



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2197699 - SP (2025/0048648-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : LEOPOLDO EDUARDO LOUREIRO - SP127203
CRISTIANE REGINA VOLTARELLI - SP152192
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO FRA ANGELICO
ADVOGADOS : ANTÔNIA GABRIEL DE SOUZA - SP108948
ALESSANDRA DIOGO GOMES - SP188877
ROSICLEIA APARECIDA LOPES ALVARES SIERRA - SP223557

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO PELO CONDOMÍNIO CREDOR. VALOR INFERIOR AO DO CRÉDITO. RESPONSABILIDADE PELO SALDO DEVEDOR.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Exceção de pré-executividade em cumprimento de sentença oposta em 30/1/2023, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/9/2024 e concluso ao gabinete em 28/2/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar se, diante da arrematação, pelo próprio condomínio, do bem imóvel que gerou a dívida condominial, por valor inferior ao do seu crédito, deve a recorrente, como antiga proprietária, ser eximida de qualquer responsabilidade pelo saldo remanescente, tendo em vista o caráter *propter rem* da obrigação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A obrigação *propter rem*, também conhecida como obrigação ambulatória, situa-se em um ponto intermediário entre as categorias da obrigação pessoal e da obrigação real. Ela decorre de um direito real, ao qual está indissociavelmente ligada (e, nisso, assemelha-se à obrigação real); por outro lado, seu objeto é uma prestação específica do devedor, enquanto titular de direito real sobre determinada coisa (no que se assemelha à obrigação pessoal).

4. Da mesma forma, a obrigação *propter rem* guarda uma de suas peculiaridades na transmissibilidade automática. A pessoa do devedor individualiza-se única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito; transferindo-se a respectiva titularidade, a obrigação é igualmente transmitida.

5. Por outro lado, não se pode deixar de mencionar a excepcionalidade das obrigações *propter rem*. Na medida em que elas, pela característica da transmissibilidade automática, constituem uma exceção à regra segundo a qual a obrigação limita-se aos sujeitos entre os quais é constituída, e, ao mesmo tempo, decorrem dos direitos reais, cujo rol é taxativo (*numerus clausus*), não é lícito ao intérprete ampliar essa categoria para além das

hipóteses previstas em lei. Soma-se a isso a gravidade que pode ter a caracterização de uma obrigação como *propter rem*: por meio dela, o titular do direito real responde pela dívida com o seu patrimônio, no qual estará inserido, em regra, o imóvel do qual se originou a própria dívida.

6. As despesas condominiais correspondem à modalidade por excelência de obrigação *propter rem*. O seu caráter de ambulatoriedade é extraído do artigo 1.345 do Código Civil, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

7. Na hipótese de existência de débitos condominiais incidentes sobre imóvel arrematado em leilão, a jurisprudência desta Corte Superior consolidou o entendimento 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 1.672.508/SP, Terceira Turma, DJe 1º/8/2019).

8. Admite-se, todavia, que o arrematante torne-se responsável pelas despesas condominiais vencidas antes da arrematação se, ainda que ausente tal previsão no edital de praça, pôde ele, por outros meios, ter ciência da dívida: "Se, embora por outro meio, foi atingida a finalidade de informar antecipadamente os interessados sobre as despesas condominiais aderidas ao imóvel, dando-lhes a oportunidade de, a seu critério, desistir da participação na hasta pública, não soa razoável declarar a nulidade da arrematação e do respectivo edital apenas para privilegiar a formalidade em detrimento do fim a que se destina a norma." (REsp 1.523.696/RS, Terceira Turma, DJe 1º/3/2019).

9. O caráter ambulatorio da obrigação não é suficiente, por si só, para eximir de qualquer responsabilidade o antigo titular do direito real em caso de transferência do bem ao qual a obrigação está vinculada. Nessa hipótese, ela perde a sua natureza de obrigação ambulatoria, mas continua a existir como obrigação pessoal.

10. Permanece, portanto, a responsabilidade da antiga proprietária, ora recorrente, pelo pagamento do débito relativo às despesas condominiais vencidas no período em que o imóvel era de sua titularidade. Tendo ocorrido a arrematação por valor insuficiente para saldar a dívida de forma integral, não se justifica o provimento do recurso.

