

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.730.651 - SP (2016/0033800-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS E PARTICIP LTDA

ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DUARTE DE TOLEDO - SP205372

DENNY MILITELLO - SP293243

RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO \_\_\_\_\_

ADVOGADO : VALERIA BAURICH E OUTRO(S) - SP132252

RECORRIDO : \_\_\_\_\_

ADVOGADO : FELIPE ITALA RIZK - ES012510

INTERES. : MABE BRASIL ELETRODOMÉSTICOS S/A - EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚM. 211/STJ. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CONDENAÇÃO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIRO. PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS, MULTAS E JUROS MORATÓRIOS. OBRIGAÇÃO AMBULATORIA (*PROPTER REM*). VERBAS DE SUCUMBÊNCIA. HIPÓTESE NÃO PREVISTA NO ART. 1.345 DO CC/02. HONORÁRIOS DEVIDOS PELO ALIENANTE. DIREITO AUTÔNOMO DO ADVOGADO DO CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO QUE NÃO SE TRANSFERE AO ADQUIRENTE DO BEM. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL CANCELADA. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada em 24/08/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 13/04/2015 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.
2. O propósito recursal é dizer se as verbas de sucumbência, decorrentes de condenação em ação de cobrança de cotas condominiais, possuem natureza ambulatoria (*propter rem*), bem como se está configurado, na espécie, o excesso de penhora.
3. O art. 1.345 do CC/02 estabelece que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.
4. A obrigação de pagar as verbas de sucumbência, ainda que sejam elas decorrentes de sentença proferida em ação de cobrança de cotas condominiais, não pode ser qualificada como ambulatoria (*propter rem*), seja porque tal prestação não se enquadra dentre as hipóteses previstas no art. 1.345 do CC/02 para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiváveis do condomínio, seja porque os honorários constituem direito autônomo do advogado, não configurando débito do alienante em relação ao condomínio, senão débito daquele em relação ao advogado deste.

# Superior Tribunal de Justiça

6. Hipótese em que não se justifica a alienação judicial do imóvel do recorrente-adquirente para o pagamento das verbas de sucumbência devidas pelo recorrido-alienante. 7. Recurso especial conhecido e provido.

## 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 e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 09 de abril de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.730.651 - SP (2016/0033800-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS E PARTICIP LTDA  
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DUARTE DE TOLEDO - SP205372  
DENNY MILITELLO - SP293243  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO \_\_\_\_\_  
ADVOGADO : VALERIA BAURICH E OUTRO(S) - SP132252  
RECORRIDO : \_\_\_\_\_  
ADVOGADO : FELIPE ITALA RIZK - ES012510  
INTERES. : MABE BRASIL ELETRODOMÉSTICOS S/A - EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

## RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS E PARTICIP LTDA, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: de cobrança de cotas condominiais, ajuizada pelo CONDOMINIO EDIFICIO \_\_\_\_\_ em face de \_\_\_\_\_.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, arbitrando os honorários de sucumbência em 10% (dez por cento) do valor integral do débito.

Petição: de \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS E PARTICIP LTDA, na fase de cumprimento de sentença, para requerer o cancelamento do leilão eletrônico, afirmando ter adquirido o respectivo imóvel e juntando a guia de depósito referente à quitação dos débitos condominiais devidamente atualizados, somados aos juros e multa moratória.

Decisão: indeferiu o pedido, sob o fundamento de que, para a

# Superior Tribunal de Justiça

liberação da penhora do imóvel, "*cabia ao executado ou ao terceiro interessado a quitação também das verbas de sucumbência*" (fl. 65, e-STJ), em virtude da natureza *propter rem* da dívida.

Acórdão: o TJ/SP negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:

COBRANÇA Rateio de despesas condominiais Cumprimento da sentença Pretendida obstrução da praça da unidade condominial a pretexto de que satisfeitos os rateios cobrados, pendentes, apenas, os encargos da sucumbência que não têm natureza "propter rem" Pretensão deduzida por quem não é parte do processo, mas sofre os efeitos do que nele foi decidido, a termo do disposto no artigo 42, parágrafo 3º, do CPC – Decisão singular que indeferiu tal pretensão que merece subsistir, dado que os encargos da sucumbência devem seguir a mesma sorte dos rateios cobrados, em conta, sobretudo, a necessidade da propositura da ação para satisfação forçada desses rateios Agravo de instrumento não provido.

