



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
22ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA 23ª CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL N. 0206485-34.2017.8.19.0001

Apelante 1: DELFIN RIO S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Apelante 2: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TURFE CLUBE
Apelados: OS MESMOS
Relator: Desembargador **CELSO SILVA FILHO**
Juízo de Origem: **Comarca da Capital, 36ª Vara Cível**

EMENTA. DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO EM AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS. IRRESIGNAÇÃO DA EMBARGANTE. RECURSO NÃO CONHECIDO, POIS CONSISTIRIA EM INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO DO E. STJ, DANDO PROVIMENTO A RECURSO ESPECIAL E DETERMINANDO O RETORNO DOS AUTOS A ESTE TRIBUNAL, A FIM DE QUE EXAMINE A MATÉRIA RELATIVA À LEGITIMIDADE PASSIVA DA RECORRENTE. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1- Apelação cível em face de sentença pela qual o d. Magistrado afastou a tese de prescrição e julgou improcedentes os embargos à execução.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2- O cerne do presente recurso consiste em verificar se a embargante é parte legítima em ação de cobrança de cotas condominiais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3- Cota condominial que possui natureza de obrigação *propter rem*. Cobrança realizada pela mera titularidade do direito real.

4- A embargante adjudicou o imóvel e a obrigação de pagar as cotas foi transmitida junto com a propriedade.

5- O acordo realizado anteriormente, entre o Condomínio e a primeira devedora, condômina à época do início da ação, não descaracteriza a natureza da obrigação *propter rem*.

IV. DISPOSITIVO: RECURSO DESPROVIDO.



ACÓRDÃO

Discutidos estes autos da **Apelação Cível em epígrafe**, **ACORDAM** os Desembargadores que compõem a **23ª Câmara Cível**, **por unanimidade de votos**, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Desembargador Relator.

VOTO

O recurso deve ser conhecido, conforme decidido pelo E. Superior Tribunal de Justiça (índex 489), que determinou o retorno dos autos a este Tribunal de Justiça para que seja examinada a matéria relativa à **legitimidade passiva** da primeira apelante, DELFIN RIO S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO.

Importa esclarecer inicialmente que, em 1993, foi proposta Ação de Cobrança de cotas condominiais pelo Condomínio do Edifício Turfe Clube em face de Marilda de Oliveira, referente ao apartamento n.802, do edifício situado à Rua Turfe Clube n. 26 (proc. n. 0087844-30.1993.8.19.0001 – em apenso).

A parte reconheceu o débito e foi homologado acordo para pagamento do débito em 06 (seis) vezes (índex 68, dos autos em apenso).

No entanto, os valores não foram pagos e a execução tramita durante todos esses anos, tendo sido requerida a penhora do direito e ação à aquisição do imóvel objeto da lide (índex 299, dos autos em apenso), realizada 20/08/2010 (índex 246, dos autos em apenso).

Nomeado leiloeiro, este teve dúvidas em dar prosseguimento ao feito (índex 343, dos autos em apenso), pois conforme certidão do 1º RI, o imóvel não pertencia à executada, mas sim aos promitentes compradores, SR. Francisco de Paula Sayão Lobato Filho e sua mulher Sr.ª Deise Cerejo Sayão Lobato.

FICHA N.º 01

MATRÍCULA N.º 70.713

IMÓVEL -Rua Turfe Clube,nº26/802.

L.º 2/ V. FLS. 02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
DR. GERALDO MENDONÇA
OFICIAL
DR. ERNESTO DE SOUZA
SUBSTITUTO

52.34

TALÃO N.316762

Imóvel:-Aptº802 do Edifício sito na Rua Turfe Clube nº26,na Freguesia do Engenho Novo,com direito a uma vaga no estacionamento do condomínio,e a fração ideal de 0,0533 do terreno que mede,6,00ms de frente para a Rua Turfe Clube,6,20ms de frente para a Rua Professor Manoel de Abreu,por 66,55ms de extensão pelo lado direito com 02 segmentos/de 34,00ms mais 32,55ms,confrontando com a Rua Turfe Clube e68,50 ms pelo lado esquerdo,também em 03 segmentos de 34,00ms e mais 34,50 ms confrontando com o nº24 da Rua Turfe Clube.**Proprietária:-J.S.B. Engenharia e Comércio Ltda,CGC nº42.151.928/0001-1.Título Anterior - Livro 2,fls.323,matrícula Base nº01589.Inscrição nº .CL nº**

Av.1-º 70.713 -Hipoteca:- Nos termos do Instrumento Particular de 12.01.1976 e de re-ratificação de 15.03.1976,à proprietária, qualificada na matrícula,deu entre outros o imóvel ora matriculado / em la Hipoteca a Delphin Rio S/A-Crédito Imobiliário,objeto do R/1,do livro 2,fls.323,mat.Base nº 01589,registrado em 08.4.1976.Rio de Janeiro,05 de maio de 1994.--

R/2-º 70.713 -Promessa de Venda:-Pela escritura de 09.3.1994 , do 23º Ofício,livre 6038,fls.37,à proprietária qualificada na matrícula,prometeu vender o imóvel constante da mesma a Francisco de Paula Sayão Lobato Filho,economista,e sua mulher,Deise Cereje Sayão Lobato,aeroviária,brasileiros,casados pelo regime da comunhão parcial de bens,CPP nºs634032.697/87 e 636639107/68,por CR\$30.375.000,00,a ser/pago na forma estabelecida na escritura,com a interveniência da credora hipotecária.Rio,05/05.1994.--

Ato contínuo, o condomínio credor requereu a substituição da devedora pelos promitentes compradores (index 363, dos autos em apenso), em razão da natureza jurídica da obrigação, o que foi deferido (index 380, dos autos em apenso).

