

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

34\* Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO

No. 889629- 0/6

Comarca de SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE SANTANA 7.V.CÍVEL  
Processo 123/98

AGVTE CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DE SANTANA

AGVDO JOSÉ DE JESUS SILVA JÚNIOR

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os desembargadores desta turma julgadora da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça, de conformidade com o relatório e o voto do relator, que ficam fazendo parte integrante deste julgado, nesta data, por maioria, negaram provimento ao recurso, vencido o Relator Sorteado que fará declaração de voto. Redigirá o acórdão o 2º Juiz.

Turma Julgadora da 34\*  
Câmara NESTOR DUARTE  
Relator Designado : DES IRINEU PEDROTTI  
Relator Sorteado : DES NESTOR DUARTE  
2º JUIZ : DES. ROSA MARIA DE ANDRADE NERY  
3º JUIZ : DES, GOMES VARJÃO  
Juiz Presidente : DES.

Data do julgamento: 13/04/05

  
**NESTOR DUARTE**

DES.

Relator Designado

**Agravo de Instrumento n° 889.629-0/6**

**Comarca: São Paulo - Foro Regional de Santana - 7ª Vara Cível Agravante :**

**Condomínio Edifício Solar de Santana Agravado : José de Jesus Silva**

**Júnior**

**VOTO N° 4.901**

***EMENTA: Débitos condominiais. Execução de sentença. Alienação do bem penhorado sobre o qual incidem os débitos. Impossibilidade de substituição do alienante pelo adquirente que não foi parte na ação de conhecimento. Subsistência da penhora que alcança o adquirente. Agravo improvido.***

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto de r. decisão (fls. 38), que indeferiu, em execução de sentença, "a substituição processual do executado pelo adquirente" (fls. 22).

Diz o agravante que "teve notícias que a unidade constrita para garantir a dívida foi transmitida à EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, por força de Carta de Arrematação em execução hipotecária promovida por aquela credora" (fls. 04), e, em se tratando de débito condominial, de natureza "propter rem", impõe-se "a aplicação dos efeitos do artigo 42, § 3º do Código de Processo Civil e a substituição processual pela atual titular da unidade, Caixa Económica Federal - CEF e correspondente remessa dos autos a uma das Varas da Justiça Federal" (fls. 04/05).

O eminente Desembargador Relator sorteado dá provimento ao recurso, observando, também, a possibilidade de

"reunião das três execuções movidas pelo Agravante, com o mesmo objetivo e que têm por diferencial apenas o período do débito condominial, mas é possível e até conveniente a aplicação estendida do artigo 28 da Lei nº 6.830, de 22/9/80, onde cabe a reunião de ações de execução fiscal pela *"conveniência da unidade da garantia"*.

*É o relatório.*

Respeitado o entendimento do ilustre Desembargador Irineu Pedrotti, relator sorteado, lamento não poder acompanhá-lo.

Sucedo que se cuida de execução fundada em título judicial, de modo que legitimado para responder à execução, no caso, é quem foi parte no processo de conhecimento, ao teor do artigo 568 do CPC.

Inaplicável a hipótese o disposto no artigo 42, § 3º, do CPC, pois não se deu alienação de coisa litigiosa, eis que o processo não tem por objeto o imóvel, mas dívida a ele vinculada. A ação é pessoal portanto, embora a dívida se qualifique como "propter rem".

Verdade que o adquirente da unidade autônoma responde pelos débitos anteriores e isto já decorria do disposto no parágrafo único do artigo 4º da Lei 4591/64 o que vem reafirmando no artigo 1345 do Código Civil, e serve, aqui, o magistério de Caio Mário da Silva Pereira (¹):

*"O objetivo da norma é defender o condomínio contra a alegação de que o novo proprietário não poderia responder pelos encargos correspondentes a tempo anterior a seu ingresso na comunidade"*

¹ Silva Pereira, Caio Mário - Condomínio e Incorporações - pag. 189 - 10ª edição -Forense, 1996.





PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE  
JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Necessário, então, conciliarem-se as regras de direito processual, com as de direito material.

