

## DOS EFEITOS SUBJETIVOS DO PROCESSO DE EXECUÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL E DA POSSIBILIDADE DE SUCESSÃO PROCESSUAL NA VISÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Stella Joana Caldeira Barros de Freitas<sup>1</sup>  
Paulo Beli Moura Stakoviak Júnior<sup>2</sup>

**RESUMO:** A presente pesquisa teve como objetivo realizar um panorama extensivo acerca dos efeitos gerados a partir das cobranças condominiais. Sobre o tema, fez-se uma abordagem dos sujeitos responsáveis pelas despesas de condomínio sob a ótica da obrigação propter rem, destacando seus princípios e analisando os efeitos gerados a partir da alienação do imóvel inserido em um Condomínio Edilício. Conquanto, foi apresentado os entendimentos do Superior Tribunal de Justiça para elucidar questões como a responsabilidade solidária das partes de um instrumento de promessa de compra e venda não levado a registro, quando da ocorrência de transferência de titularidade do imóvel. O trabalho ainda realiza uma minuciosa pesquisa sobre a possibilidade de sucessão processual do polo passivo das ações executórias de dívida condominial, estudando os fundamentos que levaram à admissão da alteração do executado na fase de cumprimento de sentença.

**Palavras-chave:** Responsabilidade. Cobrança condominial. Obrigação propter rem. Condomínio edilício. Sucessão Processual. Cumprimento de Sentença.

2792

**ABSTRACT:** The present research aimed to provide an extensive overview of the effects generated by condominium charges. Regarding the topic, an approach was made to the individuals responsible for condominium expenses from the perspective of the propter rem obligation, highlighting its principles and analyzing the effects generated from the alienation of the property within a Condominium. Moreover, the understandings of the Superior Court of Justice were presented to elucidate issues such as the joint liability of the parties to a promise of sale agreement not registered at the time of transfer of ownership of the property. The work also conducts a thorough investigation into the possibility of procedural succession of the defendant's position in enforcement actions for condominium debt, studying the grounds that led to the admission of the change of the defendant in the enforcement phase of the judgment.

**Keywords:** Responsibility. Condominium charges. Propter rem obligation. Condominium Building. Procedural succession. Enforcement of judgment.

### INTRODUÇÃO

Em todo ordenamento jurídico brasileiro existem muitas normas relativas a organização dos condomínios. A primeira lei que surgiu exclusivamente para regradar essa

<sup>1</sup>Graduanda em Direito pela Universidade Estadual do Tocantins - UNITINS.

<sup>2</sup> Doutor- Instituto de Desenvolvimento e Pesquisa - IDP/DF.

modalidade habitacional é a conhecida Lei de Condomínio (4.591/64). Superada pelo Código Civil de 2002, a lei aborda, de modo geral, temas relativos a convocação e a realização de assembleias, o direito de propriedade, regras sobre o uso da edificação e detalhes como receitas e despesas do condomínio.

No entanto, apesar de o Código Civil de 2002 dispor das normas condominiais vigentes, é importante salientar que a Lei 4.591/64 não foi revogada, sendo aplicada de forma subsidiária em tudo que não for conflitante com o CC/02.

Recentemente, com a promulgação da Lei 13.456/2017, foram introduzidos no código dispositivos referentes ao condomínio de lotes e ao condomínio urbano simples. Neste estudo, o foco será no Condomínio Edilício, devido à frequente questão da inadimplência vinculada às taxas condominiais, que, no âmbito da copropriedade, pode ser classificada como a demanda mais recorrente do judiciário.

Regulamentado entre os artigos 1.331 a 1.358 do CC/02, o condomínio edilício tem como especificidade o fato de em sua edificação haver áreas que são de propriedade exclusiva de cada condômino e outras que são de propriedade comum. Cada condômino é responsável individualmente pela sua quota parte, mas detém obrigações solidárias sobre as áreas compartilhadas.

