



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1910280 - PR (2020/0325448-4)

**RELATORA** : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
**RECORRENTE** : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
**ADVOGADOS** : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783  
REGINALDO NOGUEIRA GUIMARÃES JUNIOR - PR044032  
**RECORRIDO** : CARMEN LUCIA TRANCOSO MARTINS  
**RECORRIDO** : HEITOR MARIO MARTINS  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ  
**RECORRIDO** : CONDOMINIO DO NUCLEO HABITACIONAL EUCALIPTOS -  
CONDOMINIO XV  
**ADVOGADOS** : FERNANDA APARECIDA MOREIRA - PR092083  
DANIELLE CRISTINA DE OLIVEIRA - PR072476

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA *PROPTER REM*. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO DAS TESES ADOTADAS NO JULGAMENTO DO RESP 1.345.331/RS. PRECEDENTES.

1. Na origem, trata-se de embargos de terceiros opostos à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora.
2. Distinção entre débito - imputável ao promitente-comprador imitido na posse - e responsabilidade - concorrente entre o proprietário e o possuidor direto - à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional (REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015).
3. Em razão da natureza *propter rem* das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.
4. Sendo a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e constituindo o próprio imóvel gerador das despesas a garantia de seu pagamento, o proprietário que figura na matrícula do Registro de Imóveis pode ter o bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.
5. Ressalva de que, não tendo a recorrente sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição nos autos de origem, sendo-lhe, ademais, assegurado o direito de defesa no âmbito do cumprimento de sentença, ou por meio de ajuizamento de ação autônoma.
6. Recurso especial a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 03 de abril de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1910280 - PR (2020/0325448-4)

**RELATORA** : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
**RECORRENTE** : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
**ADVOGADOS** : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783  
REGINALDO NOGUEIRA GUIMARÃES JUNIOR - PR044032  
**RECORRIDO** : CARMEN LUCIA TRANCOSO MARTINS  
**RECORRIDO** : HEITOR MARIO MARTINS  
**ADVOGADO** : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ  
**RECORRIDO** : CONDOMINIO DO NUCLEO HABITACIONAL EUCALIPTOS -  
CONDOMINIO XV  
**ADVOGADOS** : FERNANDA APARECIDA MOREIRA - PR092083  
DANIELLE CRISTINA DE OLIVEIRA - PR072476

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA *PROPTER REM*. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO DAS TESES ADOTADAS NO JULGAMENTO DO RESP 1.345.331/RS. PRECEDENTES.

1. Na origem, trata-se de embargos de terceiros opostos à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora.
2. Distinção entre débito - imputável ao promitente-comprador imitado na posse - e responsabilidade - concorrente entre o proprietário e o possuidor direto - à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional (REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015).
3. Em razão da natureza *propter rem* das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio.
4. Sendo a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e constituindo o próprio imóvel gerador das despesas a garantia de seu pagamento, o proprietário que figura na matrícula do Registro de Imóveis pode ter o bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes.
5. Ressalva de que, não tendo a recorrente sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição nos autos de origem, sendo-lhe, ademais, assegurado o direito de defesa no âmbito do cumprimento de sentença, ou por meio de ajuizamento de ação autônoma.
6. Recurso especial a que se nega provimento.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA — COHAB/CT, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea “a” e “c”, da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. – AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS AJUIZADA CONTRA O PROMITENTE COMPRADOR. PENHORA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COHAB-CT. REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA.- RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. - A pretensão de receber as cotas de condomínio pode ser exercida contra o proprietário que figura na matrícula (art. 1245, CC), contra o possuidor direto do imóvel, ou contra ambos. - Ainda que o proprietário promitente vendedor não tenha integrado a relação processual, a natureza propter rem da obrigação autoriza a penhora do imóvel, sem que isto implique em violação ao devido processo legal e à coisa julgada, uma vez que fica assegurado o pleno exercício do direito de defesa, seja no âmbito do cumprimento de sentença, seja através de ação autônoma.

Em razões de recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, a recorrente alega, além de dissídio jurisprudencial, violação dos artigos 4º, parágrafo único, 9º, 12, § 4º e 20 da Lei nº 4.591/64; e artigos 109, 329, 506, 513, § 5º, 674, e 779, 1, do Código de Processo Civil.

