGOS DE TERCEIRO PENHORA DE IMÓVEL
Penhora do imóvel matriculado sob o número 135.186 do 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital nos autos da execução originária Embargantes adquiriram o imóvel mediante usucapião extrajudicial Incontroverso que os Embargantes detêm a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel por período superior a 15 anos (de 2004 a 2020) Válida a usucapião extrajudicial Usucapião consiste em modo de aquisição originária da propriedade Adquirentes originários do imóvel (Embargantes) não são responsáveis pelo pagamento de débitos condominiais anteriores à imissão na posse do imóvel Ilícita a constrição
SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, para determinar a insubsistência da penhora do imóvel matriculado sob o número 135.186 do 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital **RECURSO DO EMBARGADO-EXEQUENTE IMPROVIDO**

O voto da Ministra Relatora foi no sentido de negar provimento ao recurso especial, sob o fundamento de que não subsiste eventual penhora incidente sobre o bem objeto de usucapião, porquanto, ao ser extinto o direito de propriedade ao qual o gravame

estava atrelado, não prevalece os ônus que pendiam sobre o bem, ainda que destinados a garantir débito de natureza “*propter rem*”. Transcrevo ementa do seu voto que bem resume todo o raciocínio jurídico desenvolvido acerca da controvérsia:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. EFEITO LIBERATÓRIO. PENHORA. DÉBITO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. NÃO SUBSISTÊNCIA.

1- Recurso especial interposto em 24/5/2022 e concluso ao gabinete em 14/12/2022.

2- O propósito recursal consiste em dizer se a aquisição originária da propriedade pela usucapião prevalece sobre o caráter “*propter rem*” do débito condominial de modo a autorizar a desconstituição de penhora incidente sobre o bem.

3- Em virtude dos efeitos *ex tunc* do reconhecimento judicial ou extrajudicial da usucapião, a titularidade do bem é concebida ao possuidor desde o momento em que satisfeitos todos os requisitos para a aquisição originária da propriedade.

4- A usucapião insere-se no rol dos modos originários de aquisição de propriedade, pois não há conexão entre o direito de propriedade que dela surge e o direito de propriedade antecedente.

5- Em razão do efeito liberatório, se a propriedade anterior se extingue pela usucapião, tudo o que gravava o bem – e lhe era acessório – também se extinguirá. Precedentes.

6- Não subsiste eventual penhora incidente sobre o bem objeto de usucapião, pois, extinguindo-se o direito de propriedade ao qual o gravame estava atrelado, não há como prevalecer os ônus que pendiam sobre o bem, ainda que destinados a garantir débito de natureza “*propter rem*”.

7- Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, revelando-se incontestes a consumação da usucapião, extinguiu-se o direito de propriedade anterior e, juntamente com ele, a penhora outrora realizada no âmbito da execução, em virtude da natureza originária da aquisição da propriedade, sendo certo, ainda, que os débitos condominiais executados são anteriores à própria posse dos embargantes.

8- Recurso especial não provido.

Já o Ministro Moura Ribeiro conheceu do recurso especial e deu-lhe provimento para reconhecer a responsabilidade dos usucapiantes pelos débitos condominiais existentes, julgando improcedentes os embargos de terceiro e mantendo, assim, a penhora incidente sobre o imóvel usucapido. Os seguintes trechos transcritos de seu voto demonstram a sua conclusão jurídica:

Nessa esteira, é preciso compreender que a aquisição de um bem implica o ingresso, na esfera jurídica do adquirente, de direitos, mas também de deveres.

O art. 1.315 do Código Civil é muito claro em dizer que *o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar o ônus a que estiver sujeita.*

E essa obrigação de concorrer é algo que adere à própria coisa, como uma espécie de *cláusula geral de lealdade*, pois como bem salientou o saudoso Min. RUY ROSADO DE AGUIAR “*não é adequado que continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação*” (STJ – QUARTA TURMA - REsp nº 439.661 / RJ, J. 01/10/2002, DJ 18/11/2002 p. 229).

