



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ  
10ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0035540-88.2023.8.16.0000, DA COMARCA DE PONTA GROSSA – 1ª VARA CÍVEL

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEIRO LOBATO  
AGRAVADA: ROSEMARI CRISTINA BERGHAUSER BRESOTO  
RELATOR: DES. GUILHERME FREIRE TEIXEIRA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE PENHORA DO IMÓVEL. RECURSO INTERPOSTO PELO EXEQUENTE.

PENHORA DO IMÓVEL QUE ORIGINOU OS DÉBITOS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. CARÁTER “PROPTER REM” DA DÍVIDA. IRRELEVÂNCIA DA AUSÊNCIA DE REGISTRO DE CONTRATOS PARTICULARES DE COMPRA E VENDA. PRECEDENTES DO STJ (TEMA 886) E DESTA CORTE. DECISÃO REFORMADA.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO.**

**VISTOS**, examinados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0035540-88.2023.8.16.0000, da Comarca de Ponta Grossa – 1ª Vara Cível, em que é Agravante CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEIRO LOBATO e é Agravada ROSEMARI CRISTINA BERGHAUSER BRESOTO.

**1. RELATÓRIO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Condomínio Conjunto Residencial Monteiro Lobato em face da decisão de mov. 254.1, proferida nos autos nº 0005002-43.2018.8.16.0019, de ação de cobrança de cotas condominiais em fase de cumprimento de sentença promovido em face da agravada, que indeferiu o pedido de penhora do imóvel que originou a dívida.

Em suas razões (mov. 1.1-TJ), o agravante sustentou, em síntese, que, em virtude da natureza *propter rem* da dívida, o imóvel pode ser penhorado, destacando que os débitos condominiais seguem o bem, mesmo quando há alteração de sua titularidade. Acrescentou que a executada é a real possuidora e detentora dos direitos reais sobre o imóvel, conforme contrato particular de compra e venda, ponderando que a ausência de registro na matrícula se trata de mera providência administrativa. Sustentou, ainda, a caracterização da posse por usucapião. Por tais razões, postulou a atribuição de efeito “suspensivo” e, ao final, o provimento do recurso para reformar a decisão impugnada.

Foi indeferido o pedido de tutela de urgência recursal, com determinação de retificação da autuação (mov. 8.1-TJ).

A autuação foi retificada (mov. 9.1-TJ) e a agravada não apresentou resposta (mov. 14-TJ).

Em síntese, é o relatório.

**2. FUNDAMENTAÇÃO.**



Regularmente instruído, conforme disposto no art. 1.017 do CPC, e se enquadrando a insurgência na hipótese de cabimento prevista no art. 1.015, parágrafo único, do mesmo Código, assim como verificada a tempestividade, merece ser conhecido o agravo.

Trata-se, na origem, de ação de cobrança ajuizada por Condomínio Conjunto Residencial Monteiro Lobato em face de Rosemari Cristina Berghauser Bresoto (mov. 1.1), objetivando a condenação da requerida ao pagamento das cotas condominiais vencidas no período de 07.06.2011 a 08.01.2016, no importe de R\$ 43.545,05.

Sobreveio sentença de parcial procedência, condenando a demandada ao pagamento das taxas condominiais vencidas a partir de 08.02.2013, acrescidas de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC/IGP-DI a partir do vencimento de cada parcela, além de multa de 2% (mov. 85.1).

Iniciado o cumprimento de sentença (mov. 103.1), foi determinada a intimação da executada para pagamento do débito no prazo de quinze dias, sob pena de multa e de honorários advocatícios de 10% (mov. 114.1), tendo ela permanecido inerte (mov. 124).

Foram realizadas tentativas de intimação por carta com aviso de recebimento (mov. 131.1 e 137.1) e via oficial de justiça (mov. 150.1 e 157.1), ambas infrutíferas.

Foi indeferido o pedido de intimação com hora certa (mov. 162.1 e 164.1), reiterando-se a expedição de mandado, desta vez, com sucesso (mov. 174.1 e 177.1).