IV. DISPOSITIVO

11. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de setembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2197699 - SP (2025/0048648-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : LEOPOLDO EDUARDO LOUREIRO - SP127203
CRISTIANE REGINA VOLTARELLI - SP152192
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO FRA ANGELICO
ADVOGADOS : ANTÔNIA GABRIEL DE SOUZA - SP108948
ALESSANDRA DIOGO GOMES - SP188877
ROSICLEIA APARECIDA LOPES ALVARES SIERRA - SP223557

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO PELO CONDOMÍNIO CREDOR. VALOR INFERIOR AO DO CRÉDITO. RESPONSABILIDADE PELO SALDO DEVEDOR.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Exceção de pré-executividade em cumprimento de sentença oposta em 30/1/2023, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/9/2024 e concluso ao gabinete em 28/2/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar se, diante da arrematação, pelo próprio condomínio, do bem imóvel que gerou a dívida condominial, por valor inferior ao do seu crédito, deve a recorrente, como antiga proprietária, ser eximida de qualquer responsabilidade pelo saldo remanescente, tendo em vista o caráter *propter rem* da obrigação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A obrigação *propter rem*, também conhecida como obrigação ambulatória, situa-se em um ponto intermediário entre as categorias da obrigação pessoal e da obrigação real. Ela decorre de um direito real, ao qual está indissociavelmente ligada (e, nisso, assemelha-se à obrigação real); por outro lado, seu objeto é uma prestação específica do devedor, enquanto titular de direito real sobre determinada coisa (no que se assemelha à obrigação pessoal).

4. Da mesma forma, a obrigação *propter rem* guarda uma de suas peculiaridades na transmissibilidade automática. A pessoa do devedor individualiza-se única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito; transferindo-se a respectiva titularidade, a obrigação é igualmente transmitida.

5. Por outro lado, não se pode deixar de mencionar a excepcionalidade das obrigações *propter rem*. Na medida em que elas, pela característica da transmissibilidade automática, constituem uma exceção à regra segundo a qual a obrigação limita-se aos sujeitos entre os quais é constituída, e, ao mesmo tempo, decorrem dos direitos reais, cujo rol é taxativo (*numerus clausus*), não é lícito ao intérprete ampliar essa categoria para além das

hipóteses previstas em lei. Soma-se a isso a gravidade que pode ter a caracterização de uma obrigação como *propter rem*: por meio dela, o titular do direito real responde pela dívida com o seu patrimônio, no qual estará inserido, em regra, o imóvel do qual se originou a própria dívida.

6. As despesas condominiais correspondem à modalidade por excelência de obrigação *propter rem*. O seu caráter de ambulatoriedade é extraído do artigo 1.345 do Código Civil, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

7. Na hipótese de existência de débitos condominiais incidentes sobre imóvel arrematado em leilão, a jurisprudência desta Corte Superior consolidou o entendimento 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 1.672.508/SP, Terceira Turma, DJe 1º/8/2019).

8. Admite-se, todavia, que o arrematante torne-se responsável pelas despesas condominiais vencidas antes da arrematação se, ainda que ausente tal previsão no edital de praça, pôde ele, por outros meios, ter ciência da dívida: "Se, embora por outro meio, foi atingida a finalidade de informar antecipadamente os interessados sobre as despesas condominiais aderidas ao imóvel, dando-lhes a oportunidade de, a seu critério, desistir da participação na hasta pública, não soa razoável declarar a nulidade da arrematação e do respectivo edital apenas para privilegiar a formalidade em detrimento do fim a que se destina a norma." (REsp 1.523.696/RS, Terceira Turma, DJe 1º/3/2019).

9. O caráter ambulatorio da obrigação não é suficiente, por si só, para eximir de qualquer responsabilidade o antigo titular do direito real em caso de transferência do bem ao qual a obrigação está vinculada. Nessa hipótese, ela perde a sua natureza de obrigação ambulatoria, mas continua a existir como obrigação pessoal.

10. Permanece, portanto, a responsabilidade da antiga proprietária, ora recorrente, pelo pagamento do débito relativo às despesas condominiais vencidas no período em que o imóvel era de sua titularidade. Tendo ocorrido a arrematação por valor insuficiente para saldar a dívida de forma integral, não se justifica o provimento do recurso.

IV. DISPOSITIVO

11. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 26/9/2024.