Se, por um lado, não pode o adquirente figurar no polo passivo da execução fundada em sentença, porque não foi parte no processo de conhecimento, por outro lado, o adquirente não pode livrar-se dos efeitos da penhora, tanto mais que devidamente registrada (fls. 25/30). Discorrendo sobre o tema, ensina Celso Neves

*"Penhora é o ato jurídico processual complexo, próprio do processo executório, de apreensão de bens, tantos quantos bastem para satisfazer o crédito do exequente. Sua função está em especificar, no património do executado, bens que se destinam a tornar efetiva a sua responsabilidade em face do exequente, bem como conservá-los, assim especificados, para assegurar essa finalidade."*

Mais adiante, conclui:

*"Em verdade, guardados os planos do material e do processual, a penhora subordina os bens apreendidos à realização da responsabilidade executória do devedor, sem afetar, fora do processo, a disponibilidade que conserva, não obstante a penhora. Tanto que a venda de bens penhorados é válida, extraprocessualmente, mas ineficaz, processualmente. Por isso, não obstante a alienação, no plano do direito material, a execução se perfaz, no plano do processo, esteja o bem em poder de quem estiver."*

*A isso denominamos de insensibilidade processual em face de atos não-processuais que só fora do processo são eficazes e atuam."*

<sup>2</sup> Neves, Celso - Comentários ao Código de Processo Civil - vol. VII - pags. 58-60 - 2ª edição - Forense, 1977.

Disto vai que o adquirente, embora não figurando no poio passivo da execução, sofrerá os efeitos da penhora do bem, que poderá vir a ser arrematado, devendo, contudo, ser intimado da praça, por força de interpretação sedimentada do artigo 698 do CPC, segundo anota Theotônio Negrão <sup>(3)</sup>: "*Com maioria de razão, deve ser previamente intimado, para validade da praça, aquele em cujo nome está registrado o bem penhorado (JTA 105/187)*".

Esta solução ainda se impõe, porquanto, na execução por título judicial, o objeto dos embargos é limitado às defesas referidas no artigo 741 do CPC, na medida que o mais já pudera ser deduzido no processo de conhecimento, mas, não tendo o adquirente sido parte no processo de conhecimento, poderá ficar privado de seus bens sem a garantia estatuída no artigo 5º, LIV, da Constituição Federal. Como terceiro, todavia, terá a oportunidade de deduzir, amplamente, a defesa que tiver (arts. 1046 e seguintes do CPC).

***Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, admitida, porém, a reunião das execuções pelos fundamentos dados pelo eminente Desembargador relator sorteado.***

  
Nestor Duarte - Relator

<sup>3</sup> Negrão, Theotônio e José Robert F. Gouvêa - Código de Processo Civil e legislação processual em vigor - 36ª edição - nota 4 ao art. 698 do CPC.



# m& PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO SEÇÃO DE  
DIREITO PRIVADO - 34ª CÂMARA

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 889.629-0/6 - São Paulo

Agravante: Condomínio Edifício Solar de Santana

Agravado: José de Jesus Silva Júnior

*CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DESPESAS. AÇÃO DE COBRANÇA. PENHORA DA UNIDADE GERADORA DO DÉBITO. ULTERIOR ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL PELA CREDORA HIPOTECÁRIA. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DO DEVEDOR PELA ADJUDICATÁRIA. POSSIBILIDADE. Por se tratar de obrigação "propter rem" é cabível a substituição processual do devedor originário pela credora hipotecária, que se tornou adjudicatária do bem penhorado.*

Voto nº 7.844.

Visto,

/

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DE SANTANA interpôs Recurso de Agravo de Instrumento contra decisão do MM. JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA, Comarca da Capital, que indeferiu "... a substituição processual do executado pelo adquirente ..." (foiha 5), proferida na Ação de Cobrança, ora em fase de execução, que move contra JOSÉ DE JESUS SILVA JÚNIOR, caracteres e qualificação das partes nos autos.





# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 34ª CÂMARA

Denegada a liminar, o recurso foi encaminhado à mesa para julgamento.

É o relatório.

Faz-se conveniente um breve histórico dos fatos para a compreensão do ponto controvertido.

Em 21/3/1985 JOSÉ DE JESUS SILVA JÚNIOR (Agravado) comprou de Triesse Comercial e Construtora Ltda., o apartamento nº 211 do Edifício Solar de Santana, conforme instrumento particular com RI da matrícula nº 49.299, do Livro nº 2 - Registro Geral, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (folha 25). Pelo mesmo título instituiu hipoteca em favor da Caixa Económica Federal, com R2 dessa matrícula (folha 26).

Em 23/01/1998 o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DE SANTANA (Agravante) ingressou com Ação de Cobrança contra JOSÉ DE JESUS SILVA JÚNIOR, objetivando o recebimento de despesas relativas à unidade 211, vencidas desde 05/8/1997, feito que recebeu o nº 123/98 e foi distribuído ao r. Juízo da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santana (folhas u/12). Em face da revelia a ação foi acolhida (folhas 14/16). ^

Em 04/4/2000 o "*apartamento sob nº 211*" foi penhorado e o Agravado JOSÉ DE JESUS SILVA JÚNIOR nomeado depositário (folhas 18/19). Esse ato de constrição foi registrado com o R3 da referida matrícula nº 49.299 (folha 26).