A penhora de valores foi infrutífera (mov. 190.2), sendo realizada a restrição em dois veículos de propriedade da devedora (mov. 202.1).

Realizada a quebra de sigilo fiscal (mov. 206.1/206.3), o exequente pleiteou a penhora do imóvel e/ou dos direitos aquisitivos que a executada possui sobre o apartamento gerador da dívida condominial (mov. 209.1).

Juntados a matrícula atualizada do bem (mov. 214.2) e os contratos particulares de compra e venda (mov. 219.3 e 224.2), foi expedido ofício à Caixa Econômica Federal, a qual informou a inexistência de contrato de financiamento referente ao imóvel (mov. 238.2).

Foi indeferido o pedido de penhora, tanto sobre os direitos aquisitivos, como sobre o imóvel (mov. 249.1).

O exequente reiterou o pedido (mov. 252.1), o qual foi, novamente, indeferido (mov. 254.1), daí advindo o recurso.

Pois bem.

O recorrente argumenta a possibilidade de expropriação do imóvel, independentemente da alteração de sua titularidade, enfatizando a irrelevância da ausência de registro dos contratos particulares de compra e venda na matrícula, em razão da natureza *propter rem* da obrigação.

Com efeito, as cotas condominiais são consideradas dívidas *propter rem*, ou seja, de natureza mista, que não possuem caráter exclusivamente pessoal nem exclusivamente real. São obrigações devidas por uma pessoa em razão de sua especial relação com um determinado bem.

Assim, os débitos condominiais ficam vinculados à propriedade e seguem o imóvel quando há alteração de sua titularidade, o que caracteriza a ambulatoriedade da obrigação.

A partir disso, compreende-se que todas as dívidas perante o condomínio são devidas por aquele que assume a titularidade do bem, nos termos do art. 1.345 do Código Civil:

*Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios*



Sobre o assunto, Flavio Tartuce leciona: *“Nunca se pode esquecer que as despesas condominiais constituem obrigações propter rem ou próprias da coisa, denominadas obrigações ambulatorias, pois seguem a coisa onde quer que ela se encontre. Isso pode ser retirado do art. 1.345 do CC, segundo o qual o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. Como se nota, essa natureza híbrida (direito pessoal + real) abrange as penalidades, que são acessórias da dívida”* (Manual de Direito Civil., 8ª ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2018, p. 1042).

Diante dessa natureza, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 1.345.331/RS, submetido ao rito dos repetitivos (Tema 886), firmou o entendimento de que, havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, o comprador pode ser responsabilizado pelas despesas condominiais se estiver imitado na posse e se o condomínio possuir ciência da transação. Confira-se:

*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) (grifei)*

No caso, consta da matrícula do imóvel o registro do contrato de compra e venda celebrado entre José Constante e sua esposa Maria Aparecida Constante e Luiz Cezar Nicolau, datado de 13.09.1982 (mov. 214.2).

Ocorre que, em 12.01.1984, Luiz Cezar Nicolau firmou compromisso de compra e venda com Rubens Alberto de George (mov. 219.3), que, posteriormente, em 26.12.2004, vendeu o imóvel à executada Rosemari Cristina Berghauser Bresoto (mov. 224.2), sem que houvesse a averbação de tais transferências de propriedade na matrícula do bem.

Ademais, verifica-se que o condomínio tinha plena ciência dos termos das transações que alteraram a relação material do imóvel, porquanto, na ação de cobrança, foram pleiteados os débitos condominiais vencidos referentes ao período de 07.06.2011 a 08.01.2016 (mov. 1.1), constando como parte ré Rosemari Cristina Berghauser Bresoto.



Conclui-se, portanto, que a circunstância de os compromissos particulares de compra e venda não terem sido registrados na matrícula do imóvel não impede a constrição para responder pelas cotas condominiais em atraso, haja vista que a obrigação está a ele atrelada.