2793

Além do texto normativo, as convenções internas ditam os direitos e deveres dos condôminos. Dentre as obrigações principiológicas para manutenção do edifício, o dever prestacional das contribuições condominiais corresponde a uma obrigação comum a todas as espécies de condomínio, pois garantem a estabilidade financeira necessária para arcar com as despesas mensais.

Contudo, em que pese a previsão legal e a essencialidade das taxas condominiais, corriqueiramente verifica-se a ocorrência de inadimplemento por parte dos condôminos, circunstância que emerge como ameaça ao interesse coletivo das partes que compõem a copropriedade, bem como à estabilidade e equilíbrio financeiro do condomínio, uma vez que a finalidade das referidas despesas não é a obtenção de lucro, mas sim a promoção da conservação e manutenção das unidades, segurança do conjunto, entre outros objetivos.

Em face da relevância que emana da inadimplência dos débitos condominiais, o condomínio dispõe de diversas formas para compelir o devedor a efetuar o pagamento e, então, obter o seu crédito, o que pode ocorrer, por exemplo, por meio de tentativas de acordo,

notificação extrajudicial, protesto da dívida e, ainda, pode se valer da via judicial para pleitear a satisfação do seu crédito.

Em face disso torna-se fundamental a discussão acerca dos desdobramentos que a execução do débito condominial pode acarretar, tendo em vista a natureza propter rem da dívida oriunda das despesas condominiais.

Constata-se que há uma grande variedade de entendimentos entre os doutrinadores sobre quais são as obrigações que podem ser classificadas como propter rem, uma vez que no ordenamento jurídico brasileiro não há, em relação à maior parte das obrigações, previsão na legislação acerca das suas respectivas naturezas.

Contudo, observa-se que, apesar de não haver entendimento totalmente pacificado acerca da natureza da obrigação propter rem, há notável consenso doutrinário e jurisprudencial de que as despesas condominiais configuram-se como obrigações de natureza propter rem, isto é, a dívida acompanha a unidade condominial. Assim, o ônus de adimplir os encargos condominiais acompanha a coisa, independente do período em que tenha sido gerada, de modo que, mesmo nos casos de compra e venda do imóvel, a referida dívida, exigida em face do proprietário, pode ser cobrada ainda que não tenha sido gerada no período em que a coisa não estava sob sua propriedade.

2794

Desse modo, em face da natureza propter rem vinculada às contribuições periódicas objeto da presente análise, surgem questões processuais relevantes durante a execução de uma dívida que acompanha uma unidade condominial, especificamente nos casos de compra e venda, tendo em vista a possibilidade de sucessão processual durante a execução, discutida à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

## 1. DA NATUREZA DA DÍVIDA CONDOMINIAL

Predomina na jurisprudência e na doutrina o entendimento de que os encargos condominiais constituem obrigações de natureza propter rem. A referida expressão, extraída do latim, pode ser compreendida como “por causa da coisa” e é utilizada para classificar a espécie das obrigações que estão vinculadas a determinado bem, de modo que independente de eventuais mudanças na sua titularidade e do tempo em que foram geradas, as despesas acompanham a coisa.

Nas palavras de RODRIGUES (1997) a obrigação propter rem é:

Aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a uma determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser

titular do direito real, e tanto isso é verdade, que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito (RODRIGUES, Silvio, 1997, p. 99)”.

Essa obrigação, advinda do direito real, é definida geralmente, a partir de dois aspectos: a partir da titularidade nasce a responsabilidade sobre o bem e conseqüentemente, ao ser transferido a outro sujeito, a obrigação acompanha o objeto, caracterizando o fenômeno da ambulatoriedade.

Quando um imóvel é alienado, nasce ao seu adquirente a obrigação de arcar com todas as despesas vinculadas e produzidas a partir deste bem, independentemente de consentimento.

A ambulatoriedade, por sua vez, caracteriza-se pelo fato de a obrigação propter rem seguir o imóvel tal como um acessório segue a sorte do principal.

Em outras palavras, se o bem imóvel for alienado, mudará também o detentor da obrigação real, sendo transmitida de forma *ipso facto*, ou seja, para além de qualquer manifestação de vontade por parte do alienante, do adquirente ou do condomínio.