Em 05/9/2002 e 07/3/2003 foram registradas outras duas penhoras sobre o mesmo imóvel, originárias de ações subsequentes, que o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DE SANTANA (Agravante) ajuizou



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 34ª CÂMARA

contra JOSÉ DE JESUS SILVA JÚNIOR (Agravado), conforme R4 e R5, da matrícula nº 49.299, do Livro nº 2 - Registro Geral, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (foiha 27).

Em 21/11/2003 foi averbada a cessão e transferência dos "*direitos creditórios decorrentes da hipoteca*" feitas pela Caixa Económica Federal para a Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, conforme Avô da matrícula nº 49.299, do Livro nº 2 - Registro Geral, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (foiha 28).

Em 30/8/2004 foi registrada a "*carta de adjudicação extrajudicial*", pela qual o imóvel penhorado foi adjudicado pela Empresa Gestora de Ativos - EMGEA, conforme R7 da matrícula nº 49.299, do Livro nº 2 - Registro Geral, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (foiha 28). Na mesma data foi cancelada a hipoteca, conforme Av8 da matrícula nº 49.299 (folhas 28/29).

O r. Juízo *a quo* indeferiu o pleito do Agravante, para a substituição processual do devedor originário pela adjudicatária do imóvel penhorado, a Empresa Gestora de Ativos - EMGEA (folhas 20 e 28), sem considerar, contudo, que "*substituição processual*" e "*substituição de parte*" diferem substancialmente. ^

*"Substituição processual é mudança de uma ou de ambas as partes, no processo, por força de ato ou fatos jurídicos que dêem ao substituto a legitimidade para continuar a ação."*<sup>1</sup>

O tema devolvido ao conhecimento do Tribunal pelo Recurso de Agravo de Instrumento não apresenta sabor de novidade, tendo a jurisprudência já se pronunciado em casos paradigmáticos:

1 - SI.;RaiOSAH!ONJ:FAD[-;-] - "Código de Processo Civil Comentado". J. Konfino. cd. -Tomo I. pg. I 14.



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 34ª CÂMARA

*"1. Agravo tirado da r. decisão monocrática que, em execução de ação de cobrança de despesas condominiais, indeferiu pedido de substituição do pólo passivo da lide, por entender que quem não foi parte no processo de conhecimento não é legitimado à execução. O Agravante aduz que, em se tratando de dívida 'propter rem', não importa se o novo adquirente do bem objeto da presente demanda não participou do processo de conhecimento, devendo, nos termos dos artigos 41, 567 e 568 do CPC, figurar no pólo passivo da execução. Foram solicitadas e fornecidas informações judiciais.*

*É o relatório.*

*Fundamento e decido.*

*2. O agravo procede, respeitado o entendimento diverso manifestado pelo d. juiz 'a quo'.*

*A hipótese é de aquisição do bem no curso da ação. Tratando-se de dívida de caráter 'propter rem', o arrematante sucede o antigo proprietário, aplicando-se-lhe o artigo 42, § 3º, do CPC, segundo o qual 'A sentença, proferida entre as partes originárias, estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário'.*

*A lei não excepciona a forma de aquisição, podendo assim sê-lo por arrematação judicial. E a posição processual assumida pelos adquirentes do bem é a mesma, conforme a r. decisão seguinte:*

*'Os adquirentes ou cessionários de bem litigioso, ao ingressarem na relação processual, como substitutos (sucessores) ou como intervenientes, assumem a mesma posição do alienante ou cedente (sucedido), em caráter de continuidade, submetendo-se aos efeitos dos atos praticados por esse no curso da causa (art. 42, § 3º, CPC)'.<sup>2</sup>*

Z

*Entendimento diverso descaracterizaria a natureza 'propter rem' (próprias da coisa) das despesas condominiais comuns. Quem se tornou proprietário do bem é naturalmente responsável por tais despesas, por isso assumindo a posição de substituto processual (sucessor) do antigo proprietário (sucedido).*



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 34ª CÂMARA

*À evidência, o sucessor poderá voitar-se depois, regressivamente, em face do anterior proprietário do bem e que, à época, tenha deixado de adimplir o que devia ao condomínio. Mas este pode 'perseguir' o seu crédito de quem quer que se tenha tornado, a qualquer título, proprietário do bem, não lhe relevando quem tenha sido o responsável direto pelo débito.*

*Por fim, o adquirente da unidade autônoma responde pelos débitos por expressa disposição legal (art. 4º, § 1º, da lei 4591/64<sup>3</sup>), sem exceção prevista ao arrematante do bem.*