Sustenta a recorrente, em síntese, que, por ser apenas promitente vendedora do imóvel e nunca ter tido a posse direta no período dos débitos condominiais, não possui legitimidade passiva para responder pela dívida.

Anota que, no julgamento do REsp 1345331/RS, em regime de repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça estabeleceu que, havendo imissão na posse pelo comprador e ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação, fica afastada a legitimidade do promitente vendedor para responder pela dívida.

Argumenta que a penhora de seu imóvel desrespeita os limites da coisa julgada, pois o título executivo foi constituído apenas em face do promitente comprador, e a Companhia não participou da fase de conhecimento.

Defende que sua inclusão no polo passivo na fase de execução viola o devido processo legal e o contraditório, pois a Companhia não foi parte na formação do título judicial, insistindo que a responsabilidade pelo débito é do promitente comprador, único legítimo para figurar no polo passivo.

Requer o provimento do recurso especial para que seja declarada a responsabilidade exclusiva do promitente comprador pelo débito condominial e reconhecida sua ilegitimidade passiva para figurar no polo passivo da execução.

Contrarrazões apresentadas, deduzindo, em síntese, incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ; que não houve negativa de prestação jurisdicional; que as obrigações condominiais são de natureza *propter rem*, de modo que o bem imóvel responde pelos débitos associados à sua manutenção, independentemente de quem tenha usufruído dos serviços do condomínio; que há decisões do STJ confirmando a

possibilidade de incluir o proprietário na fase de cumprimento de sentença para assegurar a solvência das dívidas condominiais; que o condomínio pode escolher contra quem propor a ação, tendo em vista que a COHAB, como proprietária, tem responsabilidade solidária e é legítima devedora das quotas.

É o relatório.

## VOTO

De início, anoto que às fls. 726/746, a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA (ABECIP) requer a sua intervenção neste feito, na condição de *amicus curiae*.

Alega que a matéria tem impacto significativo no mercado de crédito imobiliário e no sistema de financiamento habitacional, pois a decisão pode afetar milhares de contratos de compra e venda. Argumenta ainda que sua participação contribuirá para a uniformização da jurisprudência e para a segurança jurídica do setor.

Não se mostra, todavia, possível a intervenção da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA como *amicus curiae* em recurso especial na hipótese em que os pedidos foram feitos mediante petição após a inclusão do feito em pauta, pois subverteriam a marcha processual, com excessivo número de sustentações orais e incidentes, podendo ensejar o adiamento do julgamento do recurso, nada obstando, todavia, a permanência nos autos, a título de memorial, das manifestações já apresentadas.

Pelo exposto, indefiro o ingresso da parte na condição de *amicus curiae*.

Trata-se, na origem, de embargos de terceiro ajuizados pela Companhia de Habitação Popular de Curitiba (COHAB/CT), ora recorrente, contra o Condomínio Núcleo Habitacional Eucaliptos XV, Heitor Mário Martins e Carmen Lúcia Trancoso Martins, ora recorridos.

Para melhor compreensão da controvérsia, descrevo os antecedentes que levaram ao ajuizamento dos embargos de terceiro pelos recorridos.

O Condomínio Núcleo Habitacional Eucaliptos XV ingressou com ação de cobrança contra Heitor Mário Martins e Carmen Lúcia Trancoso Martins, visando ao pagamento de quotas condominiais vencidas e inadimplidas referentes aos meses de novembro de 1987 a abril de 1996.

Conforme o registro de matrícula, a Companhia de Habitação Popular de Curitiba (COHAB/CT) era a proprietária do imóvel e, em 30.09.1985, prometeu vendê-lo a Heitor Mário Martins e Carmen Lúcia Trancoso Martins.

A ação foi julgada procedente, condenando os réus ao pagamento das quotas condominiais atrasadas. Iniciado o cumprimento de sentença, após a frustração das primeiras tentativas de execução dos promitentes compradores, o Condomínio requereu a penhora do imóvel gerador das despesas, de propriedade da COHAB/CT, que não integrou a demanda na fase de conhecimento.