Como explica PONTES DE MIRANDA, em comentários ao Código Civil/1916, mas que se aplicam perfeitamente ao Código Civil atual:

A obrigação que 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. Daí a ressalva do art. 624, parágrafo único. O importe das despesas é devido por todos; o que o dissidente pode fazer é renunciar à propriedade, ou pedir a cessação da comunhão.... (Tratado de Direito Privado. Tomo XII. 2ª tiragem. São Paulo: RT, 2012, p. 162)

As despesas de condomínio são, pois, em razão da coisa, ou como dizem ROSA MARIA DE ANDRADE NERY e NELSON NERY JR. *despesas condominiais são denominadas propter rem, acompanhando a coisa em decorrência de cuja existência elas nasceram* (Instituições de Direito Civil. Vol. 3. São Paulo: RT, 2019, p. 332).

Portanto, *a obrigação vincula-se à coisa e não ao titular do direito real, razão pela qual este fica adstrito ao cumprimento de determinada prestação* (MARCO AURÉLIO S. VIANA. Comentários ao Código Civil. Coord. p/ Sálvio de Figueiredo Teixeira. Vol. XVI. 3ª ed., 2007, p. 535).

O Ministro Marco Aurélio Bellizze acompanhou a divergência, e o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva acompanhou o voto da Relatora, negando provimento ao recurso especial.

É, no essencial, o relatório.

No caso em tela, a Ministra Relatora destaca o efeito liberatório da usucapião, reconhecido inclusive pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, destacando o entendimento jurisprudencial no sentido de que os direitos reais de garantia não subsistem ao desaparecer o direito principal que lhe dá sustentáculo, como é a hipótese de perecimento da propriedade que ocorre em decorrência da usucapião.

Nesse sentido, como a usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, não permanecem os ônus que gravavam o bem antes da usucapião, trago à colação o seguinte entendimento jurisprudencial:

ADMINISTRATIVO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. IMÓVEL OBJETO PENHORA EM FAVOR DA UNIÃO. ATENDIDO O REQUISITO DO JUSTO TÍTULO. INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. SÚMULA n. 308 DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE OPOSIÇÃO JUDICIAL À POSSE DA AUTORA USUCAPIENTE.

I - Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte na sessão realizada em 09.03.2016, o regime recursal será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Assim sendo, in casu, aplica-se o Código de Processo Civil de 1973.

II - A usucapião tem assento constitucional (art. 183 da Constituição da República) e se afirma como instrumento de realização da função social da propriedade, de modo a prestigiar aquele que confere uma destinação socialmente adequada ao bem.

III - Se o título de propriedade anterior se extingue, tudo o que gravava o imóvel - e lhe era acessório - também extinguir-se-á.

IV - A usucapião é forma de aquisição originária da propriedade, de modo que não permanecem os ônus que gravavam o imóvel antes da sua declaração.

V - Recurso Especial improvido.

(REsp n. 1.545.457/SC, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 9/5/2018.)

Destaque-se que o art. 1.345 do CC, que trata da responsabilidade do adquirente pelos débitos do alienante no que diz respeito ao condomínio, refere-se à hipótese de aquisição derivada da propriedade, que não corresponde à usucapião, que caracteriza aquisição originária, por meio da qual se extinguem todos os ônus que gravavam o bem, entendo que a premissa legal do dispositivo em referência não se aplica à hipótese em análise, que é distinta.

Dessa forma, entendo que a solução adequada à hipótese em debate é a da Ministra Relatora, tendo em vista que os débitos condominiais, que levaram à penhora do imóvel, são anteriores à imissão na posse e à aquisição da propriedade por usucapião, hipótese de aquisição originária.

Ante o exposto, voto de acordo com o entendimento da Ministra Nancy Andrighi, no sentido de negar provimento ao recurso especial.

É como penso. É como voto.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.051.106 - SP (2022/0337278-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CONDOMINIO JARDINS DO MORUM BI
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUM BI
ADVOGADO : CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146
RECORRIDO : ATILIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRIDO : VALDELICE BERNARDES DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579

ADITAMENTO AO VOTO

A SENHORA MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Excelentíssimo senhor Presidente, considerando as reflexões suscitadas pelo e. Min. Moura Ribeiro, considero relevante realizar algumas considerações.

De início, ressalte-se que o entendimento francamente majoritário, tanto na doutrina, quanto na jurisprudência é o de que a usucapião é modo originário – e não derivado – de aquisição da propriedade.