*Não haverá, pois, ofensa ao artigo 472 do CPC<sup>4</sup>, em face da expressa disposição do citado artigo 42, § 3º, do CPC.*

*3. Dá-se provimento ao agravo. "5*

*"Execução. Título judicial. Condomínio. Despesas condominiais. Polo passivo. Substituição processual. Arrematante. Admissibilidade. Em se cuidando de obrigação 'propter rem', em havendo alteração na titularidade do domínio do apartamento gerador das despesas cobradas em processo de conhecimento, permite-se a sucessão processual, mesmo porque a nova proprietária é também atingida pela sentença, na forma do artigo 42, § 3º, do Código de Processo Civil."<sup>6</sup>*

*"Condomínio. Despesas condominiais. Cobrança. Substituição processual. Adquirente. Alienação da unidade condominial após a sentença. Admissibilidade. O adquirente da unidade autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, ainda que o processo de conhecimento tenha sido movido contra a alienante."<sup>7</sup>*

3 - Art. 4º (...) Parágrafo único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

4 - Art. 472 A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não beneficiando, nem prejudicando terceiros.

Nas causas relativas ao estado de pessoa, se houverem sido citados no processo, em litisconsórcio necessário, todos os interessados, a sentença produz coisa julgada em relação a terceiros.

5 - 2º TACivSP - AI 713.594-00/7 - IO<sup>3</sup>Câm. - Rei. Jui/ SOARHS LEVADA - J. 26.9.2001.

6 - 2º TACivSP - AI 854.695-00/0 - 8º (am. - Rei. Juiz KIOITSI CI LICUTA - J 9 6,2004. No mesmo sentido: AI 738.731-00/6- 1º/ãm. -Rei Juiz VIEIRA DE MORAES -J. 30.7.2002.

7 - 2º TACivSP - AI 855.490-00/7 - 9º Câm. - Rei. Juiz CRISTIANO FERREIRA LEITE - ,1. 30.6.2004. SOBRE O TEMA: ARRUDA ALVIM - "Código de Processo Civil Comentado", RT. 1975, vol. II. pág. 323. PONTE: AI 855.490-00/7 - 9º Câm. - Rei. Juiz CRISTIANO FERREIRA LEITE - J. 30.6.2004. com as seguintes referências: RT 600/206; BST.1 09/98. pág. 23: RF-sp. 67.701-7 - RS - J. 20.5.97; AI 585.538-00/1 - 2º TAC - 4ª Câm. - Rei. Juiz AMARAI. VILIRA; J. NASCIMENTO FRANCO e NISKE GONDO - "Condomínio em Edifícios", pág. 205; MARIA HELENA DINIZ - "Curso de Direito Civil Brasileiro", vol. 2, pág. 12, No mesmo sentido: AI 596.668-00/4 -12ª Câm. - Rei. Juiz GAMA PEILEGRINJ - J. 19.8.99; AI 725.494-00/1 - 8ª Câm. - Rei. Juiz RUY COPPOLA - J. 14.2.2002: AI 812.202-00/4 - 7ª Câm. - Rei. Juiz AMÉRICO ANGÉLICO - .1. 23.9.2003.



# PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 34ª CÂMARA

*"Execução. Condomínio. Despesas condominiais. Substituição processual. Poio passivo. Imóvel adjudicado pelo credor hipotecário no curso da execução. Admissibilidade. Como consequência da natureza 'propter rem' da obrigação condominial, o novo titular da unidade condominial responde pelas dívidas a ela relacionadas, ainda que constituídas anteriormente à aquisição (Lei 4591/64, artigo 4º, parágrafo único). Tal peculiaridade torna possível a substituição do antigo proprietário pelo adquirente no pólo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais, mesmo já em fase executória, em aplicação ao disposto no artigo 42 do Código de Processo Civil."*<sup>18</sup>

Respeitado o entendimento jurídico externado pelo r. Juízo *a quo*, a melhor exegese sobre o tema em debate é a que foi proposta pelo Agravante.

Observa-se que no regime jurídico do Código de Processo Civil se faz ausente previsão específica para a reunião das três execuções movidas pelo Agravante, com o mesmo objetivo e que têm por diferencial apenas o período do débito condominial, mas é possível e até conveniente a aplicação estendida do artigo 28 da Lei n.º 6.830, de 22/9/80, onde cabe a reunião de ações de execução fiscal pela "*conveniência da unidade da garantia*".

Em face ao exposto, dá-se provimento ao recurso, com observação.

IRINEU PEDROTTI

Desembargador Relator