Em seguida, o condomínio credor informou que descobriu que o imóvel objeto da lide havia sido adjudicado pela DELFIN RIO S/A, nos autos da ação n. 0015718-93.2004.8.19.0001, devendo esta ser intimada (index 382, dos autos em apenso), o que foi deferido.



Ciente da ação, a DELFIN RIO S/A opôs Embargos à Execução alegando, dentre outras questões, sua **ilegitimidade passiva**, cerne do presente recurso.

A obrigação *propter rem* advém da propriedade da coisa, do direito real em si, podendo ser cobradas dos proprietários pela mera titularidade do direito real.

Sobre o tema, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

“Excepcionalmente, **a mera titularidade de um direito real** importará a assunção de obrigações desvinculadas de qualquer manifestação de vontade do sujeito. A obrigação *propter rem* está vinculada à titularidade do bem, sendo essa a razão pela qual será satisfeita determinada obrigação positiva ou negativa, impondo-se sua assunção a todos os que sucedam ao titular na posição transmitida. A obrigação nasce com o direito real e com ele se extingue. (...) Qualificam-se como *propter rem* as obrigações de contribuir para a conservação da coisa comum e adimplir impostos alusivos à propriedade, bem como todos os direitos de vizinhança, referenciados no Código Civil. A natureza jurídica da obrigação com o direito. Note-se que, nos exemplos expostos, os condôminos não subscreveram qualquer contrato em que se obriguem a pagar tais débitos. Basicamente, **as prestações decorrem da assunção do direito real de propriedade**, acompanhando o imóvel em todas as suas mutações subjetivas”.¹ [grifou-se]

Dessa forma, não há razão para que a DELFIN RIO S/A, atual proprietária do imóvel por adjudicação, não responda pela dívida, conforme jurisprudência desta Corte:

“APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA RÉ. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. INOCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. Trata-se de apelação interposta pela parte ré contra a sentença que julgou procedente a ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada pelo condomínio autor. **A obrigação condominial possui natureza *propter rem*, vinculando-se ao próprio imóvel, sendo transmitida ao adquirente, nos termos dos artigos 1.315 e 1.345, do Código Civil.** A interrupção da prescrição ocorre com o ajuizamento da ação e estende-se ao sucessor da propriedade, nos termos do artigo 240, § 1º, do CPC, não havendo que se falar em prescrição das cotas anteriores à adjudicação. **A adjudicação do imóvel não configura aquisição originária**

¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil – Reais*, vol. 5. Salvador: Juspodivm, 12ª ed., 2016, p.53.

apta a afastar a responsabilidade do novo titular pelos encargos condominiais em aberto. Manutenção da condenação ao pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas até a quitação integral do débito. CONHECIMENTO e DESPROVIMENTO do recurso." (0037504-27.2008.8.19.0205 – APELAÇÃO - Des(a). CEZAR AUGUSTO RODRIGUES COSTA - Julgamento: 15/04/2025 - OITAVA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO) [grifou-se]

"APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA CONTRA QUAL SE INSURGE A EMBARGANTE. Alegação de violação de ofensa ao exercício da ampla defesa. 1. Embargante que exerce exclusivamente a posse e propriedade do bem imóvel, com inequívoca ciência dos atos expropriatórios, não havendo que se falar em qualquer ofensa exercício da ampla defesa. Dívida condominial perseguida relativo ao período de 2008 a 2019. 2. Inequívoco conhecimento da demanda de cobrança condominial, bem como da existência dos débitos pretéritos, desde 2008, bem como aqueles posteriores a 2013, também inadimplidos, mesmo após a adjudicação do imóvel pela embargante. Segundo se verifica do auto de praça positivo, datado de 09.08.2013, em que constava clara informação acerca do débito de condominial e de IPTU. Edital de leilão que apontava o débito, sendo certo ter a embargante não honrado com o pagamento das cotas condominiais após a imissão na posse. 3. **Sentença alinhada à jurisprudência do STJ, no sentido de que "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante"** (Resp. n. 672.508/SP, rel. ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, dje 01/08/2019). Dicção dos art. 1.334, § 2º, e 1.345 do Código Civil. 4. Embargante que postula direito alheio como próprio, em violação frontal ao art.18, do NCPC, uma vez que aduz defeito de citação, na posição de devedora originária, quando na verdade, a própria recorrente é a arrematante do imóvel, e permaneceu inadimplente com o pagamento da cota condominial. Inocorrência de ofensa exercício da ampla defesa ou ao contraditório. 5. Recurso ao qual se nega provimento". (0006737-62.2020.8.19.0212 – APELAÇÃO - Des(a). FERNANDO FOCH DE LEMOS ARIGONY DA SILVA - Julgamento: 16/09/2024 - SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO) [grifou-se]

A alegação de que a execução é do valor do acordo realizado entre as partes, e não mais dos débitos condominiais em si, também não merece guarida, já que o acordo não representou novação, capaz de substituir a dívida anterior, tendo representado mero

reconhecimento e forma de pagamento, persistindo o débito condominial, vinculado ao imóvel e recaindo sobre seu proprietário.

Assim, pelas razões expostas acima, a primeira apelante é parte legítima.

Diante do exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso da embargante DELFIN RIO S/A e de **MAJORAR** os honorários advocatícios por ela devidos para 12% sobre o valor atualizado da causa, na forma do CPC, art. 85, § 11, observada o que foi decidido no julgamento do recurso interposto pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TURFE CLUBE, no ÍNDEX 194, no sentido de que o valor da causa deve corresponder ao total da execução.

Rio de Janeiro-RJ, na data da assinatura digital.

CELSO SILVA FILHO
Desembargador Relator