Sobre o tema, colaciono os seguintes julgados desta Corte:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE DEFERIU O PEDIDO DE PENHORA APENAS SOBRE OS DIREITOS DA PARTE EXECUTADA SOBRE O BEM. ESCRITURA PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADA A REGISTRO. PENHORA DE IMÓVEL PARA O PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. ART. 1.345, DO CC. BEM QUE RESPONDE PELO DÉBITO. POSSIBILIDADE DE PENHORA DA TOTALIDADE DO IMÓVEL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

(TJPR - 9ª Câmara Cível - 0038544-70.2022.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU GUILHERME FREDERICO HERNANDES DENZ - J. 29.01.2023) (grifei)

**APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – EMBARGANTE QUE ADUZ TER ADQUIRIDO O BEM (ESCRITURA PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA) – FALTA DE REGISTRO - PENHORA IMÓVEL – ESCORREITA - DÍVIDA ORIUNDA DA INADIMPLÊNCIA DE COTAS CONDOMINIAIS – OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM – BEM QUE RESPONDE PELO DÉBITO - AUSÊNCIA DE NULIDADE – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS FIXADOS – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.**

(TJPR - 9ª C. Cível - 0017772- 54.2020.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR DOMINGOS JOSÉ PERFETTO - J. 22.05.2022. (grifei)

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL COM BASE EM CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. IRRELEVÂNCIA. PENHORA DE IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL.DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.**

(TJPR - 8ª Câmara Cível - 0002916-20.2022.8.16.0000 - Ponta Grossa - Rel.: DESEMBARGADOR HELIO HENRIQUE LOPES FERNANDES LIMA - J. 26.04.2022) (grifei)

**APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS. PEDIDO DE CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO. VIA INADEQUADA. NECESSIDADE DE FORMULAÇÃO EM PETIÇÃO AUTÔNOMA. PLEITO NÃO CONHECIDO NESTE PONTO. AÇÃO DE ORIGEM AJUIZADA EM FACE DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. PENHORA DO IMÓVEL. DÍVIDA POSTERIOR À IMISSÃO DO COMPRADOR NA POSSE. COMPRA E VENDA NÃO INFORMADA NO REGISTRO DO IMÓVEL.ALEGAÇÃO DE QUE NÃO FEZ PARTE DA RELAÇÃO PROCESSUAL. PEDIDO DE CANCELAMENTO DA PENHORA. DEMANDA AJUIZADA EM FACE DO PROPRIETÁRIO REGISTRADO NA MATRÍCULA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CARÁTER PROPTER REM. RESPONSABILIDADE CONCORRENTE DO COMPRADOR E VENDEDOR. POSSIBILIDADE DE AJUIZAMENTO DE DAMANDA EM FACE DO COMPRADOR OU VENDEDOR. AUSÊNCIA DE NULIDADE DA PENHORA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO PARCIALMENTE E, NA PARTE CONHECIDA, NÃO PROVIDO.**



(TJPR - 10ª Câmara Cível - 0010227-30.2020.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: JUIZ DE DIREITO  
SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU ALEXANDRE KOZECHEN - J. 07.02.2022) (grifei)

Diante disso, é o caso de reforma da r. decisão agravada para autorizar a penhora sobre o imóvel gerador dos débitos condominiais, devendo prosseguir os atos expropriatórios.

### **3. CONCLUSÃO.**

Do exposto, voto no sentido de conhecer e dar provimento ao Agravo de Instrumento interposto pelo exequente para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel gerador dos débitos condominiais, nos termos da fundamentação.

### **4. DISPOSITIVO.**

**ACORDAM** os integrantes da Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao Agravo de Instrumento, nos termos da fundamentação.

Participaram da sessão e acompanharam o voto do Relator o Excelentíssimo Senhor Desembargador Marco Antonio Antoniassi (Presidente) e a Excelentíssima Senhora Desembargadora Elizabeth Maria de Franca Rocha.

15 de setembro de 2023

**GUILHERME FREIRE TEIXEIRA**

Desembargador Relator