Concluso ao gabinete em: 28/2/2025.

Ação: cumprimento de sentença, exceção de pré-executividade.

Decisão interlocutória: rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pela ora recorrente.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela excipiente, nos termos da seguinte ementa:

Cobrança de despesas condominiais - Fase de execução iniciada na lei processual anterior - Exceção de pré-executividade rejeitada - Decisão mantida - Agravo não provido. (e-STJ fls. 58-65).

Recurso especial: alega violação do artigo 1.345 do CC, além de dissídio jurisprudencial. Assinala que o entendimento do STJ é no sentido de que, em execução de dívida condominial, o arrematante deve ser responsabilizado pelo saldo devedor quando tal circunstância estiver expressa no edital de leilão. Sustenta que, na hipótese, o imóvel foi arrematado pelo próprio condomínio exequente, o qual, no entanto, insistiu na cobrança do suposto saldo devedor, anterior à arrematação, em face da antiga proprietária, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução. Refere que, além da menção no edital de leilão, o arrematante tinha plena ciência da extensão da dívida, uma vez que era ele o credor. Argumenta com a natureza *propter rem* da obrigação condominial. Requer: "seja admitido e posteriormente provido o REsp, para fins de se reconhecer a responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais anteriores à arrematação, que no caso concreto constaram do edital, isentando-se a Recorrente de tal responsabilidade." (e-STJ fls. 68-75).

Juízo de admissibilidade: o TJ/SP admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 105-107).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em determinar se o condomínio exequente, como arrematante do bem imóvel que gerou a dívida condominial, deve ser exclusivamente responsabilizado pelos débitos anteriores à arrematação, exonerando-se de tal encargo a parte executada, ora recorrente.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. O presente recurso especial tem sua origem em exceção de pré-executividade oposta pela antiga proprietária do imóvel, que, em razão de débitos condominiais de alta monta, foi levado a leilão e arrematado pelo próprio credor.

2. Para a reconstituição das circunstâncias, transcrevo o trecho correspondente da fundamentação do acórdão recorrido:

O agravado ajuizou ação de cobrança de despesas condominiais, que foi julgada procedente em 16.11.98, para condenar a ré Gafisa Participações S. A ao pagamento das despesas condominiais descritas na inicial, bem como daquelas que se vencessem até o trânsito em julgado da sentença, nos termos do art. 290 do CPC /73, com correção monetária a partir do vencimento de cada obrigação, juros de mora de 1% ao mês, computados desde cada vencimento, multa de 20%, nos termos da convenção condominial, e ao pagamento das custas e de honorários (fls. 186/190 do cumprimento de sentença).

V. Acórdão de 21.2.01, da C. 5ª Câmara do extinto 2º TAC, negou provimento ao apelo da ré (fls. 248/252 do cumprimento de sentença). O trânsito em julgado ocorreu em 31.8.2004 (fl. 356 do cumprimento de sentença).

Iniciada a fase de execução, ante o não pagamento do débito, após a citação da executada, foi realizada, em 8.8.2005, a penhora do imóvel gerador das despesas, o apartamento nº 62, localizado no 6º andar do Edifício Fra Angélico, situado na Rua Guarará nº 77, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, objeto da matrícula nº 120.803 (fls. 419/420 do cumprimento de sentença).

Em 3.9.2009, foi certificada a oposição de embargos de terceiro, processo nº 583.00.2009.189630-1, no qual foi determinada a suspensão da execução em relação ao bem penhorado (fl. 747 e 750 do cumprimento de sentença). Os embargos foram julgados improcedentes em 23.11.09 (fls. 828/830 do cumprimento de sentença).

Reiniciada a execução, o imóvel foi avaliado por perito judicial em R\$1.050.000,00 (laudo - fls. 895/921 do cumprimento de sentença) e foi levado a leilão eletrônico e arrematado pelo próprio Condomínio Edifício Frá Angélico pelo valor de R\$606.032,01, em 14.9.17 (fls. 1144/1146 do cumprimento de sentença).

Rachel Bechar opôs novos embargos de terceiro, processo nº 1093873-38.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 35ª Vara Cível Central da Capital, que foram julgados improcedentes em 31.8.18 (fls. 1222/1232 do cumprimento de sentença). O trânsito em julgado ocorreu em 8.1.19 (fl. 1260 do cumprimento de sentença).