Ao tomar conhecimento da penhora, a COHAB ingressou com embargos de terceiro objetivando o levantamento da constrição, os quais foram julgados improcedentes.

A questão foi levada ao Tribunal local, que, no acórdão contra o qual foi interposto o recurso especial ora analisado, entendeu pela manutenção da penhora, argumentando que *“As despesas condominiais tratam-se de obrigação propter rem que acompanham o imóvel, de modo que o proprietário, ainda que tenha compromissado a venda, é responsável pelo adimplemento da obrigação enquanto mantiver a posição de titular do domínio”* (e-STJ, fl. 477).

No julgamento dos embargos de declaração opostos contra referido acórdão, decidiu-se que a conclusão estaria de acordo com o entendimento do STJ, no sentido de que a legitimidade passiva para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse seria concorrente entre o promitente vendedor e do promitente comprador. Confira-se (e-STJ, fl. 528):

O julgado embargado não é contrário ao REsp 1.345.331/RS.

A responsabilidade concorrente do promitente comprador e do promitente vendedor em relação às cotas condominiais foi apreciada pela 2ª seção do Superior Tribunal de Justiça em recurso especial afetado para julgamento pelo rito dos recursos repetitivos no qual ficaram estabelecidas as seguintes teses:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)

**Ao interpretar o referido recurso especial em julgados posteriores de ambas as turmas que compõe a 2ª seção do STJ (3ª e 4ª Turmas), consolidou-se a tese de que a legitimidade passiva para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse é concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador.**

Confira-se:

(...)

Assim, em tese, segundo a orientação consolidada pelo STJ, se o promitente comprador foi imitado na posse e o condomínio teve ciência inequívoca da imissão e da transação entre o promitente vendedor e o promitente comprador, a demanda para a cobrança de taxa de condomínio no período posterior à imissão na posse pode ser direcionada tanto contra o promitente comprador, quanto contra o promitente vendedor.

O fato da ação ser proposta contra o promitente comprador, repita-se, não impede que a penhora recaia sobre o imóvel de propriedade do promitente vendedor e do qual decorre a obrigação em execução.

Diante desse cenário, a controvérsia cinge-se a definir se a) o promitente vendedor (proprietário) continua responsável pelo pagamento das despesas condominiais geradas após a imissão do promitente comprador na posse do imóvel, mesmo estando comprovada a imissão na posse e a ciência inequívoca da transação pelo condomínio; e b) se, nesse caso, a penhora do imóvel no cumprimento de sentença, sem que o proprietário tenha participado do processo na fase de conhecimento, ofenderia a coisa julgada e o devido processo legal.

A questão relativa à legitimidade passiva da demanda que visa à cobrança de quotas condominiais, em hipótese em que o proprietário (promitente-vendedor) cedeu a posse do imóvel a promissário-comprador que não está pagando os encargos devidos, já foi objeto de inúmeras manifestações da ambas as Turmas de Direito Privado do STJ, inclusive, da Seção, em recurso repetitivo.

Refiro-me ao REsp 1.345.331/RS (Tema 886), julgado em 08.04.2015, nos quais foram fixadas as seguintes teses vinculantes:

- a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação;
- b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto;
- c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

Nota-se, no entanto, certa divergência entre as Turmas do STJ, que se reflete também nos julgamentos nos Tribunais de origem, que ora aplicam a literalidade das teses fixadas no julgamento do Tema 886, ora conferem aos casos a solução encontrada pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino no julgamento REsp n. 1.442.840 /PR, no sentido de que referidas teses devem ser interpretadas com cautela, à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional.

No recurso especial em exame, a parte recorrente argumenta que a solução dada pela Corte local diverge frontalmente do entendimento firmado pela Segunda Seção no REsp 1.345.331/RS (Tema 886), especialmente a tese “c”.

Da redação literal das teses, infere-se que, comprovada a imissão na posse do promitente-comprador e a ciência inequívoca da transação pelo condomínio, afasta-se a legitimidade do proprietário (vendedor) para responder pelas despesas condominiais relativas ao período em que a posse foi exercida pelo promissário-comprador.

No caso, é incontroversa a imissão na posse pelos promitentes compradores, bem como a ciência inequívoca da transação pelo condomínio.