Embargos de declaração: opostos pela recorrente, foram acolhidos, sem efeitos modificativos, apenas para integrar o acórdão embargado com estes fundamentos, relativos à tese de desproporcionalidade entre o saldo residual do débito (R\$ 26.002,28) e o valor do imóvel a ser praceado (R\$ 1.715.820,00):

A apontada desproporcionalidade não pode impedir que o imóvel penhorado seja levado à praça.

Isto porque uma vez pagos os encargos da sucumbência, o que sobejar do produto da alienação judicial reverterá à agravante, proprietária do imóvel.

Por outro lado, o devedor ou mesmo a própria agravante podem, a qualquer tempo, antes da alienação judicial, substituir o imóvel penhorado por dinheiro, em montante suficiente para o pagamento da dívida, com o que praça não haverá.

O que não cabe é não levar o imóvel já penhorado à praça, a

# Superior Tribunal de Justiça

pretexto da apontada desproporcionalidade entre o seu valor e o saldo devedor residual, protelando-se ainda mais a satisfação integral do crédito do agravado.

Em síntese, a apontada desproporcionalidade não é capaz de impedir a praça do imóvel penhorado.

Recurso especial: aponta violação do art. 1.345 do CC/02, bem como dos arts. 20, 32 e 620 do CPC/73, além do dissídio jurisprudencial.

*Afirma que "o bem responde tão somente pelos débitos decorrentes das cotas condominiais, inclusos juros e multa moratórios em face da natureza propter rem da dívida nos termos do art. 1.345 do Código Civil, sendo certo que outros créditos, tais como custas, honorários etc. não devem ser classificados com a referida natureza" (fl. 962, e-STJ).*

*Sustenta que "o ônus sucumbencial, dentre eles os honorários advocatícios, possuem natureza autônoma, que não se confundem com a obrigação de pagar o condomínio" (fl. 962, e-STJ).*

*Alega que "o posicionamento jurisprudencial e doutrinário coaduna de forma irrefutável que a responsabilidade de pagamento do ônus sucumbencial pertence somente àquele que deu causa à demanda" (fl. 964, e-STJ).*

Defende que o acórdão recorrido é contraditório no ponto em que, de um lado, reconhece que o pagamento da verba de sucumbência não pode ser exigido da recorrente, que não foi parte no processo; mas, de outro lado, condiciona a suspensão da praça do imóvel ao pagamento dos honorários sucumbenciais, assim coagindo a recorrente ao pagamento da respectiva quantia para evitar a alienação judicial do bem de sua propriedade.

*Aduz a ocorrência de excesso de penhora, tendo em vista que "o imóvel [avaliado em R\$ 1.715.820,00] será alienado para quitar valor inúmeras vezes menor [dívida de R\$ 26.002,28]" (fl. 966, e-STJ).*

# Superior Tribunal de Justiça

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 857.223/SP, provido para determinar a conversão em especial (fl. 1.070, e-STJ).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.730.651 - SP (2016/0033800-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS E PARTICIP LTDA  
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DUARTE DE TOLEDO - SP205372  
DENNY MILITELLO - SP293243  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO \_\_\_\_\_  
ADVOGADO : VALERIA BAURICH E OUTRO(S) - SP132252  
RECORRIDO : \_\_\_\_\_  
ADVOGADO : FELIPE ITALA RIZK - ES012510  
INTERES. : MABE BRASIL ELETRODOMÉSTICOS S/A - EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚM. 211/STJ. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CONDENAÇÃO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIRO. PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS, MULTAS E JUROS MORATÓRIOS. OBRIGAÇÃO AMBULATORIA (*PROPTER REM*). VERBAS DE SUCUMBÊNCIA. HIPÓTESE NÃO PREVISTA NO ART. 1.345 DO CC/02. HONORÁRIOS DEVIDOS PELO ALIENANTE. DIREITO AUTÔNOMO DO ADVOGADO DO CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO QUE NÃO SE TRANSFERE AO ADQUIRENTE DO BEM. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL CANCELADA. JULGAMENTO: CPC/73.

1. Ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada em 24/08/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 13/04/2015 e atribuído ao gabinete em 25/08/2016.
2. O propósito recursal é dizer se as verbas de sucumbência, decorrentes de condenação em ação de cobrança de cotas condominiais, possuem natureza ambulatoria (*propter rem*), bem como se está configurado, na espécie, o excesso de penhora.
3. O art. 1.345 do CC/02 estabelece que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

# Superior Tribunal de Justiça

4. A obrigação de pagar as verbas de sucumbência, ainda que sejam elas decorrentes de sentença proferida em ação de cobrança de cotas condominiais, não pode ser qualificada como ambulatoria (*propter rem*), seja porque tal prestação não se enquadra dentre as hipóteses previstas no art. 1.345 do CC/02 para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis do condomínio, seja porque os honorários constituem direito autônomo do advogado, não configurando débito do alienante em relação ao condomínio, senão débito daquele em relação ao advogado deste.

6. Hipótese em que não se justifica a alienação judicial do imóvel do recorrente-adquirente para o pagamento das verbas de sucumbência devidas pelo recorrido-alienante. 7. Recurso especial conhecido e provido.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.730.651 - SP (2016/0033800-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS E PARTICIP LTDA  
ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DUARTE DE TOLEDO - SP205372  
DENNY MILITELLO - SP293243  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO \_\_\_\_\_  
ADVOGADO : VALERIA BAURICH E OUTRO(S) - SP132252  
RECORRIDO : \_\_\_\_\_  
ADVOGADO : FELIPE ITALA RIZK - ES012510  
INTERES. : MABE BRASIL ELETRODOMÉSTICOS S/A - EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

VOTO

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

O propósito recursal é dizer se as verbas de sucumbência, decorrentes de condenação em ação de cobrança de cotas condominiais, possuem natureza ambulatoria (*propter rem*), bem como se está configurado, na espécie, o excesso de penhora.

## 1. DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

O TJ/SP não decidiu, sequer implicitamente, acerca dos arts. 20, 32 e 620 do CPC/73, indicados como violados, tampouco se manifestou sobre os argumentos deduzidos nas razões recursais acerca dos referidos dispositivos legais, a despeito da oposição de embargos de declaração.

Por isso, o julgamento do recurso especial, quanto a essas questões, é inadmissível por incidência da Súm. 211/STJ.

## 2. DA NATUREZA DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA DECORRENTES DE CONDENAÇÃO EM AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS



# Superior Tribunal de Justiça

Obrigações ambulatorias são aquelas que se vinculam à titularidade de um direito real, independentemente da manifestação de vontade do titular, e, por isso, são transmitidas a todos os que lhe sucederem em sua posição; são, pois, assumidas “por causa da coisa” (*propter rem*).

As obrigações dos condôminos perante o condomínio são ordinariamente qualificadas como ambulatorias (*propter rem*), de modo que, decorrendo as respectivas prestações da mera titularidade do direito real sobre o imóvel, incidirão sobre a coisa e irão acompanhá-la em todas as suas mutações subjetivas.

Essa, aliás, é a compreensão que se extrai da leitura do art. 1.345 do CC/02: "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

Especificamente quanto ao referido dispositivo legal, a doutrina afirma que a norma nele insculpida, na verdade, ultrapassa a natureza ambulatoria (*propter rem*) da obrigação, impingindo ao titular do direito sobre o bem verdadeiro ônus real. Cita-se, por oportuna, a lição de Francisco Eduardo Loureiro, mencionando, por sua vez, o escólio de Antunes Varela:

Na lição clássica de Antunes Varela, o artigo em exame descreve verdadeiro ônus real. Segundo o autor, “a diferença prática entre ônus e as obrigações reais, tal como a história do direito as modelou, está em que, quanto a estas, o titular só fica vinculado às obrigações constituídas na vigência do seu direito, enquanto nos ônus reais o titular da coisa fica obrigado mesmo em relação às prestações anteriores, por suceder na titularidade de uma coisa a que está visceralmente unida a obrigação (Das obrigações em geral, 8. Ed. Coimbra, Almedina, 1994, v. I, p. 202; no mesmo sentido, o profundo estudo de MESQUITA, Manuel Henrique. Obrigações reais e ônus reais. Coimbra, Almedina, 1990).