Em 23.3.22, foi deferida a penhora de ativos financeiros da executada (fls. 1459/1460 do cumprimento de sentença), com resultado infrutífero (fls. 1461/1462 do cumprimento de sentença).

O exequente pediu a penhora das ações que a executada tem das empresas Cimob Empreendimentos Ltda e Cimob Investimentos Ltda (fls. 1545/1547 do cumprimento de sentença), o que foi deferido em 8.11.23 (fl. 1550 do cumprimento de sentença).

Em 30.1.23, a agravante apresentou exceção de pré-executividade, nos mesmos termos das razões do agravo (fls. 1558/1564 do cumprimento de sentença).

Após manifestação do exequente (fls. 1597/1607 do cumprimento de sentença), sobreveio, em seguida, a decisão agravada (fls. 1608/1612 do cumprimento de sentença). (e-STJ fls. 60-62).

3. O agravo de instrumento interposto pela excipiente à decisão do juízo de primeiro grau que rejeitou a exceção de pré-executividade foi desprovido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, com o reconhecimento da sua responsabilidade pelas despesas condominiais vencidas anteriormente à arrematação, o que deu azo à interposição do presente recurso especial.

2. DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

4. Desde a Idade Média, juristas buscaram classificar, com base nas fontes romanas, as modalidades de obrigação de acordo com seus elementos essenciais, sendo uma delas as obrigações ambulatorias, também denominadas de *ob rem* ou *propter rem*.

5. José Carlos Moreira Alves, em sua obra definitiva sobre o Direito Romano, assinala:

As obrigações ambulatorias, ou obrigações com sujeito variável, ou obrigações *ob* ou *propter rem* (denominação esta criada pelos autores medievais, pois não há nos, textos romanos nome específico para essa modalidade de obrigação), são aquelas em que a posição do credor ou do devedor compete a quem, inicial ou sucessivamente, se acha em determinada relação com uma pessoa ou coisa, e compete enquanto perdura essa relação. Por exemplo: Pânfilo, escravo de Tício, comete um delito e causa prejuízo a Caio; como o escravo não pode ser devedor em seu nome próprio (ele é coisa, e não pessoa física), o proprietário é que será o devedor da quantia correspondente ao dano; assim, enquanto Tício for dono de Pânfilo, ele será o devedor; se, porém, antes de ser ressarcido o prejuízo, o escravo passar à propriedade de outra pessoa, o débito se transmitirá a esta, deixando Tício de ser o devedor.

As obrigações ambulatorias, portanto, são uma exceção à regra de que a obrigação é limitada aos sujeitos entre os quais ela se constitui.

No direito romano, mesmo no tempo de Justiniano, as obrigações ambulatorias eram figuras excepcionais, e existiam em número limitado; eram apenas as reconhecidas pelo direito objetivo, pois não se admitia que a vontade individual criasse outras que não aquelas.

(MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito Romano*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 388-389).

6. E, em nota de rodapé, complementa:

Entre outras - além da hipótese objeto do exemplo dado no texto - eram obrigações ambulatorias: a) a obrigação de reparar o muro, quando há uma *servitus oneris ferendi* [...]; e b) a obrigação que cabe ao enfiteuta, ao superficiário ou ao proprietário de pagar os impostos vencidos.

(MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito Romano*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 389, n. 27).

7. Em sua igualmente clássica obra a respeito da posse, ao tratar do Direito de Vizinhança, leciona Moreira Alves:

A nosso ver, os denominados direitos de vizinhança nada mais são do que faculdades jurídicas que integram o conteúdo do direito de propriedade. [...] Em outras palavras, o proprietário e seus vizinhos têm reciprocamente, faculdades e deveres, direitos potestativos e sujeições, que integram o conteúdo de seus domínios, ou deles emanam. Quando se trata de deveres, a que correspondem faculdades jurídicas, têm-se o que se denomina, por causa de sua estrutura, obrigações *ob* ou *propter rem*. Aliás, há quem [...] sustente que o direito real se apresenta como uma síntese de poderes e deveres, de modo que essas obrigações *ob* ou *propter rem* não são autônomas, mas, derivadas da lei, integram o conteúdo do direito real.