No que diz respeito ao art. 1.315 do CC/2002, mencionado pelo Min. Moura Ribeiro, importa consignar que não se está a negar que o condômino é obrigado a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa. Tampouco se olvida que, a teor do art. 1345 do CC/2002, também mencionado no voto-vista, os débitos condominiais possuem natureza *propter rem*.

Com efeito, dispõe o art. 1.345 do CC que “o adquirente de unidade responde pelos débitos do **alienante**, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios”. Essa é a previsão legal que confere a natureza *propter rem* às dívidas condominiais.

Assim, dúvida não há de que a obrigação *propter rem* transmite-se com a transmissão do direito de propriedade.

Superior Tribunal de Justiça

O propósito recursal não consiste, portanto, em saber se os novos proprietários, que adquiriram a propriedade por usucapião, são ou não responsáveis pelos débitos condominiais **presentes**, mas sim se são responsáveis por débitos condominiais relativos a período em que sequer estavam na posse do bem, motivo pelo qual a menção aos referidos dispositivos legais não é suficiente para solucionar a controvérsia.

Na hipótese dos autos, se está diante de situação excepcional, pois não houve transmissão do direito de propriedade, isto é, não houve alienação, como exigido pelo art. 1.345 do CC, mas sim a criação de direito de propriedade novo.

Rogando as mais respeitosas vênias, o ponto central da controvérsia consiste em verificar que se está diante de aquisição originária e não derivada de propriedade.

De fato, não há conexão entre o direito de propriedade que surgiu da usucapião e o direito de propriedade antecedente. Não houve sucessão de direitos, mas suplantação ou substituição do anterior pelo posterior. Nasce um novo direito de propriedade; extingue-se o antigo: “nenhum ponto entre os dois marca a continuidade. Nenhuma relação, tão pouco, entre o perdente do direito de propriedade e o usucapiente” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado: direito das coisas, propriedade*. t. 11. 2. tir. Atual. por Edson Fachin. São Paulo: RT, 2012, p. 201).

É imperioso destacar, ainda, que a afirmação difundida de que as obrigações *propter rem* vinculam-se à própria coisa diz menos do que gostaria. Trata-se de verdadeira **elipse** utilizada para transmitir, de forma didática, essa especial característica de tais obrigações, que é o seu caráter ambulatorial. De fato, ao se visualizar que a obrigação encontra-se aderida à coisa, é intuitivo

concluir que, transmitindo-se a coisa, transmite-se, igualmente, a obrigação.

No entanto, a rigor, conforme ressalta Pontes de Miranda, do ponto de vista dogmático, é de todo conveniente evitar tais elipses, pois **a obrigação *propter rem* não se encontra, propriamente, vinculada à coisa em si, mas ao direito real sobre a coisa, no mais das vezes, ao direito de propriedade** (Cf. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado: direito das obrigações, fontes e espécies*. t. 22. Atual. por Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery. São Paulo: RT, 2012, p. 157).

De igual modo, na doutrina contemporânea, Maurício Bunazar, em obra específica sobre as obrigações *propter rem*, adverte que, quando se afirma que, em certas hipóteses, quem deve é a coisa, e não a pessoa, se está fazendo uso de retórica simplesmente explicativa (Cf. BUNAZAR, Mauricio Baptistella. *Da obrigação propter rem*. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013, p. 110).

Ademais, ao se afirmar que tais obrigações vinculam-se à própria coisa tem-se em mira o que ordinariamente acontece, que é a transmissão ou alienação do direito real, deixando-se de considerar a possível aquisição originária da propriedade, situação retratada na hipótese dos autos.

Tais considerações se harmonizam, ainda, com a compreensão de que o setor patrimonial da esfera jurídica dos sujeitos não é composto propriamente pelas coisas, mas sim pelos direitos – pessoais ou reais – que recaem sobre as coisas.

Assim, se a obrigação *propter rem* encontra-se ligada ao direito real, se este sai da esfera jurídica de determinado sujeito e ingressa na esfera jurídica de outro, transporta consigo a referida obrigação.

