



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2395946 - SP (2023/0207819-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ADERCIO PEREIRA DE SOUZA JUNIOR
AGRAVANTE : ILANA DE MAGALHÃES BEZERRA PEREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : CARLOS ROBERTO KIRCHHOF - RS030654
RAQUEL HECK MARIANO DA ROCHA - RS053985
DANIELE AGUIRRE DA SILVA PICALUGA MADRUGA - RS064551
FABRÍCIO ZORTÉA CAMOZZATO - RS100221
KAREN GIL PORTAL - RS105222
RAUL KAZANOWSKI DA SILVA - RS110917
AGRAVADO : COND.ED.ILHA DE LANCAROTTE
ADVOGADO : JULIANA LOPES SASSO - SP227663
INTERES. : RENE FERNANDO PETER

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATACÃO. DÍVIDA *PROPTER REM*. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. "A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno". (REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

2."As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações *propter rem* e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

3. Na presente hipótese, a Corte estadual consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida *propter rem*, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douta magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor". Dessarte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoia do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao

próprio imóvel, considerada a natureza *propter rem*. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 08 de abril de 2024.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2395946 - SP (2023/0207819-3)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ADERCIO PEREIRA DE SOUZA JUNIOR
AGRAVANTE : ILANA DE MAGALHÃES BEZERRA PEREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : CARLOS ROBERTO KIRCHHOF - RS030654
RAQUEL HECK MARIANO DA ROCHA - RS053985
DANIELE AGUIRRE DA SILVA PICALUGA MADRUGA - RS064551
FABRÍCIO ZORTÉA CAMOZZATO - RS100221
KAREN GIL PORTAL - RS105222
RAUL KAZANOWSKI DA SILVA - RS110917
AGRAVADO : COND.ED.ILHA DE LANCAROTTE
ADVOGADO : JULIANA LOPES SASSO - SP227663
INTERES. : RENE FERNANDO PETER

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATACÃO. DÍVIDA *PROPTER REM*. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. "A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno". (REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

2."As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações *propter rem* e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

3. Na presente hipótese, a Corte estadual consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida *propter rem*, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douta magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor". Dessarte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoia do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao

próprio imóvel, considerada a natureza *propter rem*. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão singular de minha relatoria de fls. 746-749 e-STJ, em que neguei provimento ao agravo em recurso especial de ADERCIO PEREIRA DE SOUZA JUNIOR e ILANA DE MAGALHÃES BEZERRA PEREIRA DE SOUZA.

Em suas razões (fls. 754-760 e-STJ), a parte agravante alega que, "em momento algum se questionou a possibilidade da penhora; o questionamento é acerca da distribuição do produto da arrematação".

Afirma que "restou demonstrado na origem, e delimitado no quadro fático, que a parte recorrente não estabeleceu relação jurídica direta com o condomínio (em relação às cobranças originárias) tanto que sequer foi demandado na origem. Isto é, nem mesmo o condomínio pretende argumentar que a parte recorrente é responsável pela dívida executada na origem".

Argumenta que: "A dívida foi ocasionada sob a posse do promitente comprador, tendo o condomínio recorrido plena ciência desta posse. Destarte, não se desconhece que, em função da obrigação condominial ser *propter rem*, é possível a penhora e leilão do imóvel para sua satisfação. O que se questiona, por outro lado, é a necessidade de preservar o direito de propriedade do promitente vendedor que não deu causa à dívida condominial".

Defende que, "se o promitente comprador (executado original) inadimpla a promessa de compra e venda (onde se transacionava justamente o direito real de propriedade), disto nasce uma dívida decorrente de um direito *erga omnes*, enquanto a dívida constituída em face do condomínio, por outro lado, é obrigacional".

Questiona se "pode o promitente vendedor ser privado do recebimento de parte do preço pela alienação do seu direito real de propriedade em favor de dívida obrigacional causada pelo promitente comprador".

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 765-770 e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O agravo não comporta provimento.

Os argumentos veiculados nas razões do agravo interno não se prestam a

modificar o posicionamento anteriormente adotado.

A decisão ora agravada ficou assim redigida (fls. 746-749 e-STJ):

Trata-se de agravo contra decisão que não admitiu o recurso especial de ADERCIO PEREIRA DE SOUZA JUNIOR e ILANA DE MAGALHÃES BEZERRA PEREIRA DE SOUZA, interposto com fulcro no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em face de acórdão do TJSP assim ementado (fl. 646):

Agravo de instrumento - Ação de cobrança - Despesas condominiais - Indeferimento da reserva de eventual crédito da arrematação do imóvel penhorado diante do pedido de preferência - Pleito realizado de forma inadequada - Dívida propter rem tem preferência sobre aquele do promitente vendedor - Pedidos de fixação de valor mínimo para oferta em hasta pública e de reconhecimento de preferência de crédito de honorários advocatícios dos patronos do agravado não apreciados em primeiro grau - Impossibilidade de apreciação pelo Tribunal, pois importaria em inaceitável supressão de instância - Decisão mantida - Recurso desprovido.

Em síntese, na origem, trata-se de cumprimento de sentença que condenou ao pagamento de despesas condominiais o promissário comprador e possuidor do imóvel, de propriedade dos ora agravantes. Com a penhora do imóvel, a parte agravante requereu a habilitação de crédito decorrente do inadimplemento contratual do promissário comprador, ao qual não foi transferida a propriedade registral em razão das dívidas relativas à compra do imóvel.