Disso decorrem relevantes efeitos. Primeiro, o titular da coisa no momento em que se constitui a obrigação responde com todos os seus bens. Já o adquirente posterior responde apenas até o valor da coisa onerada,

# Superior Tribunal de Justiça

que garante o cumprimento da obrigação. Segundo, está revogada a regra do art. 4º, parágrafo único, da lei n.

4.591/64. Se a própria lei explicita que o adquirente responde pelos débitos anteriores, perde o sentido a prova da quitação do débito existente no momento da alienação”. (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Coordenador Cezar Peluso. 5ª ed. São Paulo: Manole, 2011. p. 1.396-1.397)

Assim, a obrigação de pagar os débitos em relação ao condomínio se transmite automaticamente, isso é, ainda que não seja essa a intenção do alienante e mesmo que o adquirente não queira assumi-la, e constitui, em si, um “*vínculo jurídico pelo qual uma pessoa, embora substituível, fica adstrita a satisfazer uma prestação no interesse de outra*” (GOMES, Orlando. Obrigações. Revista, atualizada e aumentada, de acordo com o Código Civil de 2002, por Edvaldo Brito. 17ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 30).

O sentido dessa norma é, por certo, fazer prevalecer o interesse da coletividade, permitindo que o condomínio receba, a despeito da transferência de titularidade do direito real sobre o imóvel, as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum, impondo ao adquirente, para tanto, a responsabilidade, inclusive, pelas cotas condominiais vencidas em período anterior à aquisição.

Daí se conclui que a obrigação de pagar as verbas de sucumbência, ainda que sejam elas decorrentes de sentença proferida em ação de cobrança de cotas condominiais, não pode ser qualificada como ambulatoria (*propter rem*) e, portanto, não pode ser exigida do novo proprietário do imóvel sobre o qual recai o débito condominial.

Em primeiro lugar, porque tal obrigação não está expressamente elencada no rol do art. 1.345 do CC/02, até mesmo por não se prestar ao custeio de despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum.

# Superior Tribunal de Justiça

Em segundo lugar, porque, no que tange aos honorários de sucumbência, esta Corte, à luz do que dispõe o art. 23 do Estatuto da OAB, consolidou o entendimento de que constituem direito autônomo do advogado, de natureza remuneratória. Trata-se, portanto, de dívida da parte vencida frente ao advogado da parte vencedora, totalmente desvinculada da relação jurídica estabelecida entre as partes da demanda. Nessa linha: AR 5.160/RJ, Terceira Turma, julgado em 28/02/2018, DJe de 18/04/2018; EAg 884.487/SP, Corte Especial, julgado em 19/04/2017, DJe de 04/08/2017; REsp repetitivo 1.102.473/RS, Corte Especial, julgado em 16/05/2012, DJe de 27/08/2012.

Logo, não se enquadram os honorários de sucumbência na hipótese legal de “débitos do alienante, em relação ao condomínio”.

Diante dessas considerações, não se justifica a alienação judicial do imóvel do recorrente para o pagamento das verbas de sucumbência, seja porque tal prestação não se enquadra dentre as obrigações ambulatorias previstas no art. 1.345 do CC/02 para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis do condomínio, seja porque os honorários constituem direito autônomo do advogado, não configurando, pois, débito do alienante \_\_\_\_\_ em relação ao condomínio Edifício \_\_\_\_\_, senão débito daquele – alienante – em relação ao advogado deste – condomínio.

### 3. DA CONCLUSÃO

Forte nessas razões, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para determinar o cancelamento da alienação judicial eletrônica do imóvel descrito na petição inicial.

# Superior Tribunal de Justiça

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0033800-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.730.651 / SP

Números Origem: 02321910220098260002 20107752120158260000

PAUTA: 09/04/2019

JULGADO: 09/04/2019

### Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : \_\_\_\_\_ EMPREENDIMENTOS E PARTICIP LTDA

ADVOGADOS : JOÃO CARLOS DUARTE DE TOLEDO - SP205372  
DENNY MILITELLO - SP293243

RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO \_\_\_\_\_

ADVOGADO : VALERIA BAURICH E OUTRO(S) - SP132252

RECORRIDO : \_\_\_\_\_

ADVOGADO : FELIPE ITALA RIZK - ES012510

INTERES. : MABE BRASIL ELETRODOMÉSTICOS S/A - EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL

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 e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

# Superior Tribunal de Justiça

Documento: 1813845 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 12/04/2019

Página 12 de 5