SERPA LOPES, se aprofundando no estudo dessa espécie de obrigação, concluiu que ela se caracteriza por decorrer da titularidade de um direito real, impondo a satisfação de determinada prestação relativa à coisa. Assim, as obrigações propter rem “recaem sobre uma pessoa por força de um determinado direito real, com o qual se encontram numa vinculação tão estreita, que o seguem a título de acessórios, inseparáveis” (Curso de Direito Civil, Obrigações em Geral, 2ª ed, Freitas Bastos, vol. II, p. 66).

2795

A exigibilidade das taxas condominiais, conforme explanado oportunamente, fundamentam-se na necessidade de manutenção e funcionamento das prestações de serviço essenciais para a existência, segurança e conservação dos bens condominiais.

No artigo 1.334 do Código Civil, o legislador definiu que compete à Convenção de Condomínio estabelecer “a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio”(CC, art.1.334, I; lei 4.591/64, art.12, §1º).

A vista dessa divisão de despesas, as ordinárias correspondem às cobranças relativas à preservação e funcionamento do condomínio, incluindo salários de funcionários, serviços de limpeza, abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, entre outras despesas pré-estabelecidas na convenção condominial. Por outro lado, as despesas extraordinárias referem-se a gastos não habituais ou imprevistos, como obras de reforma ou ampliação das

áreas comuns. Essas, dependem de uma aprovação especial em assembleia condominial para sua realização e rateio entre os condôminos.

Essa separação deve ser observada nos casos em que o imóvel não está sendo utilizado pelo proprietário, podendo por exemplo, estar na posse de um inquilino, em decorrência de locação. Nesses casos, a Lei 8.245/91 estabelece em seus artigos 22 e 23 que é de responsabilidade do locatário - possuidor - “pagar as despesas ordinárias de condomínio”, e, ao locador - proprietário - “pagar as despesas extraordinárias de condomínio”.

Surge então o questionamento sobre a quem o credor deve exigir a cobrança da taxa de condomínio em caso de inadimplemento.

Via de regra, o dono - proprietário registral - é quem responde pelos efeitos jurídicos gerados a partir de seus bens. Quando ocorre a alienação de um imóvel através de contrato de compra e venda, por exemplo, cabe ao adquirente a responsabilidade de registrar no cartório de registro de imóveis o bem adquirido.

No entanto, por vezes o condomínio se encontra na situação de ter que exigir as despesas condominiais pendentes na esfera judicial e o imóvel não estar registrado em face do atual possuidor, circunstância ocasionada geralmente pela negligência da parte responsável (promitente comprador) para realizar o registro do imóvel em cartório.

2796

A respeito dessa problemática, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que, havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio poderão recair tanto sobre o promitente vendedor (que figura como proprietário no cartório de registro de imóveis) quanto sobre o promissário comprador (que apesar de ter pago integralmente o valor do bem, ainda não registrou o ato), devendo-se analisar o caso concreto.

O primeiro entendimento jurisprudencial sobre o tema abria a possibilidade do promitente vendedor desonerar-se da responsabilidade de arcar com as dívidas condominiais ajuizadas, caso o promitente comprador estivesse na posse direta do imóvel e não restasse dúvida do condomínio sobre a transferência da titularidade.

No entanto, tal entendimento foi superado a partir do julgado que decidiu, em análise ao RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO 1442840 PR 2014/0060222-0, que são legítimos para figurar no polo passivo das ações de cobrança de dívida condominial os promitentes vendedores e os compradores. Segundo a Terceira Turma do STJ, a responsabilidade deve ser concorrente ao analisar o risco da comunidade de condôminos ter que arcar com as

despesas da unidade inadimplente, necessitando privilegiar o interesse coletivo dos coproprietários em detrimento do interesse individual do inadimplente.

