

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.523.696 - RS (2015/0070207-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : ██████████  
ADVOGADO : UMBERTO GIOTTO NETO - PR022946  
RECORRIDO : FAZENDA NACIONAL  
INTERES. : ██████████  
ADVOGADO : JOSE AUGUSTO VIEIRA BORGES - PR011458

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS NÃO INFORMADOS NO EDITAL DE PRAÇA. INEQUÍVOCA CIÊNCIA DOS PARTICIPANTES POR OUTRO MEIO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de execução fiscal ajuizada em 1998, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/02/2015 e redistribuído ao gabinete em 15/05/2018.
2. O propósito recursal é dizer sobre a negativa de prestação jurisdicional e sobre a responsabilidade do arrematante do imóvel por débitos condominiais pendentes, não informados no edital.
3. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação *propter rem*, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem à dívida, estendendo-se, inclusive, ao adquirente da coisa em hasta pública.
4. A publicidade da hasta pública se justifica, de um lado, porque ao Estado não é dado escolher o adquirente, mas promover a alienação a quem der o maior lance, e, de outro lado, porque todos os interessados devem ser prévia e claramente informados sobre eventuais obrigações vinculadas ao bem, que possam lhes ser transmitidas a partir da arrematação.
5. Em princípio, não havendo ressalvas no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial.
6. Hipótese em que o Tribunal de origem consignou, a despeito da omissão do edital, que, por determinação judicial, todos os participantes tiveram ciência inequívoca da pendência de débitos de condomínio antes da arrematação.
7. Se, embora por outro meio, foi atingida a finalidade de informar antecipadamente os interessados sobre as despesas condominiais aderidas ao imóvel, dando-lhes a oportunidade de, a seu critério, desistir da participação na hasta pública, não soa razoável declarar a nulidade da arrematação e do respectivo edital apenas para privilegiar a formalidade em detrimento do fim a que se destina a norma.

# Superior Tribunal de Justiça

8. Recurso especial conhecido e desprovido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília (DF), 26 de fevereiro de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.523.696 - RS (2015/0070207-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : ██████████  
ADVOGADO : UMBERTO GIOTTO NETO - PR022946  
RECORRIDO : FAZENDA NACIONAL  
INTERES. : ██████████  
ADVOGADO : JOSE AUGUSTO VIEIRA BORGES - PR011458

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

Cuida-se de recurso especial interposto por ██████████, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TRF/4ª Região.

Ação: de execução fiscal, ajuizada pela FAZENDA NACIONAL, em face da sociedade denominada ██████████, na qual foi determinada a praça de imóvel, arrematado pelo recorrente.

Decisão interlocutória: afastou a responsabilidade do recorrente/arrematante pelo pagamento dos débitos condominiais do imóvel, em razão de não constarem do edital da hasta pública.

Acórdão: deu provimento ao agravo de instrumento interposto pela União, para reconhecer a responsabilidade do recorrente/arrematante pelo pagamento dos débitos condominiais vinculados ao imóvel arrematado, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATÇÃO. DÉBITO CONDOMINIAL NÃO MENCIONADO NO EDITAL. CONHECIMENTO PELO ARREMATANTE POR DETERMINAÇÃO JUDICIAL ATRAVÉS DO LEILOEIRO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PECULIARIDADES RELEVANTES. SOLUÇÃO DIVERSA DA DIRETRIZ JURISPRUDENCIAL.

1. À luz da orientação jurisprudencial remansada, a responsabilidade pelo pagamento de débitos condominiais existentes sobre o imóvel arrematado, mas que não foram mencionados no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante.

# Superior Tribunal de Justiça

2. Entrementes, embora in casu o edital de praça do imóvel arrematado tenha omitido a informação quanto a existência de débitos de cotas condominiais, é irrecusável que o arrematante restou informado, restando incólumes os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, que prestigia o instituto da alienação em hasta pública.

3. Ademais, mercê da singularidade do caso, é imperiosa a prevalência para o seu deslinde a natureza *propter rem* da obrigação em debate. É dizer, por aderir ao imóvel, a dívida condominial passa à responsabilidade do novo adquirente, ainda que se cuide de cotas anteriores à transferência do domínio. No contexto específico dos autos, ou seja, da plena ciência pelo arrematante, o fato de não estar consignado no edital a existência de débito condominial não afasta a sua obrigação, sendo relevante ressaltar que o equívoco na publicação daquela peça informativa do certame não pode servir para prejudicar o condomínio legalmente investido no direito ao recebimento da dívida em questão.