O pedido de habilitação de crédito formulado pelos promitentes vendedores foi rejeitado na instância inaugural, aos seguintes fundamentos: i) a penhora no rosto dos autos deveria ser submetida ao exame do Juízo em que tramita a cobrança referente ao contrato de compromisso de compra e venda, inadimplido pelo promitente comprador; ii) o crédito do condomínio tem preferência sobre o dos promitentes vendedores.

A Corte estadual manteve a decisão singular, nos termos da ementa supramencionada.

Nas razões do recurso especial (fls. 651-663), a parte agravante aponta violação ao art. 1.225, I, do Código Civil.

Alega que busca a execução do crédito relativo à transação imobiliária, tendo em vista que o promissário comprador, após imitado na posse, deixou de honrar o compromisso contratual. Relata que habilitou seu crédito no curso da execução subjacente. Defende a preferência antes de qualquer outro credor no feito executivo, por buscar a proteção do seu direito real de propriedade.

Argumenta que, "uma vez que o imóvel penhorado na origem não foi integralmente adquirido pelo executado Renê, o crédito dos recorrentes (dívida de aquisição do imóvel) representa, em realidade, o percentual remanescente que eles ainda detêm de propriedade sobre o imóvel. Em outras palavras, o seu crédito é a representação pecuniária da sua propriedade, a qual não chegou a ser transmitida ao promitente comprador (tendo em vista o inadimplemento de parte do preço de aquisição)".

Considera que haverá violação frontal ao direito de propriedade em caso de alienação judicial do imóvel sem a satisfação integral do seu crédito. Defende que o crédito do promitente vendedor não ostenta natureza quirografária comum, representando a sua fração de propriedade não adquirida pelo promissário comprador.

Contrarrazões apresentadas (fls. 699-704).

Juízo negativo de admissibilidade, ensejando a interposição do presente agravo.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Presentes os pressupostos de admissibilidade e ultrapassado o limite do

conhecimento do presente agravo, verifico que este não comporta provimento, senão vejamos.

Esta Corte possui entendimento no sentido de que, em se tratando de 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 tinha figurado no polo passivo.

Conforme alguns julgados:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL O PROPRIETÁRIO DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, na qual a Corte de origem compreendeu pela possibilidade de penhora do imóvel gerador da dívida condominial, mesmo não tendo o atual proprietário integrado a fase de conhecimento do processo.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio, obrigação de natureza propter rem, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida, podendo o proprietário do imóvel ter esse bem penhorado na ação de cobrança, na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento. Precedentes. Aplicação da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.937.719/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 3/12/2021.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

[...]

4. 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.

[...]

6. Em regra, deve prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo-se que o condomínio receba as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum.

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.829.663/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019.)

Ademais, já foi decidido pelo STJ que, "Tanto a natureza propter rem das dívidas relativas a cotas condominiais quanto as prerrogativas conferidas ao titular desse tipo de crédito decorrem de lei, que leva em conta a situação especial do credor e o interesse prevalecente da coletividade, que necessita obter os recursos necessários para pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis" (REsp n. 1.570.452/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA,

julgado em 22/9/2020, DJe de 28/9/2020).

Com efeito, "A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno". (REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

Cabe ressaltar ainda o entendimento de que: "As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações *propter rem* e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

No caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida *propter rem*, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douta magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor" (fl. 648).

Dessa forma, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoa do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao próprio imóvel, considerada a natureza *propter rem*. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente comprador no âmbito do processo executivo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo. Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, visto que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento que ataca decisão interlocutória.

Intimem-se.

Consoante anotado na decisão agravada, a orientação jurisprudencial desta Corte é no sentido de que, "A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno". (REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

Ressalte-se ainda o entendimento de que: "As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações *propter rem* e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

No caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida *propter rem*, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douta magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor" (fl. 648).

Dessa forma, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoa do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao próprio imóvel, considerada a natureza *propter rem*. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo.

O recurso, na realidade, não trouxe nenhum elemento ou argumento novo capaz de alterar a decisão agravada, que ora confirmo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.395.946 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0207819-3

Número de Origem:

10347655520158260001 1034765552015826000124142015 20230000006134 22185462220228260000

Sessão Virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ADERCIO PEREIRA DE SOUZA JUNIOR

AGRAVANTE : ILANA DE MAGALHÃES BEZERRA PEREIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : CARLOS ROBERTO KIRCHHOF - RS030654

RAQUEL HECK MARIANO DA ROCHA - RS053985

DANIELE AGUIRRE DA SILVA PICALUGA MADRUGA - RS064551

FABRÍCIO ZORTÉA CAMOZZATO - RS100221

KAREN GIL PORTAL - RS105222

RAUL KAZANOWSKI DA SILVA - RS110917

AGRAVADO : COND.ED.ILHA DE LANCAROTTE

ADVOGADO : JULIANA LOPES SASSO - SP227663

INTERES. : RENE FERNANDO PETER

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ADERCIO PEREIRA DE SOUZA JUNIOR

AGRAVANTE : ILANA DE MAGALHÃES BEZERRA PEREIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : CARLOS ROBERTO KIRCHHOF - RS030654

RAQUEL HECK MARIANO DA ROCHA - RS053985

DANIELE AGUIRRE DA SILVA PICALUGA MADRUGA - RS064551

FABRÍCIO ZORTÉA CAMOZZATO - RS100221

KAREN GIL PORTAL - RS105222

RAUL KAZANOWSKI DA SILVA - RS110917

AGRAVADO : COND.ED.ILHA DE LANCAROTTE

ADVOGADO : JULIANA LOPES SASSO - SP227663

INTERES. : RENE FERNANDO PETER

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/04/2024 a 08/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 09 de abril de 2024