Veja-se a ementa do referido julgado:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS POSTERIORES À IMISSÃO NA POSSE. **RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR E DO COMPRADOR**. IMPUTAÇÃO DO DÉBITO AO COMPRADOR. CARÁTER 'PROPTER REM' DA OBRIGAÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO RESP 1.345.331/RS, JULGADO PELO ART. 543-C DO CPC. 1. Controvérsia acerca da responsabilidade do promitente vendedor (proprietário) pelo pagamento de despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 2. Caráter 'propter rem' da obrigação de pagar cotas condominiais. 3. Distinção entre débito e responsabilidade à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional. 4. Responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promitente comprador na posse do imóvel. 5. Imputação ao promitente comprador dos débitos gerados após a sua imissão na posse. 6. Legitimidade passiva concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse. 7. Preservação da garantia do condomínio. 8. Interpretação das teses firmadas no REsp 1.345.331/RS, julgado pelo rito do art. 543-C do CPC. 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.(STJ - REsp: 1442840 PR 2014/0060222-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 06/08/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/08/2015). (Grifo não original).

Desse modo, concluiu-se que a maior segurança jurídica deve ser resguardada ao credor (condomínio), que depende das contribuições condominiais para se manter, cabendo ao promitente vendedor o direito de regresso.

2797

Diante disso, uma vez que, abordado a respeito da responsabilidade das despesas condominiais e ilustrado as hipóteses dos sujeitos que devem arcar com as taxas de condomínio, na situação de o inadimplente não conseguir cumprir com seu dever prestacional, o que o credor pode fazer?

Nesse caso, o Código Civil de 2015, em seu artigo 1.715, expressamente garante ao condomínio a possibilidade de penhorar o imóvel ainda que este seja registrado como bem de família na certidão de matrícula junto ao cartório. Tal permissividade só demonstra que a obrigação propter rem representa uma das maiores garantias geradas ao condomínio no que se refere a segurança de exigir seus débitos vinculados às despesas condominiais pendentes.

Além de ter a certeza de que o adquirente possui ao menos um bem líquido [o próprio imóvel], possível de ser empregado para a satisfação do crédito condominial, este ainda evita dificuldades de localizar o alienante, por se valer da possibilidade de exigir a mensalidade condominial do atual proprietário que reside no local.

Sendo uma das exceções da impenhorabilidade do bem de família, o art. 3º, IV, da Lei 8.009/90, estabelece que a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial.

Nesse sentido, ao dar início à fase de execução da dívida, o credor requer de imediato a penhora do imóvel ao qual incidem as cotas condominiais devidas. Tal medida busca tanto acelerar o processo judicial quanto se prevenir de uma possível execução frustrada relacionada a bloqueio de valores, veículos e outros bens passíveis de penhora.

Contudo insta salientar que o Código de Processo Civil permite ao devedor a solicitação de substituição do bem penhorado, desde que cumpra os requisitos estabelecidos no artigo 847, ressaltando-se que nesse caso, a concordância do credor é imprescindível.

## 2. DO PROCESSO DE EXECUÇÃO DA DÍVIDA CONDOMINIAL

Em face de débitos condominiais inadimplidos, pode o condomínio - por meio de seu representante legal - adotar medidas para compelir o devedor a efetuar o pagamento. Essa tentativa de obter a satisfação do seu crédito pode envolver diversas medidas, desde extrajudiciais - como notificações, tentativas de acordo e realização de protesto - até judiciais, circunstância em que o condomínio busca a cobrança dos valores devidos por meio do Poder Judiciário.

2798

Acerca desta última hipótese o condomínio pode se valer de duas modalidades para obter a satisfação do seu crédito: o processo de conhecimento ou o processo de execução - possibilidade trazida com o Código de Processo Civil de 2015, já que anteriormente à referida norma, a única modalidade cabível para cobrança, tratando-se de cotas condominiais, era o processo de conhecimento.

Nesse panorama, o legislador optou por incluir no art. 784, inciso X do CPC/15 o crédito correspondente às contribuições na seara do condomínio edilício como título executivo extrajudicial, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

A propósito:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

[...]