Está em questão, todavia, saber se a tese “c” deve ser aplicada ao caso em sua literalidade, ou se seria possível conferir-lhe interpretação compatível com o caráter *propter rem* da dívida de condomínio.

Filio-me ao entendimento de que as teses do Tema 886 não devem receber interpretação meramente literal, desvinculadas da solução dada ao caso concreto que originou o repetitivo, sob pena de se incorrer em esvaziamento do caráter *propter rem* das despesas condominiais.

Penso que a questão merece nova reflexão, devendo ser guiada a partir das luminosas colocações lançadas pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino no julgamento do REsp 1.442.840/PR, cuja ementa foi assim redigida:

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.

(REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 6/8/2015, DJe de 21/8/2015.)

Como observou o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino naquela ocasião, a solução apresentada pela Segunda Seção, no julgamento do repetitivo (Tema 886), não resultou na desconstituição da penhora do imóvel naquele caso específico.

Nele a ação de cobrança foi ajuizada exclusivamente contra o proprietário do imóvel. Embora os promitentes compradores tenham tentado resistir à execução do bem por meio de embargos de terceiro, estes foram julgados improcedentes. O magistrado entendeu que os embargantes eram responsáveis pelo inadimplemento das quotas, e que seria, portanto, legítima a penhora do imóvel.

Uma interpretação literal da tese “c” do repetitivo, naquele caso, deveria levar à desconstituição da penhora sobre o imóvel. Essa, todavia, não foi a solução adotada no caso que originou o precedente. **A penhora do imóvel foi preservada**, circunstância da qual não se pode descuidar ao se interpretar as teses do repetitivo.

A preocupação subjacente ao julgamento do Tema 886 era a de que o promitente-vendedor, proprietário do imóvel no registro imobiliário, não acabasse surpreendido meses ou anos após a alienação com a ingrata notícia de estar sendo demandado em juízo em razão de despesas condominiais provenientes de um bem sobre o qual há muito não exerce mais posse direta. Por isso, comprovados os requisitos da tese “c”, estaria afastada sua responsabilidade.

O julgamento, no entanto, não enfrentou a questão pela ótica da natureza *propter rem* das quotas de condomínio, variável de suma relevância para o correto equacionamento da solução desse caso, sob pena ser suprimida garantia material que socorre ao condomínio credor de obrigação dessa natureza.

Tanto assim que se sucederam vários outros acórdãos de ambas as Turmas de Direito Privado do STJ, fazendo ressalvas quanto à aplicação das teses do repetitivo, asseverando que, sendo *propter rem* a natureza do débito condominial, por ele responde o atual proprietário perante o condomínio.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROPRIETÁRIA DO BEM QUE NÃO FIGUROU COMO PARTE NA AÇÃO DE COBRANÇA ORIGINÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA NO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO FEITO PELO MUTUÁRIO COM O CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Ação ajuizada em 19/01/1998. Recurso especial concluso ao gabinete em 29/09/2017. Julgamento: CPC/73.
2. Ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, em virtude da inadimplência no pagamento de cotas condominiais.
3. O propósito recursal, a par de analisar acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais tem legitimidade para figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que alegue figurar apenas como promitente vendedora do imóvel e ainda que o mutuário/ocupante do imóvel tenha firmado acordo diretamente com o Condomínio, responsabilizando-se pelo pagamento da dívida.
4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. 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 figurar no polo passivo do cumprimento de sentença, ainda que não tenha sido parte na ação de cobrança originária, ajuizada, em verdade, em face dos promitentes compradores do imóvel.

6. Ausência de colisão com o que decidido pela 2ª Seção no bojo do REsp 1.345.331/RS, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos, uma vez que a questão que se incumbiu decidir nos referidos autos foi acerca da responsabilidade pelo pagamento da dívida, e não propriamente sobre a legitimidade para figurar no polo passivo da ação.

7. O acordo firmado entre o mutuário e o Condomínio - não cumprido em sua integralidade -, não acarreta a alteração da natureza da dívida, que mantém-se *propter rem*. 8. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 1.696.704/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020, DJe de 16/9/2020.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COTA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA DO BEM. CABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.