4. Logo, o débito condominial, em que pese omitido no edital, chegou ao conhecimento do licitante adquirente por determinação judicial, através do leiloeiro, pelo que, de forma insofismável, restou afinal cumprida a intentio legis (ampla publicidade acerca da situação do bem) da regra insculpida in fine no § 2º do art. 23 da Lei 6.830/80 ('Cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro e demais despesas indicadas no edital.'). Ignorar solenemente tal ordem de coisas implicaria excesso de formalismo, em detrimento da instrumentalidade do processo, consubstanciada na parêmia pás de nulité sans grieff.

5. Dessarte, impõe-se, por decorrência e corolário de justiça, que o arrematante responda pelo débito condominial vinculado ao imóvel arrematado (e-STJ, fl. 1.192)

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 23, § 2º, da Lei 6.830/80; 535, 694 e 698, todos do CPC/73, bem como dissídio jurisprudencial.

Além da negativa de prestação jurisdicional, sustenta que o arrematante só se obriga com relação às despesas expressamente previstas no edital.

Afirma, por isso, que não pode ser responsabilizado pelo pagamento de débitos condominiais anteriores à arrematação que não constavam do edital, não suprindo tal formalidade a comunicação verbal.

Juízo prévio de admissibilidade: o TRF/4ª Região admitiu o recurso especial.

# Superior Tribunal de Justiça

Os autos foram distribuídos ao e. Min. Sérgio Kukina que, monocraticamente, não conheceu do recurso especial, por perda superveniente do objeto, e, ao julgar o agravo interno, reconsiderou a decisão e determinou a redistribuição a um dos Ministros da Segunda Seção.

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.523.696 - RS (2015/0070207-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : ██████████  
ADVOGADO : UMBERTO GIOTTO NETO - PR022946  
RECORRIDO : FAZENDA NACIONAL  
INTERES. : ██████████  
ADVOGADO : JOSE AUGUSTO VIEIRA BORGES - PR011458

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS NÃO INFORMADOS NO EDITAL DE PRAÇA. INEQUÍVOCA CIÊNCIA DOS PARTICIPANTES POR OUTRO MEIO. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de execução fiscal ajuizada em 1998, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 05/02/2015 e redistribuído ao gabinete em 15/05/2018.
2. O propósito recursal é dizer sobre a negativa de prestação jurisdicional e sobre a responsabilidade do arrematante do imóvel por débitos condominiais pendentes, não informados no edital.
3. A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas relacionadas à manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação *propter rem*, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem à dívida, estendendo-se, inclusive, ao adquirente da coisa em hasta pública.
4. A publicidade da hasta pública se justifica, de um lado, porque ao Estado não é dado escolher o adquirente, mas promover a alienação a quem der o maior lance, e, de outro lado, porque todos os interessados devem ser prévia e claramente informados sobre eventuais obrigações vinculadas ao bem, que possam lhes ser transmitidas a partir da arrematação.
5. Em princípio, não havendo ressalvas no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial.
6. Hipótese em que o Tribunal de origem consignou, a despeito da omissão do edital, que, por determinação judicial, todos os participantes tiveram ciência inequívoca da pendência de débitos de condomínio antes da arrematação.
7. Se, embora por outro meio, foi atingida a finalidade de informar antecipadamente os interessados sobre as despesas condominiais aderidas ao imóvel, dando-lhes a oportunidade de, a seu critério, desistir da participação na hasta pública, não soa razoável declarar a nulidade da arrematação e do respectivo edital apenas para privilegiar a formalidade em detrimento do fim a que se destina a norma.

# Superior Tribunal de Justiça

8. Recurso especial conhecido e desprovido.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.523.696 - RS (2015/0070207-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : ██████████  
ADVOGADO : UMBERTO GIOTTO NETO - PR022946  
RECORRIDO : FAZENDA NACIONAL  
INTERES. : ██████████  
ADVOGADO : JOSE AUGUSTO VIEIRA BORGES - PR011458

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

O propósito recursal é dizer sobre a negativa de prestação jurisdicional e sobre a responsabilidade do arrematante do imóvel por débitos condominiais pendentes, não informados no edital.

## 1. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

Sobre a apontada omissão - "*ausência de menção de débitos de condomínio no edital de leilão*" (fl. 1.236, e-STJ) -, manifestou-se o TRF/4ª Região no sentido de que, "*embora in casu o edital de praça do imóvel arrematado tenha omitido a informação quanto à existência de débitos de cotas condominiais, é irrecusável que o arrematante restou informado, e ainda assim não desistiu, como poderia, da aquisição por meio do certame judicial*" (fl. 1.200, e-STJ).