(MOREIRA ALVES, José Carlos. *Posse: Estudo Dogmático*. v. II. t. I. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 269-270).

8. Por sua vez, Caio Mário da Silva Pereira situa a obrigação *propter rem* em uma posição intermediária entre a obrigação pessoal e a obrigação real. Nesse sentido, assinala:

Sem penetrarmos nas disputas de escolas, situamos a *obligatio propter rem* no plano de uma obrigação acessória mista. Quando a um direito real acede uma faculdade de reclamar prestações certas de uma pessoa determinada, surge para esta a chamada obrigação *propter rem*. É fácil em tese, mas às vezes difícil naquelas espécies que compõem a zona fronteira, precisar o seu tipo. Se se trata, puramente, de exigir prestação em espécie, com caráter autônomo, o direito é creditório, e a obrigação correlata o é *stricto sensu*; se a relação traduz um dever geral negativo, é um *ius in re*, e a obrigação de cada um, no puro sentido de abster-se de molestar o sujeito, pode apelidar-se de obrigação real.

Mas, se há uma relação jurídico-real, em que se insere, adjeto à faculdade de não ser molestado, o direito a uma prestação específica, este direito pode dizer-se *ad rem*, e a obrigação correspondente é *propter rem*.

[...]

A *obligatio propter rem* somente encorpa-se quando é acessória a uma relação jurídico-real ou se objetiva numa prestação devida ao titular do direito real, nesta qualidade (*ambulat cum domino*). E o equívoco dos que pretendem definir a obrigação *propter rem* como pessoal é o mesmo dos que lhe negam a existência, absorvendo-a na real. Ela é uma obrigação de caráter misto, pelo fato de ter como a

obligatio in personam objeto consistente em uma prestação específica; e como a *obligatio in re* estar sempre incrustada no direito real.

(PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. v. II. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 40-41).

9. Orlando Gomes, sublinhando a excepcionalidade das obrigações *propter rem*, leciona:

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.

A transmissão ocorre automaticamente, isto é, sem ser necessária a intenção específica do transmitente.

Por sua vez, o adquirente do direito real não pode recusar-se a assumi-la.

[...]

A despeito de ser predominante no direito positivo brasileiro a tese da realidade das obrigações *propter rem*, é irrecusável que, em substância, constituem vínculo jurídico pelo qual uma pessoa, embora substituível, fica adstrita a satisfazer uma prestação no interesse de outra. [...] Mas, tal como os direitos reais, as obrigações *in rem*, *ob* ou *propter rem* obedecem ao princípio do *numerus clausus*, não se conhecendo outros tipos além dos configurados na lei, pois que não podem ser constituídos livremente pelas partes.

(GOMES, Orlando. *Obrigações*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 29-31).

10. A partir dos aportes doutrinários acima citados, é possível extrair algumas conclusões importantes.

11. Em primeiro lugar, a obrigação *propter rem* situa-se em um ponto intermediário entre as categorias da obrigação pessoal e da obrigação real. Ela decorre de um direito real, ao qual está indissociavelmente ligada (e, nisso, assemelha-se à obrigação real); por outro lado, seu objeto é uma prestação específica do devedor, enquanto titular de direito real sobre determinada coisa (no que se assemelha à obrigação pessoal).

12. Em segundo lugar, a obrigação *propter rem* guarda uma de suas peculiaridades na transmissibilidade automática. A pessoa do devedor individualiza-se única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito; transferindo-se a respectiva titularidade, a obrigação é igualmente transmitida.

13. Em terceiro lugar, não se pode deixar de mencionar a excepcionalidade das obrigações *propter rem*. Na medida em que elas, pela característica da transmissibilidade automática, constituem uma exceção à regra segundo a qual a obrigação limita-se aos sujeitos entre os quais é constituída, e, ao mesmo tempo, decorrem dos direitos reais, cujo rol é taxativo (*numerus clausus*), não é lícito ao intérprete ampliar essa categoria para além das hipóteses previstas em lei. Soma-se a isso a gravidade que pode ter a caracterização de uma obrigação como *propter rem*: por meio dela, o titular do direito real responde pela dívida com o seu patrimônio, no qual estará inserido, em regra, o imóvel do qual se originou a própria dívida.