1. Conforme consignado na decisão agravada, a jurisprudência dominante desta Corte Superior firmou-se no sentido de que o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.

2. Do mesmo modo, firmou-se entendimento jurisprudencial no sentido de que a obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança eventuais titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza *propter rem* da dívida, o que refuta pontualmente a reiterada alegação da agravante de que não teria legitimidade para compor o polo passivo da ação executiva de título judicial firmado entre o condomínio e o promitente comprador.

3. "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). 4. Alterar as conclusões do acórdão recorrido de que a Companhia de Habitação Popular de Curitiba jamais deixou de ser proprietária do imóvel demandaria necessário reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a incidência da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.360.792/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023.)

Menciono, da Quarta Turma, os seguintes julgados:

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.

(AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE VENDA E COMPRA. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Não impugnado o fundamento de ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, está preclusa a discussão da matéria relativa à existência de negativa de prestação jurisdicional. **2. "A jurisprudência do STJ é no sentido de que a obrigação condominial está vinculada à própria coisa, de modo que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida. Desse modo, nada impede que se penhore o imóvel do proprietário atual na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento" (AgInt no Aresp n. 2.142.462/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 27/4/2023).**

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.175.544/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

PROCESSIONAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO STF. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RETOMADA DO BEM PELO PROMITENTE-VENDEDOR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não se conhece do recurso especial por violação a norma da Constituição Federal, uma vez que se trata de matéria constitucional, cuja competência para exame é do col. Supremo Tribunal Federal, consoante preconiza o art. 102 da Carta Magna.

**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.**

3. Ademais, nos termos da jurisprudência desta Corte, a retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso" (AgInt no REsp 1.840.274/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/06/2021, DJe de 1º/07/2021).

4. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.962.095/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/4/2022, DJe de 6/5/2022.)

Nessa linha, compreendo que a discussão travada no repetitivo não contemplou questão de direito de central relevância para caso, precisamente o caráter *propter rem* da obrigação de pagamento das quotas condominiais, que estabelece entre a dívida e o imóvel gerador das despesas vínculo que se impõe independentemente da disposição de vontade das partes contratantes.

Com efeito, segundo a doutrina de Orlando Gomes:

Há obrigações que nascem de um direito real do devedor sobre determinada coisa, a que aderem, acompanhando-o em suas mutações subjetivas. São denominadas obrigações "in rem", "ob", ou "propter rem", em terminologia mais precisa, mas também conhecidas como obrigações reais ou mistas. Caracterizam-se pela origem e transmissibilidade automática. Consideradas em sua origem, verifica-se que provêm da existência de um direito real, impondo-se a seu titular. **Esse cordão umbilical jamais se rompe. Se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo.**

(GOMES, Orlando. Obrigações. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, edição digital, grifos acrescidos)

É assente na jurisprudência desta Corte Superior que, em razão de sua natureza *propter rem*, "a obrigação condominial está vinculada à própria coisa, de modo que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida" (AgInt no AREsp n. 2.185.868/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

Diante dessas premissas, entendo que o condomínio, credor de obrigação *propter rem*, não pode ficar sujeito à livre estipulação contratual de terceiros.

A obrigação *propter rem* nasce com a titularidade do direito real, não sendo passível de extinção por ato de vontade das partes eventualmente contratantes, pois a fonte da obrigação é o próprio direito real sobre a coisa.

Ajuizada a ação de cobrança de quotas condominiais vencidas e não pagas, a promessa de compra e venda não pode vincular o condomínio, o que ocorreria se a legitimidade do proprietário ficasse condicionada à ausência de imissão na posse do imóvel pelo promitente comprador e à ausência de ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação, fatores que se prendem ao acordo celebrado entre o promissário comprador e o proprietário.

Necessário, assim, conferir às teses do Tema 886 interpretação que as compatibilize com o caráter *propter rem* da dívida de que o condomínio é credor.

Feitas essas considerações, adoto os fundamentos lançados pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino no REsp 1.442.840/PR, ao destacar que o impasse se resolve pela aplicação, ao caso, da teoria da dualidade do vínculo obrigacional:

A teoria da dualidade do vínculo obrigacional, conforme ensina Judith Martins-Costa, foi desenvolvida por Alois von Bekker e Ernst Immanuel Brinz, e aperfeiçoada por Von Gierke.