Logo, não há vício no acórdão quanto à questão suscitada, afastando-se, portanto, a alegada violação do art. 535 do CPC/73.

## 2. DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE PELOS DÉBITOS CONDOMINIAIS PENDENTES

A obrigação dos condôminos de contribuir com as despesas

# Superior Tribunal de Justiça

relacionadas à manutenção da coisa comum qualifica-se como obrigação *propter rem*, sendo, portanto, garantida pelo próprio imóvel que deu origem à dívida, estendendo-se, inclusive, ao adquirente da coisa em hasta pública.

No particular, o imóvel, cujas cotas condominiais se encontram pendentes de pagamento, foi arrematado pelo recorrente, sendo incontroverso nos autos da execução fiscal que o edital não continha informações sobre as referidas despesas, anteriores à arrematação.

A propósito, o edital, segundo Araken de Assis, funciona como “anúncio da alienação coativa e seu regulamento interno” e “os requisitos do art. 686 constituem a lei básica da arrematação, em suas várias modalidades, e modelam o futuro negócio” (Manual da execução. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 862).

Essa publicidade da hasta pública se justifica, de um lado, porque ao Estado não é dado escolher o adquirente, mas promover a alienação a quem der o maior lance, e, de outro lado, porque todos os interessados devem ser prévia e claramente informados sobre eventuais obrigações vinculadas ao bem, que possam lhes ser transmitidas a partir da arrematação.

Daí porque o art. 694, § 1º, III, do CPC/73 estabelece que a ausência de menção no edital do ônus incidente sobre o imóvel arrematado pode tornar a arrematação sem efeito. Nessa mesma toada, reza o § 2º do art. 23 da Lei 6.830/80 que cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro e demais despesas indicadas no edital.

De fato, a responsabilização do arrematante por eventuais encargos omitidos no ato Estatal – edital de praça – é incompatível com os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança, comprometendo, inclusive, a eficiência da tutela executiva, na medida em que acarreta o descrédito da



# Superior Tribunal de Justiça

alienação em hasta pública, afastando o interesse de eventuais arrematantes em adquirir bens por meio de alienação judicial (REsp 1.092.605/SP, Terceira Turma, DJe de 1º/08/2011).

Assim, em princípio, "*em não havendo ressalvas no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial*" (fl. 1.200, e-STJ), como bem observou o TRF/4ª Região. Nessa hipótese, aliás, decidiu a Terceira Turma que, ao invés de anular a arrematação, o ato deve ser preservado, reservando-se parte do produto da hasta para a quitação dos débitos havidos com o condomínio (REsp 1.297.672/SP, julgado em 24/09/2013, DJe de 01/10/2013).

Sucedee, todavia, que, na espécie, o Tribunal de origem consignou que "*o débito condominial, em que pese omitido no edital, chegou ao conhecimento do licitante adquirente por determinação judicial, através do leiloeiro*" (fl. 1.201, e-STJ), bem como que está provado nos autos que "*todos os licitantes tiveram ciência inequívoca da pendência de débitos de condomínio antes da arrematação*" (fl. 1.200, e-STJ).

Nesse contexto, embora por outro meio, foi atingida a finalidade de informar antecipadamente os interessados sobre as despesas condominiais aderidas ao imóvel, dando-lhes a oportunidade de, a seu critério, desistir da participação na hasta pública.

Logo, não soa razoável declarar a nulidade da arrematação e do respectivo edital, como pretende o recorrente, apenas para privilegiar a formalidade em detrimento do fim a que se destina a norma.

### 3. DA CONCLUSÃO

# Superior Tribunal de Justiça

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.



# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0070207-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.523.696 / RS

Números Origem: 200300608638 400039066320114040000 50135186620134040000 540025 9800125841  
9900065247 PR-9800125841 PR-9900065247 TRF4-00039066320114040000

PAUTA: 26/02/2019

JULGADO: 26/02/2019

### Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ██████████  
ADVOGADO : **UMBERTO GIOTTO NETO - PR022946**  
RECORRIDO : **FAZENDA NACIONAL**  
INTERES. : ████████████████████████████████████  
ADVOGADO : **JOSE AUGUSTO VIEIRA BORGES - PR011458**

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

# Superior Tribunal de Justiça

Documento: 1798602 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 01/03/2019

Página 10 de 5