3. DA NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL

14. A classificação de uma obrigação como *propter rem* depende de como ela está regulamentada pelo ordenamento jurídico. Especificamente no que tange aos débitos condominiais, o caráter de ambulatoriedade é extraído do artigo 1.345 do Código Civil, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

15. Ao longo do tempo, consolidou-se o entendimento no sentido de que os débitos condominiais corresponderiam à modalidade por excelência de obrigação *propter rem*. Anteriormente à promulgação do Código Civil vigente, previa o artigo 624 do Código Civil de 1916 (correspondente, em essência, ao artigo 1.315 do atual): "O condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suportar na mesma razão os ônus, a que estiver sujeita."

16. Acerca do aludido dispositivo, veja-se a lição de Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda:

A obrigação que exsurge do dever de concorrer, em proporção, ou segundo a adjecção, para as despesas, é obrigação *propter rem*. Quem quer que adquira a coisa adquire-a com a obrigação pela despesa necessária. Por ela é obrigado o condômino, o co-usufrutuário, e assim por diante. [...]

O sucessor do condômino sucede nos direitos e nos deveres, nas pretensões e nas obrigações; porém a eficácia *propter rem* das obrigações de que cogita o art. 624 dispensa pensar-se em sucessão na obrigação: tem-se a obrigação porque a obrigação toca ao que é *pro parte*, proprietário da coisa [...]. A obrigação *propter rem* é, aí, obrigação a sujeito passivo plural, como é plural o sujeito passivo dos direitos reais. Se o condômino não paga a obra feita e aliena a parte, a ação é contra o sucessor, desde o momento em que se dá a transferência, salvo se o alienante se declarou devedor, com o assentimento dos outros condôminos. (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. t. XII. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, p. 77-78).

17. E, na mesma obra, é dito mais adiante:

A obrigação por despesas de conservação é *propter rem*. Por elas é responsável, *ex nunc*, o que adquiriu o apartamento, se, ao adquirir, já estava registado o valor da quota nas despesas, proporcional ao valor do apartamento, ou se posteriormente foi fixado unanimemente, ou judicialmente. [...] As dívidas anteriores são dívidas do comuneiro anterior, salvo se de direito público ou reais. A renúncia à propriedade do apartamento não libera o renunciante. (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. t. XII. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, p. 331).

18. Voltando ao artigo 1.345 do Código Civil de 2002, é imperioso reconhecer que, em razão desse dispositivo (ou seja, por força de lei), os débitos em relação ao condomínio são de responsabilidade do titular do direito real, tão somente por estar nessa posição jurídica. Diante do caráter automático da sua transmissibilidade, qualquer pessoa que suceda o titular do direito real assumirá a aludida obrigação.

19. Deve-se registrar, no entanto, que essa obrigação não se encerra na pessoa que é a proprietária do bem, mas se estende a outras pessoas que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel, não necessariamente o vínculo de propriedade.

20. Nessa linha de entendimento, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, em julgamento de recurso repetitivo, firmou a seguinte tese: "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, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto" (REsp 1.345.331/RS, Segunda Seção, DJe 20/4/2015).

21. Na oportunidade, consignou-se: "as despesas condominiais, compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio".

22. Por sua vez, na hipótese de existência de débitos condominiais incidentes sobre imóvel arrematado em leilão, a jurisprudência desta Corte Superior consolidou o entendimento 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 1.672.508/SP, Terceira Turma, DJe 1º/8/2019). Veja-se ainda: REsp 2.042.756/SP, Terceira Turma, DJEN 29/11/2024; AgInt no REsp 1.955.102/SP, Quarta Turma, DJe 3/10/2024.

23. Admite-se, inclusive, que o arrematante torne-se responsável pelas despesas condominiais vencidas antes da arrematação se, ainda que ausente tal previsão no edital de praça, pôde ele ter ciência da dívida por outros meios. Nesse sentido: "Em princípio, não havendo ressalvas no edital de praça, não pode ser atribuída ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais anteriores à alienação judicial. [...] Se, embora por outro meio, foi atingida a finalidade de informar antecipadamente os interessados sobre as despesas condominiais aderidas ao imóvel, dando-lhes a oportunidade de, a seu critério, desistir da participação na hasta pública, não soa razoável declarar a nulidade da arrematação e do respectivo edital apenas para privilegiar a formalidade em detrimento do fim a que se destina a norma." (REsp 1.523.696/RS, Terceira Turma, DJe 1º/3/2019).