Esses juristas propuseram a decomposição da obrigação em débito (*schuld*), o dever de prestar, e responsabilidade (*haftung*), a sujeição do devedor, ou terceiro, à satisfação da dívida (cf. Comentários ao novo Código Civil, vol. V, tomo I. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 16).

Aplicando-se essa teoria à obrigação de pagar despesas condominiais, verifica-se que o débito deve ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, no caso, o promitente comprador, valendo assim o brocardo latino *ubi commoda, ibi incommoda*.

Até aqui, não há, a rigor, nenhuma novidade.

**A grande diferença é que o proprietário não se desvincula da obrigação, mantendo-se na condição de responsável pelo pagamento da dívida, enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.**

Essa separação entre débito e responsabilidade permite uma solução mais adequada para a controvérsia, preservando-se a essência da obrigação *propter rem*.

Restauram-se, desse modo, as conclusões de um entendimento já trilhado por esta Corte Superior, em voto proferido pelo Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, conforme se verifica na seguinte ementa:

CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva. –

A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promitente comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promitente comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido.

(REsp 194.481/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, DJ 22/03/1999) (grifos acrescentados)

De fato, a teoria dualista decompõe o vínculo obrigacional em dois elementos: de um lado do débito (*schuld*) e, do outro, a responsabilidade (*haftung*). Enquanto o débito corresponde ao dever de prestar, a responsabilidade, por sua vez,

corresponde ao estado de sujeição do patrimônio do devedor aos meios executivos destinados à satisfação do débito.

No caso em análise, com o inadimplemento do adquirente, surge em face dele débito e responsabilidade, ao passo que o proprietário, embora não seja devedor, fica responsável pela dívida, em razão de natureza da obrigação que adere ao imóvel. Em outras palavras, embora o proprietário não tenha se beneficiado pelos serviços prestados pelo condomínio, garante o adimplemento com o próprio imóvel que gerou a dívida, em razão de ser titular do direito real.

Com base nessas premissas, e considerando a natureza *propter rem* das quotas condominiais, entendo que há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, ainda que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação.

A meu sentir, essa é solução que melhor compatibiliza a execução da dívida com as normas de direito material que disciplinam a relação jurídica subjacente, como cheguei a anotar em manifestação doutrinária:

Assim, as teses jurídicas firmadas no Tema 866, embora, como mostrou o Ministro Sanseverino, possam ser interpretadas de maneira mais adequada, deixam, tal como colocadas hoje, perplexidade indesejável no sistema: a de esvaziar completamente o caráter *propter rem* das cotas condominiais, exonerando o proprietário do imóvel que gerou a dívida de toda responsabilidade (caso comprovada a ciência da transação e imissão na posse) e, ao mesmo tempo, condenando o condomínio ao risco de ter sua execução frustrada, caso o devedor (promissário-comprador) não tenha bens suficientes para saldar a dívida, ainda que seja credor de obrigação que ostente tal qualidade.

O brilhantismo do voto proferido pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino no REsp 1.442.840/PR, a nosso ver, repousa precisamente em se ter redistribuído adequadamente o ônus do risco de eventual frustração da execução promovida pelo condomínio: se o réu, promissário-comprador, que deu causa ao inadimplemento, não possuir patrimônio suficiente para saldar a dívida, sobre quem deve recair o peso da execução frustrada, sobre a coletividade de condôminos ou o proprietário do imóvel?

A transferência desse ônus para o proprietário, todavia, ao se admitir o ajuizamento da ação tanto em face do promissário comprador, quanto em face do proprietário, não decorre de uma escolha fortuita da Corte, mas, antes, da reinserção e consideração no debate da variável que, quando do julgamento do Tema 866, ficou oculta: o caráter *propter rem* da obrigação decorrente de dívida de condomínio.

