

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0007914-83.2016.4.04.9999/RS

RELATOR : Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
 APELANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA
 ADVOGADO : Roberto Emílio Tonietto Finkel
 APELADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF
 ADVOGADO : Eduardo Neves Elson e outros
 INTERESSADO : IGOR OLIVEIRA BENTO
 ADVOGADO : Defensoria Pública da União

D.E.

Publicado em 08/08/2016

EMENTA

ADMINISTRATIVO. CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*. DÍVIDA ORIUNDA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA SOBRE O PRÓPRIO BEM. CREDOR FIDUCIÁRIO.

. Por configurar obrigação *propter rem*, a ação de cobrança pode ser ajuizada contra o novo proprietário, mesmo por dívidas de condomínios anteriores à alienação.

. O credor fiduciário, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ostentando a condição jurídica de condômino, tendo em vista a natureza *propter rem* das cotas condominiais.

. O proprietário do imóvel responde pelos encargos condominiais, ainda que sem a posse direta do bem, haja vista a natureza *propter rem* das cotas condominiais.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Colenda 3a. Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, por unanimidade, dar provimento à apelação, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 26 de julho de 2016.

Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
 Relator

Documento eletrônico assinado por **Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **8430486v4** e, se solicitado, do código CRC **B79E473**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Ricardo Teixeira do Valle Pereira

Data e Hora: 29/07/2016 14:47

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0007914-83.2016.4.04.9999/RS

RELATOR : Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
 APELANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA
 ADVOGADO : Roberto Emílio Tonietto Finkel
 APELADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

ADVOGADO : Eduardo Neves Elson e outros
INTERESSADO : IGOR OLIVEIRA BENTO
ADVOGADO : Defensoria Pública da União

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA, em face de sentença que afastou a penhora do imóvel de matrícula nº 22.309 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esteio, por entender que implicaria em constrição de patrimônio de terceiro e, diante da perda de objeto dos embargos de terceiro propostos pela Caixa Econômica Federal, julgou extinto o processo, na forma do artigo 267, VI, do CPC (fl. 173).

Apela o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA, alegando que, em se tratando de dívida oriunda de despesas condominiais, a execução alcança o próprio bem, não sendo tal regra passível de limitação em razão da existência de um contrato de alienação fiduciária. Aduz, ainda, que nas ações em que se objetiva o pagamento de valores devido pelo condômino, a garantia maior do pagamento da dívida é o próprio imóvel, sendo a que constrição realizada sobre o imóvel gerador do débito independe de o imóvel ter sido adquirido em contrato de alienação fiduciária. Dessa forma, requer a reforma da sentença que extinguiu o feito por perda de objeto, com o julgamento de improcedência dos pedidos elencados na peça inicial dos embargos, com a manutenção da penhora sobre a unidade devedora (fls. 175/181).

Sem contrarrazões, vieram os autos a este Tribunal.

É o relatório.

Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
Relator

Documento eletrônico assinado por **Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **8430484v2** e, se solicitado, do código CRC **E6025C50**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Ricardo Teixeira do Valle Pereira
Data e Hora: 29/07/2016 14:47

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0007914-83.2016.4.04.9999/RS

RELATOR : Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
APELANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA
ADVOGADO : Roberto Emílio Tonietto Finkel
APELADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF
ADVOGADO : Eduardo Neves Elson e outros
INTERESSADO : IGOR OLIVEIRA BENTO
ADVOGADO : Defensoria Pública da União

VOTO

Da responsabilidade da CEF pelo pagamento das cotas condominiais.

É consabido que a taxa condominial se trata de obrigação *propter rem*, ou seja, que adere ao imóvel, transmitindo-se ao adquirente do mesmo. A responsabilidade do novo adquirente inclui a de adimplemento daquelas taxas anteriores à aquisição.

Em relação à possibilidade de ajuizamento de ação de cobrança de cotas condominiais contra o credor fiduciário, ainda que exista legislação específica a respeito (Lei 9.514/97), já se manifestou o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE. COTAS CONDOMINIAIS CONSTITUÍDAS ANTES DA AQUISIÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. LEGITIMIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. POSICIONAMENTO JURISPRUDENCIAL. IDENTIDADE ENTRE A ORIENTAÇÃO SUFRAGADA PELA CORTE DE ORIGEM E DECISÃO MONOCRÁTICA E AQUELA TRILHADA POR ESTE TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.

A responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais em atraso alcança o atual proprietário, ainda que constituídas antes da aquisição pelo credor fiduciário, por se tratar de obrigações propter rem.

Na hipótese de identidade entre a orientação jurisprudencial sufragada pela Corte de origem e adotada pela decisão monocrática e aquela trilhada por este Tribunal Superior, incide a Súmula 83/STJ.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 792.138/RJ, Rel. Ministro PAULO FURTADO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2009, DJe 26/06/2009)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS - LEGITIMIDADE PASSIVA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - ADQUIRENTE - RECURSO NÃO CONHECIDO.