24. É necessário ressaltar, no entanto, que o caráter ambulatorio da obrigação não é suficiente, por si só, para eximir de qualquer responsabilidade o antigo titular do direito real em caso de transferência do bem ao qual a obrigação está vinculada.

25. Referindo-se especificamente à transmissibilidade da obrigação *propter rem*, Carlos Roberto Gonçalves assinala:

Na obrigação real, todavia, a substituição do titular passivo opera-se por via indireta, com a aquisição do direito sobre a coisa a que o dever de prestar se encontra ligado. Assim, por exemplo, se alguém adquirir por usucapião uma quota do condomínio, é sobre o novo condômino que recai a obrigação de concorrer para as despesas de conservação da coisa.

Esse modo especial de substituição só vigora, no entanto, enquanto a obrigação real, continuando ligada a determinada coisa, não ganhar autonomia, como sucede na hipótese de o proprietário ter feito alguma obra em contravenção do direito de vizinhança e mais tarde transmitir o prédio a terceiro. Sobre este recairá a obrigação de não fazer obra dessa espécie, mas não a de reparar os danos causados pela efetuada por seu antecessor.

(GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. v. II. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2014).

26. Ainda que, em face do caráter *propter rem* da obrigação, ela deva ser assumida pelo novo titular do direito real, não há a exoneração automática do anterior. Nesse caso, ela perde a sua natureza de obrigação ambulatoria, mas continua a existir como obrigação pessoal.

27. A corroborar essa afirmação, é pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, efetuada a transferência do bem imóvel que

deu origem à dívida condominial, o novo titular do direito real responde pelas obrigações anteriores a ela, sem prejuízo, porém, do exercício do direito de regresso contra o antigo titular. A respeito, veja-se: AgInt no AREsp 2.360.792/PR, Terceira Turma, DJe 20/12/2023; AgInt no REsp 1.962.085/PR, Terceira Turma, DJe 23/3/2023; AgInt nos EDcl no REsp 1.809.195/SP, Quarta Turma, DJe 16/3/2022.

4. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

28. Na hipótese, observa-se que o imóvel que gerou a dívida condominial (reconhecida por título judicial com trânsito em julgado) foi arrematado pelo próprio condomínio credor, pelo valor de R\$ 606.032,01, em leilão eletrônico realizado na data de 14/9/17.

29. Está fora de dúvida que o condomínio, ao arrematar o imóvel, tinha ciência da existência da dívida, pois era ele o próprio credor. Da mesma forma, é incontroverso que a arrematação deu-se por valor inferior ao crédito do condomínio, sem que a recorrente tenha manifestado sua insurgência no momento oportuno.

30. Evidentemente, com a arrematação do bem pelo condomínio credor, operou-se a perda da garantia referente ao próprio imóvel. Com isso, deixou de fazer sentido a caracterização da obrigação como *propter rem*.

31. Permanece, todavia, a obrigação - de caráter pessoal - da antiga proprietária pelo pagamento do débito correspondente às despesas condominiais vencidas no período em que o imóvel era de sua titularidade.

32. Tendo ocorrido a arrematação por valor insuficiente para saldar o débito de forma integral, deve o cumprimento de sentença prosseguir, sem que se cogite o acolhimento da exceção de pré-executividade por ilegitimidade passiva da recorrente.

5. DISPOSITIVO

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

Sem honorários recursais, pois incabíveis na espécie.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0048648-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.197.699 / SP

Números Origem: 000989401029 09401020719988260100 10302921619988260100
22028220720248260000 5830019989401021 989401029
98940102909401020719988260100

PAUTA: 02/09/2025

JULGADO: 02/09/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CIMOB PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADO : LEOPOLDO EDUARDO LOUREIRO - SP127203
ADVOGADA : CRISTIANE REGINA VOLTARELLI - SP152192
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO FRA ANGELICO
ADVOGADA : ANTÔNIA GABRIEL DE SOUZA - SP108948
ADVOGADA : ALESSANDRA DIOGO GOMES - SP188877
ADVOGADA : ROSICLEIA APARECIDA LOPES ALVARES SIERRA - SP223557

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

CERTIDÃO

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

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

C5055205709@ 2025/0048648-7 - REsp 2197699