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

Ressalta-se que embora a legislação tenha elevado as cotas condominiais ao rol dos títulos executivos extrajudiciais, a referida norma não tornou o processo de execução uma

via obrigatória ao credor das despesas ora discutidas, de modo que o condomínio possui a liberdade para eleger a via processual que se apresentar mais benéfica ao seu interesse.

Essa faculdade para escolher a via mais adequada decorre não só da busca em preservar o interesse do credor, mas também em face das hipóteses em que há dúvidas relacionadas à cobrança do crédito, hipóteses que emergem na medida em que se verifica que a execução está sujeita a peculiaridades e requisitos da referida via processual, principalmente no que diz respeito à certeza, liquidez e exigibilidade.

Consoante se extrai dos arts. 783 e 786, a execução precisa necessariamente seguir uma norma padrão que exige com que esta seja certa, que diz respeito à possibilidade de determinar a qualidade, a quantidade e a extensão dessa obrigação, de modo a inexistir dúvida acerca de seu conteúdo. Além disso, ela ser líquida significa que é possível identificar a quantia devida, não restando controvérsia sobre o quantum debeat. Outrossim, a obrigação exequível fundamenta-se na inexistência de controvérsias sobre a impontualidade, ou seja, sobre o fato de existir uma dívida não cumprida.

Veja-se:

Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.

Art. 786. A execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em título executivo.

2799

Dessa forma, essas 3 circunstâncias não são necessariamente requisitos do título mas da obrigação propriamente dita, que deve estar escrita e materializada em um título executivo. Caso haja dúvida acerca da certeza, da liquidez ou da exigibilidade o processo deverá ser ajuizado na fase de conhecimento, haja vista que a falta de liquidez só é admitida em títulos judiciais.

Diante disso, infere-se que as questões referentes à certeza, liquidez e exigibilidade estão intimamente relacionadas aos documentos que devem instruir o processo de execução da dívida. Nesse panorama, frisa-se que não há criterioso formalismo no que diz respeito aos documentos necessários para o ajuizamento da execução. Isso porque, à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, tem-se que a convenção de condomínio e/ou ata de assembleia em que foi estabelecido o valor das contribuições periódicas, junto aos demais documentos capazes de atestar o inadimplemento, seriam provas suficientes para instruir o processo de execução (STJ - REsp: 2048856 SC 2022/0340028-3, Relator: NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 23/05/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2023).



A ausência de excessivo formalismo fica evidente no referido julgado, em que a corte superior afastou a necessidade de apresentar o orçamento anual votado e aprovado em assembleia geral, bem como dispôs que não se faz necessário o registro em cartório da convenção do condomínio.

Diante disso, observa-se que, se por um lado seja necessário a presença de elementos como a certeza, liquidez e exigibilidade, por outro, não há excessivo formalismo no que tange aos documentos que devem instruir o processo, sendo exigido, em suma, documentação que demonstre a anuência das contribuições cobradas para a manutenção do bem comum e que seja possível verificar informações correspondentes aos valores e a data em que o pagamento deveria ter ocorrido.

Ademais, salienta-se que, mesmo que a via escolhida seja o processo de execução, a satisfação do crédito não se limita às cotas vencidas até o momento da propositura da demanda. Nessa linha, as parcelas que vencerem no decorrer da demanda – parcelas vincendas – também podem ser incluídas na execução, condição que evita a propositura de diversas demandas fundadas na mesma relação negocial, caso contrário, haveria verdadeira afronta aos princípios da efetividade e economia processual.

A referida possibilidade se dá em função da matéria disciplinada no art. 323 do Código de Processo Civil, aplicável de forma subsidiária ao processo de execução, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que analisou a matéria por meio do seguinte julgado:

2800

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. **INCLUSÃO DE PRESTAÇÕES VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. INCLUSÃO AUTOMÁTICA NA EXECUÇÃO APENAS PARA AS PRESTAÇÕES HOMOGÊNEAS, CONTÍNUAS E DA MESMA NATUREZA.** A MODIFICAÇÃO DE NATUREZA OU DA HOMOGENEIDADE DA PRESTAÇÃO, BEM COMO DE EVENTUAL AMPLIAÇÃO DO ATO CONSTRITIVO ENSEJA A ABERTURA DE NOVO DIREITO DE DEFESA DO DEVEDOR, RESTRITA AO ACRÉSCIMO DO REFERIDO CONTEÚDO E A ELE LIMITADA. 1. Com o advento do CPC/2015, o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício - previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas - passou a ser expressamente considerado como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso X. 2. **Com a comprovação dos requisitos do título executivo extrajudicial, mostra-se possível a inclusão, na execução, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação do curso do processo.** 3. No entanto, apenas as prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza comportam essa inclusão automática na execução. Assim, em havendo modificação da natureza da prestação ou da sua homogeneidade, bem como de eventual ampliação do ato construtivo dela decorrente, deverá ser oportunizado ao devedor

o direito de se defender, por meio de embargos, em relação a esse acréscimo e limitado ao referido conteúdo. 4. Recurso especial provido.

(STJ - REsp: 1835998 RS 2019/0263105-6, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 26/10/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/12/2021). (Grifo não original).

Ressalta-se que para que ocorra a inclusão de prestações vincendas no curso da execução, é necessário que se tratem de parcelas homogêneas, contínuas e cuja natureza seja idêntica.

### 3. DO ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

De acordo com o entendimento do STJ no julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, o responsável pelo pagamento da taxa condominial pode ser o proprietário do bem ou o titular da soma dos aspectos da propriedade (usar, gozar e fruir).

Partindo dessa premissa, a legitimidade passiva para figurar nas ações judiciais relativas à cobrança das taxas condominiais deve ser analisada cautelosamente, caso a caso.

Tratando das legitimidades passivas originárias e derivadas, o devedor originário se resume aquele que é o titular reconhecido no título executivo. Sob a ótica do presente estudo, este pode ser tanto o proprietário registral como o possuidor que está na posse direta do bem. Por outro lado, a legitimidade passiva derivada, em síntese, corresponde ao novo devedor que assumiu a obrigação resultante do título executivo.

2801

Tal dinâmica se dá, por exemplo, quando o condomínio - credor - ao entrar com uma ação de cobrança em face do devedor originário, solicita a penhora do imóvel para satisfazer seu crédito. Quando este bem é arrematado, o adquirente torna-se, a vista da obrigação propter rem, o devedor derivado, pois as dívidas existentes vinculadas ao imóvel acompanham a coisa.

A respeito dessa possibilidade, deve-se ressaltar que os imóveis levados a leilão judicial devem constar, em seus respectivos editais de praça, os ônus incidentes ao bem objeto da alienação. Essa necessidade se faz para que o adquirente tenha plena ciência dos encargos relativos ao imóvel, uma vez que o caráter ambulatório da obrigação propter rem sujeita as dívidas acompanharem a coisa.

A exemplo disso, corriqueiramente arrematantes adquirem seus imóveis em leilões judiciais sem perceber que haviam dívidas condominiais que estavam descritas no edital de hasta pública, tornando-se responsáveis pelos encargos condominiais mesmo que essas pendências tenham sido geradas antes da arrematação.

Quando ocorre essa transferência de titularidade na fase executória da ação de cobrança condominial, o Superior Tribunal de Justiça acolheu em diversas oportunidades a possibilidade de sucessão processual, situação em que o arrematante passa a figurar no polo passivo em lugar daquele cuja ação havia sido distribuída. Esta mudança pode ocorrer inclusive na fase de cumprimento de sentença, ainda que o novo integrante do polo passivo não tenha participado da fase de conhecimento.

Nesse panorama, extrai-se de alguns casos analisados pelo STJ diversas formas de transmissão da obrigação de pagamento das taxas condominiais durante o curso da ação judicial, por exemplo, em que o comprador arrematou uma unidade condominial alienada judicialmente (REsp nº 1.672.508), passando a figurar no polo passivo da ação já na fase de execução, embora não tenha participado da fase de conhecimento.

A referida corte superior admitiu a sucessão processual também quando constatou que houve a transmissão da obrigação por meio de negócio jurídico de compra e venda no caso objeto do Agravo em Recurso Especial Nº 2196669. Na situação em comento, a ação havia sido distribuída inicialmente em desfavor de imobiliária que constava como proprietária registral do imóvel, porém, após a sentença condenatória ao pagamento das despesas de condomínio, descobriu-se que a imobiliária havia vendido o imóvel cujas dívidas estavam vinculadas.

2802

Nesse ínterim, o tribunal de origem consentiu que embora o processo já estivesse na fase de execução, caberia ao comprador do imóvel (que ainda não constava como proprietário registral) figurar no polo passivo no lugar da imobiliária que lhe vendeu a coisa, mesmo o referido comprador não tendo participado da ação durante a fase cognitiva, entendimento confirmado pelo STJ:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. MANEJO DA AÇÃO COGNITIVA CONTRA PROPRIETÁRIO REGISTRAL. CUMPRIMENTO. EXEGESE DO RESP N. 1.345.331/RS. TEMA N. 886/STJ. RESPONSABILIDADE DO EFETIVO PROPRIETÁRIO. SUCESSÃO DO POLO PASSIVO NA FASE DE CUMPRIMENTO/EXECUÇÃO. VIABILIDADE. REITERADO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. TESE PRESCRICIONAL PREJUDICADA. 1. O entendimento de origem se alinha com a jurisprudência do STJ, em especial com o Tema n. 886/STJ (REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 20/4/2015), no qual consagrado que a dívida decorrente de despesas condominiais pode ser cobrada tanto do proprietário registral como daquele outro que exerce o domínio do imóvel e que não consta nos assentos cartorários, dada a natureza propter rem da dívida em questão. 2. Do mesmo modo, sem amparo a tese do agravante de que não é responsável sobre os valores cobrados em razão de a ação de cobrança ter sido manejada contra o proprietário registral, quando já ciente o condomínio que exercia a propriedade. 3. Primeiro, porque o entendimento firmado**

no referido Tema n. 886/STJ tem por alvo resguardar o promitente vendedor e o proprietário registral, de modo que não fossem surpreendidos após a alienação do imóvel com a cobrança de despesas condominiais provenientes de um bem sobre o qual há muito não exerce a posse. Não se extrai do entendimento sedimentado no aludido recurso representativo de controvérsia que o promitente comprador somente ficaria responsável pelas despesas lançadas após a sua efetiva posse como pretende o agravante, uma vez que tal entendimento violaria a literal disposição legal constante do art. 1345 do Código Civil. Precedentes. 4. Segundo, **"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"** (AgInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023). 5. Ademais, o Tribunal foi categórico no sentido de que o condomínio desconhecia que o imóvel era de propriedade do agravante no momento do ajuizamento do feito, entendimento que, a toda evidência, não pode ser modificado no recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ. 6. A questão prescricional perdeu seu objeto, visto que baseada na preliminar de irregularidade de citação da proprietária registral, tese rejeitada na hipótese. Agravo interno improvido.

(STJ - AgInt no AREsp: 2196669 PR 2022/0265273-9, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 11/12/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/12/2023). (Grifo não original).

Embora a compra e venda do imóvel não tenha ocorrido durante a tramitação do processo – mas sim anteriormente – não se tinha conhecimento do negócio jurídico até a fase de execução, uma vez que a imobiliária que havia negociado a coisa ainda constava como proprietária registral, motivo pelo qual figurou no polo passivo da ação até a descoberta nos autos acerca da compra e venda envolvendo a unidade condominial.

2803

Em face de todas as situações ora delineadas, infere-se que o Superior Tribunal de Justiça – enquanto corte responsável por uniformizar a interpretação da lei federal no país – admite nos casos de cobrança judicial de taxas condominiais a possibilidade da sucessão processual de antigo executado pelo novo titular da obrigação, ainda que isso ocorra na fase de cumprimento de sentença.

Extraí-se que tal entendimento pauta-se no caráter propter rem relacionado às contribuições de condomínio, natureza que permite a transferência ou transmissão da obrigação nos casos em que há a mudança na titularidade sobre a coisa – que no objeto em análise no presente trabalho corresponde às unidades condominiais – bem como utiliza como fundamento o interesse coletivo envolvido na necessidade de subsistência financeira do condomínio.

Desse modo, além do fundamento relacionado à transmissão das obrigações de natureza *propter rem*, outra justificativa usada para admitir a sucessão processual corresponde ao fato de que deve prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo que

o condomínio receba as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum em face do novo adquirente. (Recurso Especial nº 1.696.704, p. 16).

A solução da controvérsia acerca da possibilidade de sucessão do polo passivo em fase de execução se deu em decorrência da análise do princípio da instrumentalidade das formas aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando a análise abrangente realizada ao longo do presente estudo sobre a natureza da dívida condominial, a obrigação propter rem, o processo de execução das despesas de condomínio e os entendimentos do Superior Tribunal de Justiça (STJ) acerca da possibilidade de mudança do polo passivo na fase de cumprimento de sentença, é possível extrair importantes conclusões.

Primeiramente, fica claro que a dívida condominial possui uma natureza peculiar, uma vez que está diretamente vinculada à propriedade do imóvel, sendo considerada uma obrigação propter rem. Essa característica implica em uma responsabilidade solidária dos proprietários em relação às despesas condominiais, independentemente de quem seja o devedor original.

2804

Além disso, o processo de execução da dívida condominial apresenta particularidades que refletem a importância e a complexidade do tema. A legislação pertinente, aliada à jurisprudência consolidada, estabelece os procedimentos a serem seguidos pelos condomínios para cobrar eficazmente as contribuições devidas pelos condôminos inadimplentes, uma vez que o estudo aprofundado desses aspectos contribui não apenas para a adequada aplicação do direito condominial, mas também para a promoção da convivência harmoniosa e da efetividade das relações condominiais.

Os entendimentos do Superior Tribunal de Justiça desempenham um papel fundamental na interpretação e aplicação das normas relacionadas à dívida condominial. A análise desses precedentes jurisprudenciais oferece orientações valiosas tanto para os condomínios quanto para os condôminos, contribuindo para a uniformização e a segurança jurídica das decisões judiciais sobre o assunto.

Diante disso, a sucessão processual admitida pelo STJ em cobranças de dívidas de condomínio de fato vai ao encontro dos princípios da economia processual e da efetividade,

uma vez que não seria razoável compelir o credor da obrigação a distribuir nova ação em razão somente da transmissão da titularidade sobre unidade condominial, o que movimentaria o poder judiciário de forma desnecessária e utilizaria recursos públicos de forma inócua.

## REFERÊNCIAS

-(RODRIGUES, Silvio, 1997, p. 99).

-(Curso de Direito Civil, Obrigações em Geral, 2ª ed, Freitas Bastos, vol. II, p. 66).

-(STJ - REsp: 1442840 PR 2014/0060222-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 06/08/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/08/2015). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 01. abr. 2024.

-(STJ - REsp: 2048856 SC 2022/0340028-3, Relator: NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 23/05/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 25/05/2023). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 28. mar. 2024.

-(STJ - REsp: 1835998 RS 2019/0263105-6, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 26/10/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/12/2021). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 29. mar. 2024.

2805

-(STJ - REsp: 1672508 SP 2017/0114274-1, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 25/06/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/08/2019 RB vol. 660 p. 194). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 29. mar. 2024.

-(STJ - AgInt no AREsp: 2196669 PR 2022/0265273-9, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 11/12/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/12/2023). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 29. mar. 2024.

-(STJ - REsp: 1696704 PR 2017/0229662-8, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 08/09/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/09/2020, Inteiro Teor, pág. 16). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 30. mar. 2024.