1 - Na linha da orientação adotada por esta Corte, o adquirente, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à aquisição, tendo em vista a natureza propter rem das cotas condominiais. 2 - Recurso não conhecido." (REsp 827.085/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 22/05/2006)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CIVIL - DIREITO DAS COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS - AÇÃO DE COBRANÇA - CREDOR FIDUCIÁRIO - DETENTOR DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL DO IMÓVEL - LEGITIMIDADE PASSIVA - POSSIBILIDADE - ENUNCIADO 83 DA SÚMULA DO STJ - RECURSO IMPROVIDO.(AG 1.081.873/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, julgado em 24/03/2009)

A obrigação da ré de pagar a cota condominial relativa à unidade de que é proprietária decorre diretamente do Código Civil, que preceitua:

'Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

[...]

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

[...]

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.'

O proprietário do imóvel responde pelos encargos condominiais, ainda que sem a posse direta do bem, haja vista a natureza *propter rem* das cotas condominiais.

A Lei n. 4.591/64 dispõe que pelas despesas do condomínio responde o condômino:

*'Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do **condomínio**, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.*

§ 4º. As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.'

O credor fiduciário ostenta a condição jurídica de condômino.

Sobre a questão o Desembargador Kioitsi Chicuta do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, bem anotou:

'É bem verdade que, a princípio, ter-se-ia a convicção de que a ação deve se dirigir a quem, de fato, usufrui dos benefícios e dos ônus da vida em condomínio da Lei 4.591/64, mas consoante destaca J. Nascimento Franco, 'para garantir o equilíbrio econômico e financeiro do condomínio, a lei considera dívida propter rem a cota-parte atribuível a cada apartamento nas despesas ordinárias e extraordinárias' (cf. 'Condomínio', p. 220). A relação jurídica é peculiar e aproxima-se tanto do direito real como do direito pessoal, tanto assim que na precisa e citada conceituação de Silvio Rodrigues, 'a obrigação propter rem é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a uma determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade, que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito' (cf. 'Direito Civil', vol. 2, pag. 105). A obrigação de pagar proporcionalmente as despesas de condomínio não decorre da vontade das partes, mas da circunstância de serem titulares de direitos sobre as unidades autônomas.'

Colhe-se da jurisprudência do STJ:

'PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO. TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ADQUIRENTE. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Na linha de orientação adotada por esta Corte, o adquirente, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à aquisição, tendo em vista a natureza propter rem das cotas condominiais. Recurso não conhecido.' (STJ, REsp 827.085/SP, Rel. Min. Jorge Scartezzini, 4ª Turma, DJ 22/05/2006)

No mesmo sentido, os julgados desta Corte:

COTAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA - CREDOR FIDUCIÁRIO - DETENTOR DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL DO IMÓVEL - LEGITIMIDADE PASSIVA

O credor fiduciário, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, tendo em vista a natureza propter rem das cotas condominiais. (TRF4 APELAÇÃO CÍVEL Nº 5054417-92.2012.404.7000/PR, 4ª Turma, RELATOR LUÍS ALBERTO D AZEVEDO AURVALLE)

EMBARGOS DE TERCEIRO. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE.

O proprietário da unidade residencial deve arcar com o pagamento das cotas condominiais vencidas e não pagas, face a sua natureza de obrigação propter rem, bem como com o pagamento dos juros de mora e multa condominial, eis que se tratam de acessórios que seguem o principal.

Apelação provida.

(TRF4 APELAÇÃO CÍVEL Nº 5002655-87.2010.404.7200/SC, 4ª Turma RELATOR JOÃO PEDRO GEBRAN NETO)

Assim, considerando que a CEF tem responsabilidade solidária pelo adimplemento das cotas condominiais aqui cobradas, é de ser reformada a sentença que extinguiu o feito por perda de objeto, determinando-se a manutenção da penhora sobre a unidade devedora.

Ante o exposto, voto por dar provimento à apelação.

Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
Relator

Documento eletrônico assinado por **Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **8430485v2** e, se solicitado, do código CRC **21E731F5**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): Ricardo Teixeira do Valle Pereira

Data e Hora: 29/07/2016 14:47

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO DE 26/07/2016

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0007914-83.2016.4.04.9999/RS

ORIGEM: RS 00047363820158210014

RELATOR : Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA

PRESIDENTE : Marga Inge Barth Tessler

PROCURADOR : Dr Cláudio Dutra Fontella

APELANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA

ADVOGADO : Roberto Emílio Tonietto Finkel

APELADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

ADVOGADO : Eduardo Neves Elson e outros

INTERESSADO : IGOR OLIVEIRA BENTO

ADVOGADO : Defensoria Pública da União

Certifico que este processo foi incluído na Pauta do dia 26/07/2016, na seqüência 500, disponibilizada no DE de 08/07/2016, da qual foi intimado(a) o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL e as demais PROCURADORIAS FEDERAIS.

Certifico que o(a) 3ª TURMA, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TURMA, POR UNANIMIDADE, DECIDIU DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

RELATOR
ACÓRDÃO : Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
VOTANTE(S) : Des. Federal RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA
: Juiz Federal MARCUS HOLZ
: Des. Federal MARGA INGE BARTH TESSLER
AUSENTE(S) : Des. Federal FERNANDO QUADROS DA SILVA

José Oli Ferraz Oliveira
Secretário de Turma

Documento eletrônico assinado por **José Oli Ferraz Oliveira, Secretário de Turma**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **8480498v1** e, se solicitado, do código CRC **54261608**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): José Oli Ferraz Oliveira
Data e Hora: 26/07/2016 19:09