Trata-se, portanto, de solução que emerge das próprias normas que regem o direito das obrigações, bem como daquelas que, equiparando a condômino o proprietário, promitente-comprador e cessionário de direito à aquisição (arts. 1.333, 1.334, 1.336 e 1.345 do CC (LGL\2002\400)) no tocante à obrigação pelas despesas condominiais, permitem concluir que, entre o interesse individual do condômino inadimplente (aqui entendido o adquirente devedor ou proprietário responsável), deve-se prestigiar o interesse coletivo da comunidade, que se traduz na possibilidade de o Condomínio dirigir a execução em face do titular do imóvel

gerador da dívida, independentemente de quem seja devedor e de eventual ciência acerca da transação e imissão de outrem na posse do imóvel<sup>39</sup>, sempre resguardado o direito de regresso em face de quem tenha dado causa à dívida. (RODRIGUES, Maria Isabel Diniz Gallotti; SANTOS, Caio. Victor Ribeiro. Teoria da dualidade do vínculo obrigacional e execução de dívida de condomínio: uma análise sobre o REsp nº 1.442.840/PR. Revista de Processo, v. 351, p. 317-337, 2024).

A possibilidade de penhora do imóvel, ainda que o proprietário não tenha integrado a fase de conhecimento da ação de cobrança, decorre do reconhecimento da natureza da dívida exequenda.

Devido ao caráter *propter rem* da obrigação, o proprietário do imóvel que a gerou permanece responsável pelo adimplemento da obrigação, embora não seja seu devedor, já que é titular de uma posição jurídica ativa sobre a coisa que não se extingue pela mera disposição de vontade. Assim, com razão admitir-se que, frustrada a execução da cobrança de dívida de condomínio em face do promissário-comprador, possa o condomínio requerer a penhora do imóvel gerador das despesas.

Nesse sentido, a Terceira e Quarta Turma têm se orientado no sentido de que a obrigação condominial está vinculada à própria coisa, nada impedindo que se penhore o imóvel do proprietário atual na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento. Confirmam-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE CAPÍTULO AUTÔNOMO EM DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR EM AGRAVO INTERNO. PRECLUSÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. AUSENTE.

1. Embargos de terceiro.

2. A ausência de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo e/ou independente da decisão monocrática do relator - proferida ao apreciar recurso especial ou agravo em recurso especial - apenas acarreta a preclusão da matéria não impugnada. Precedente da Corte Especial.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

**5. 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.

6. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conclusão de que a agravante **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA** é a proprietária do imóvel objeto desta ação, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.006.920/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. NATUREZA PROPTER REM. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. TRIBUNAL DE ORIGEM SE FIRMOU NO MESMO SENTIDO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na origem, trata-se de embargos de terceiro opostos devido à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora.

**2. 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.**

3. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83 do STJ), entendimento aplicável tanto para a hipótese da alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, como da alínea "a" do mesmo dispositivo.

4. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.170.815/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 25/5/2023.)

Impõe-se, todavia, ressaltar, que, não tendo a Cohab Curitiba sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição no presente cumprimento de sentença.

Ademais, para preservar o direito ao contraditório, deve ser admitida sua participação no cumprimento de sentença, a apresentação de impugnação, sem prejuízo da possibilidade de ajuizar ação sob o rito ordinário para discutir o valor da dívida.

Em face do exposto, tendo ambas as ressalvas sido feitas no acórdão recorrido, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2020/0325448-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.910.280 / PR

Números Origem: 00407694120148160001 407694120148160001 9501996

PAUTA: 03/04/2025

JULGADO: 03/04/2025

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretário

Bel. **DIMAS DIAS PINTO**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA  
ADVOGADOS : MÔNICA PIMENTEL DE SOUZA LOBO - PR035455  
RAPHAEL WOTKOSKI - PR062783  
REGINALDO NOGUEIRA GUIMARÃES JUNIOR - PR044032  
RECORRIDO : CARMEN LUCIA TRANCOSO MARTINS  
RECORRIDO : HEITOR MARIO MARTINS  
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ  
RECORRIDO : CONDOMINIO DO NUCLEO HABITACIONAL EUCALIPTOS -  
CONDOMINIO XV  
ADVOGADO : FERNANDA APARECIDA MOREIRA - PR092083  
ADVOGADA : DANIELLE CRISTINA DE OLIVEIRA - PR072476  
ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas  
Condominiais

**CERTIDÃO**

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

A Segunda Seção, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Humberto Martins e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

 2020/0325448-4 - REsp 1910280