Todavia, na hipótese dos autos, a situação é diversa. **Tratando-se a**

usucapião de modo originário de aquisição, não houve esse deslocamento do direito de propriedade. Pelo contrário. Houve a extinção do direito de propriedade anterior e o nascimento de um inédito direito de propriedade.

Daí porque a doutrina distingue, quanto ao ponto, a usucapião, que é modo originário de aquisição, da arrematação ou adjudicação, que são modos derivados, ressaltando que nesta segunda hipótese, permanecem as obrigações *propter rem, verbis*:

A arrematação e a adjudicação implicam a transferência do bem do patrimônio do executado ao patrimônio de outrem. Ambas são formas derivadas de aquisição do direito subjetivo de propriedade e, por isso, o adquirente sucede o expropriado em seu direito subjetivo, razão pela qual se mantêm sem alteração as posições jurídicas ativas e passivas que o constituem

Isto significa que, diferentemente do que ocorre com a usucapião - forma originária de aquisição do direito subjetivo de propriedade -, a arrematação e a adjudicação não livram o arrematante e o adjudicatário de responderem pela satisfação das posições jurídicas passivas que acaso componham o direito subjetivo relativo ao objeto que fora judicialmente constricto.

(BUNAZAR, Mauricio Baptistella. Da obrigação *propter rem*. 2013. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013, p. 137)

Desse modo, ao tornarem-se titulares de um novo direito de propriedade, aos recorridos foi imposto uma igualmente nova obrigação *propter rem* derivada do art. 1.315 do CC/2002 (obrigação de arcar com os débitos condominiais).

Além disso, rogando as mais respeitosas vênias, importa mencionar que os precedentes indicados pelo e. Vistor limitam-se a apontar a natureza *propter rem* dos débitos condominiais – com o que não se discorda – e tratam, todos eles, de hipótese em que houve a transmissão do direito real e, como consequência, a transmissão da dívida ambulatorial, situações diversas da que ora

Superior Tribunal de Justiça

se examina.

Por fim, extrai-se do judicioso voto-vista a afirmação de que os recorridos tiveram a posse do apartamento por inúmeros anos e que, portanto, seriam responsáveis, como possuidores, por arcar com o custeio da coisa comum.

Entretanto, data máxima vênia, não se vislumbra como tais considerações poderiam alterar a conclusão adotada. Isso porque, conforme consignado no voto já proferido, extrai-se dos fatos delineados pelo acórdão recorrido, que, na espécie, os débitos condominiais que originaram a penhora do imóvel são anteriores à imissão dos recorridos na posse, sendo certo, ademais, que estes adimpliram todos os débitos vencidos no período em que exerceram a posse *ad usucapionem*. Aliás, o adimplemento de tais valores é uma forma de se demonstrar que se exercia a posse como dono, isto é, posse capaz de culminar na usucapião.

Desse modo, conclui-se que não subsiste eventual penhora incidente sobre o bem posteriormente usucapido, pois, extinguindo-se o direito de propriedade ao qual o gravame estava atrelado, não há como prevalecer os ônus que pendiam sobre o bem, ainda que destinados a garantir débito de natureza “propter rem”.

Forte nessas razões, rogando as mais respeitosas vênias às posições em contrário, ratifico, na íntegra, o voto anteriormente proferido, com os acréscimos do presente aditamento, negando provimento ao recurso especial.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0337278-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.051.106 / SP**

Números Origem: 00006779320018260002 0000677932001826000210201495920218260100
10201495920218260100 10394318420018260002 20220000315519 6779320018260002
677932001826000210201495920218260100

PAUTA: 24/10/2023

JULGADO: 24/10/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO JARDINS DO MORUMBI
OUTRO NOME : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI
ADVOGADO : CARLA ZARZUR RINALDI - SP124146
RECORRIDO : ATILIO FRANCISCO DA SILVA
RECORRIDO : VALDELICE BERNARDES DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO AUGUSTO MENEZES - SP180155
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : GUYLHERME DE ALMEIDA SANTOS - SP286579

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:

Prosseguindo no julgamento, após a renovação dos votos anteriormente proferidos e o voto de desempate do Sr. Ministro Humberto Martins, a Terceira Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Vencidos os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro. Votaram com a Sra. Ministra Nancy Andrichi os Srs. Ministros Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva.