



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
ACORDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA  
REGISTRADO(A) SOB Nº

41

ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 990.10.148456-0, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIVILÉGE sendo agravados ARÍLTON RIBEIRO MALAGRINO (REVEL) e CRISTINA GORETTE DO AMARAL (REVEL).

**ACORDAM**, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RUY COPPOLA (Presidente sem voto), FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR E WALTER CESAR EXNER.

São Paulo, 29 de abril de 2010.

WALTER ZENI  
RELATOR

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

32ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 990.10.148456-0

Comarca de SÃO PAULO – Foro Regional de Santo Amaro – 5ª Vara Cível

Agravante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIVILÉGE

Agravados: ARÍLTON RIBEIRO MALAGRINO e OUTRO (revéis)

**Voto nº 10.841**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS DE CONDOMÍNIO – COBRANÇA – SENTENÇA – EXECUÇÃO – *Unidade condominial alienada fiduciariamente. Devedores fiduciantes. Extinção da dívida e exoneração da obrigação fiduciária. Consolidação da propriedade plena e ilimitada do imóvel em nome da credora fiduciária (Lei n. 9.514/97, art. 27). Obrigação propter rem. Débito condominial. Responsabilidade do titular do domínio. Pedido de prosseguimento da execução do débito condominial contra a proprietária do imóvel. Admissibilidade. Inteligência do disposto no art. 42, § 3º, CPC. Decisão reformada.***

*A obrigação propter rem tem eficácia real que passa com o imóvel para o domínio do adquirente, sujeitando-se este aos efeitos da sentença quanto ao débito condominial*

**RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo exequente da decisão proferida nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de execução de sentença, que indeferiu o pedido de substituição processual dos executados pela atual proprietária da unidade condominial, *uma vez que se trata de terceiro, alheio a esta relação processual, pois o título exequendo é judicial, não podendo ser alterado* (fl. 16).

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

32ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 990.10.148456-0

Alega o agravante, em resumo, que: a atual proprietária do imóvel é a responsável pelo cumprimento da obrigação exigida, por se tratar-se de obrigação "*propter rem*", que não deriva de sua vontade, mas de sua condição de comunheiro (art. 1.315, CC); o adquirente da unidade condominial responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios (art. 1.345, CC); a unidade condominial constitui a garantia dos encargos condominiais, ordinários e extraordinários, independentemente de quem seja o proprietário; *por se tratar de ônus relativo ao imóvel, transfere-se conjuntamente com a unidade autônoma em caso de alienação*; no tocante ao rateio das despesas comuns do edifício, o efeito "*propter rem*" da obrigação torna a dívida do titular do domínio ou do compromissário comprador da unidade condominial certa e líquida.

Aduz que o titular de direitos sobre a unidade autônoma em condomínio responde pelas cotas condominiais, qualquer que seja a forma de aquisição. É perfeitamente válida a substituição dos antigos adquirentes/fiduciários pela atual proprietária do imóvel na relação processual, pois o novo titular da relação jurídica de direito material é atingido pela sentença, na forma do artigo 42, § 3º do Código de Processo Civil. Asseverando que a decisão agravada lhe acarretará prejuízos, postula o acolhimento do recurso para determinar a substituição processual requerida.

Recurso preparado e regularmente instruído, deixando-se de ordenar o cumprimento do disposto no inciso V, do art. 527, do Código de Processo Civil, ante a ausência de regular representação processual.

É o relatório, no essencial.

O presente recurso comporta imediato julgamento, por desnecessárias informações do MM. Juiz da causa, como também, a comprovação do cumprimento do art. 526 do CPC, ante o que dispõe o seu parágrafo único, acrescentado por força da Lei 10.352, de 26/12/2001.

Respeitado o entendimento da MM. Juíza *a quo*, *data venia*, o inconformismo do agravante comporta acolhimento, tendo em vista que

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

32ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 990 10 148456-0

a unidade condominial foi adquirida pelos executados por meio de financiamento com alienação fiduciária em garantia da dívida para a WZ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PRIVILÉGE LTDA que, na qualidade de credora fiduciária, era a detentora da posse indireta e da propriedade resolúvel do imóvel alienado fiduciariamente (Lei nº 9.514/97, arts. 22, *caput*, e 23, § único).

Não obstante, em conseqüência da consolidação da propriedade do imóvel em nome da credora fiduciária e da ausência de licitantes nos dois leilões realizados em atendimento ao disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97 (fls 46v/47), operou-se a extinção da dívida e exoneração da obrigação fiduciária, passando a credora fiduciária a ter a plena propriedade e posse do imóvel

Desta feita, a WZ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PRIVILÉGE LTDA responde pelo débito condominial porque, com a consolidação da propriedade plena e ilimitada em seu nome e a conseqüente extinção do direito expectativo de propriedade dos executados, *vêm os débitos existentes*, visto que a *dívida adere ao imóvel* (MARCO AURÉLIO S. VIANA, “*Comentários ao Novo Código Civil*”, obra coord. por SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, vol. XVI, Ed. Forense, 2004, p. 478), pois, em se tratando de débito vinculado ao imóvel, o titular do domínio responde pelas despesas condominiais não pagas.

Ou seja: a consolidação da propriedade plena (não mais resolúvel) em nome da WZ INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PRIVILÉGE LTDA. torna patente sua responsabilidade com relação aos débitos em aberto. A respeito do tema, o eminente Desembargador KIOITSI CHICUTA, já consignou e aqui se reitera que:

*"A relação jurídica é peculiar e aproxima-se tanto do direito real como do direito pessoal. Na precisa conceituação de Silvio Rodrigues, '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' (cf. "Direito Civil", vol. 2, pág. 105). A*

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

32ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 990 10 148456-0

*obrigação de pagar proporcionalmente as despesas de condomínio, mesmo para período anterior à aquisição, não decorre da vontade das partes, mas da circunstância de ser titular de direitos sobre a unidade autônoma.*

*"No direito obrigacional, a regra volta-se para o sentido de que os sucessores a título particular não substituem o sucedido em seu passivo. As obrigações propter rem, contudo, constituem exceção a esse princípio, pois o sucessor assume automaticamente as obrigações do sucedido (ob. cit. pág. 108) e nem mesmo em caso de alienação judicial, quando não obrigatória a prova de quitação das obrigações perante o condomínio, pode o adquirente forrar-se desse dever. O titular de direitos sobre a unidade autônoma em condomínio, qualquer que seja a forma de aquisição, responde pelas cotas condominiais "*

Nesse sentido, decidiu essa Câmara:

*"Despesas de Condomínio. Cobrança. Unidade condominial objeto de arrematação judicial. Ato formal de transmissão da propriedade imóvel, de responsabilidade do arrematante Débitos condominiais de responsabilidade do arrematante. Obrigação de natureza "propter rem". Responsabilidade do arrematante, atual proprietário do imóvel." (Apelação s/Revisão 1.132.957-0/0 - Rel. Des. RUY COPPOLA - J. 29.11.2007)*

No escólio de MARIA HELENA DINIZ as despesas condominiais inserem-se na categoria de obrigação *propter rem*, por decorrerem da manutenção da coisa (*"Curso de Direito Civil Brasileiro"*, vol. II/11-13), acrescentando JOÃO BATISTA LOPES que o *"sujeito é determinado mediatemente pela titularidade de um direito real"* (*"Condomínio"*, RT, 6ª ed., p. 96). Isto significa que a obrigação *propter rem* tem eficácia real que passa com o imóvel para o domínio do adquirente, a qualquer título, sujeitando-se este aos efeitos da sentença quanto ao débito condominial.

Nem há se argumentar que o agravante poderia requerer a penhora do bem, com a intimação da atual proprietária, pois *"o direito de propriedade do bem imóvel alienado fiduciariamente não integra a esfera patrimonial dos devedores e não pode sofrer constrição em execução movida contra os*

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

32ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 990.10.148456-0

*fiduciantes*” (TJSP – AI nº 990.09.295333-8, 32ª Câm., Rel. Des. KIOITSI CJICUTA, j. 14/01/2010), porque de propriedade de terceiro No mesmo sentido: TJSP – AI nº 992.09.041078-4, 31ª Câm. Rel. Des. ANTONIO RIGOLIN, j. 15.12 2009.

Aliás, balizado na doutrina de PAULO RESTIFFE NETO e PAULO SÉRGIO RESTIFFE (*“Propriedade Fiduciária Imóvel”*, Ed. Malheiros) e FREDERICO HENRIQUE VIEGAS DE LIMA (*“Da Alienação Fiduciária em Garantia de Coisa Imóvel”*, Ed. Juruá), conclui-se que o agravante não pode sequer penhorar o direito expectativo de propriedade dos executados, que figuram como meros possuidores precários da unidade condominial, e até a data da imissão da proprietária na posse do bem, haja vista que referido direito se extinguiu com a resolução do contrato e a consequente consolidação da propriedade plena em nome da credora fiduciária.

Nesse contexto, consolidada a propriedade plena do imóvel em nome da credora fiduciária, em se tratando de obrigação *propter rem*, *“implica também na alteração da relação jurídica de direito material objeto dos autos, pois outra pessoa veio a assumir a qualidade de condômino”* (Apel. s/ Rev. 583.007-0/4, rel. Des. ANTONIO RIGOLIN).

Cabe, pois, à titular do domínio quitar as despesas condominiais dos antigos devedores fiduciantes executados, possuidores precários do imóvel, por cuidar-se de dívida que segue a coisa (*propter rem*), razão pela qual a substituição processual requerida não constitui afronta à coisa julgada, pois decorre da aplicação da regra do § 3º do art. 42 do Código de Processo Civil, e sua incidência *“faz com que o novo titular do direito de propriedade ou à aquisição dele, seja atingido pela coisa julgada. O sucessor na relação de direito material se torna legitimado passivo para execução, embora o seu nome, evidentemente, não conste do título executivo Como se sabe, nem sempre haverá coincidência entre os figurantes no título e os legitimados para execução. Cuida-se, aqui, segundo primorosa lição de Cândido Rangel Dinamarco, de uma situação de legitimidade ordinária independente”, que decorre*, no escólio do eminente jurista, da existência de *“pessoas diretamente vinculadas por direitos e obrigações próprias a serem objeto da execução e que*

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO**

32ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 990.10.148456-0

*portanto poderão legitimamente ser parte aqui, embora na hajam tomado parte na formação do título executivo São legitimados ordinários, porque titulares dos interesses em conflito” (Des. ANTONIO RIGOLIN, “Cobrança de Despesas Condominiais: Breves considerações a respeito da sub-rogação e da sucessão processual”, in “Condomínio Edilício”, coord. Francisco Antonio Casconi e José Roberto Neves Amorim, Ed. Método, 2006, pp. 281/282).*

Por conseguinte, afigura-se perfeitamente possível a inclusão da titular do domínio pleno da unidade condominial em questão em substituição aos executados, ora agravados, ressalvando-se, contudo, o direito de regresso daquela contra estes últimos, nos termos do disposto no parágrafo 8º do artigo 27, da Lei nº 9.514/97.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima dimensionados.

  
**WALTER ZENI**  
Relator