



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GAB. DES. JOSÉ RICARDO PORTO

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0041248-51.2008.815.2001

RELATOR: Desembargador José Ricardo Porto.
APELANTE: Banco Bradesco S.A.
ADVOGADO: Wilson Sales Belchior (OAB-PB n. 17.314-A).
1º APELADO: Condomínio do Edifício Santa Luiza.
ADVOGADO: Richomer Barros Neto (OAB-PB n. 4132).
2º APELADO: David Abramof e Claudete Estevam de Azevedo Abramof.
DEFENSORA PÚBLICA: Terezinha Alves Andrade de Moura (OAB-PB n. 2414).

**PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA.
RESPONSABILIDADE PELO DÉBITO COBRADO.
MATÉRIA A SER APRECIADA NO MÉRITO.**

- No caso em apreço, claramente a preliminar confunde-se com o próprio mérito da ação, sobretudo porque a sentença condenou o apelante justamente por reconhecer a sua responsabilidade como adquirente do imóvel em questão.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. COBRANÇA DEVIDA CONTRA OS REAIS PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA CUJO BEM NÃO FOI ADJUDICADO A TERCEIRO OU AO CREDOR HIPOTECÁRIO, PERMANECENDO EM PODER DOS ANTIGOS DONOS. PROVIMENTO DO APELO.

- O pagamento de taxas condominiais é obrigatório para todos os proprietários/possuidores de bens que fazem parte do conglomerado de imóveis pertencentes a um só condomínio, conforme regramento disposto no art. 1.336 do Código Civil.

- Nos termos do art. 1.345 do Código Civil, a obrigação pelo pagamento das parcelas das taxas condominiais, anteriores à aquisição do imóvel, é do proprietário do bem, pois ele é o titular do domínio.

- A hipoteca é um direito sobre a edificação, como forma de garantir o fiel cumprimento do financiamento imobiliário.

Logo, no caso de inadimplemento do devedor, o credor tem a possibilidade de se tornar proprietário do imóvel ou vendê-lo para recuperar o dinheiro emprestado.

- Na situação dos autos, o imóvel foi à hasta pública e arrematado por terceiro, mas logo depois todo o processo foi anulado, ou seja, o bem nunca foi adjudicado para o arrematante ou para o banco credor da hipoteca, permanecendo a sua propriedade, assim, em poder dos antigos donos.

- O banco apelante exerceu o seu direito hipotecário sem se tornar proprietário do imóvel, motivo que afasta a sua responsabilidade pelas taxas condominiais em atraso cobradas nos autos.

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

ACORDA a Primeira Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, à **unanimidade de votos, DAR PROVIMENTO AO RECURSO.**

RELATÓRIO

Trata-se de **Ação de Cobrança** ajuizada pelo **Condomínio do Edifício Santa Luzia** em face de **David Abramof** e sua esposa, **Claudete Estevam de Azevedo Abra**, bem como contra o **Banco Bradesco S.A.**, este último na qualidade de litisconsorte passivo necessário.

Narra a inicial, em apertada síntese, que os promovidos são condôminos do Edifício Santa Luzia, ocupando especificamente o apartamento nº 302 e respectiva garagem. Devido a isso e nos termos da Convenção Condominial, além da Ata da Assembleia Ordinária, têm a obrigação de pagar a taxa condominial mensal, mas, conforme planilha de débito anexada aos autos, existe um débito, atualizado até 31/10/2009, no valor de R\$ 119.485,78 (cento e dezenove mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta e oito centavos), correspondente à inadimplência das taxas do período 2000 a 2009.

Ainda descreve a peça inaugural que tramita no mesmo juízo da 17ª Vara Cível, prolator da sentença desta ação, uma ação de execução hipotecária ajuizada pelo Banco Bradesco S.A., contra os proprietários do referido imóvel, David Abramof e Claudete Estevam Azevedo Abramof, distribuída desde dezembro de 2006, sob o nº 200.2006.060424-2, cujo bem já teria sido penhorado, daí porque, na forma do art. 1.345 do Código Civil, que evidencia a natureza *propter rem* da dívida, o banco promovido responde pelos débitos cobrados, inclusive em relação àqueles contraídos antes da data da retomada do imóvel.

Em razão da não localização dos réus David Abramof e sua esposa, eles foram citados por edital (fl. 133), mas não se manifestaram, tendo sido a Defensoria Pública da Estado

intimada para exercer a defesa de ambos na qualidade de Curadora Especial, assim o fazendo às fls. 137/138, pronunciando-se de forma genérica, nos termos do que autorizava o antigo parágrafo único do artigo 302 do CPC/73.

O Banco Bradesco contestou regularmente a demanda (fls. 100/111), alegando no mérito que a responsabilidade pelo débito é exclusiva do real proprietário e possuidor do bem imóvel, Sr. David Abramof.

Sobreveio sentença (fls. 157/162) que julgou procedente a ação de cobrança, afastando a responsabilidade dos proprietários do imóvel e condenando o Banco Bradesco S.A. a pagar ao autor da ação, Condomínio do Edifício Santa Luzia, a quantia perseguida na inicial, devidamente corrigida.

Inconformado, o Banco Bradesco S.A. apelou, alegando, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva, sob a tese de que não é a proprietária do imóvel em questão e, por isso, não lhe pode ser atribuída a responsabilidade pelo débito das taxas condominiais. No mérito, renova o argumento de que apenas é parte autora da ação de execução hipotecária nº 200.2006.060424-2 contra os reais donos do apartamento, David Abramof e sua esposa, ou seja, a propriedade do bem em questão jamais foi transferido ao banco apelante.

Devidamente intimado, o promovente não apresentou contrarrazões. Os demais apelados apresentaram resposta recursal por intermédio da Defensoria Pública do Estado (fls. 241/243).

A Procuradoria de Justiça apresentou manifestação (fls. 227/230) apenas quanto à preliminar de ilegitimidade passiva aventada pelo banco apelante, opinando pela sua rejeição.

É o breve relatório.

VOTO.

Inicialmente, vale destacar que a sentença e a apelação foram consignadas sob a égide do antigo Código de Processo Civil de 1973. Neste sentido, aplica-se o disposto no art. 14 do novo CPC, *in verbis*:

Art. 14. A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada.

Assim, o julgamento deste feito far-se-á de acordo com as regras do antigo CPC.

Ultrapassado esta premissa, cumpre, antes de adentrar no mérito do recurso, analisar

a preliminar suscitada pelo apelante.

Preliminar de Ilegitimidade Passiva

Na prefacial do recurso, defende o banco apelante que não é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, porquanto não é a proprietária do imóvel em questão e, por isso, não lhe pode ser atribuída a responsabilidade pelo débito das taxas condominiais em atraso.

Percebe-se claramente que a prefacial confunde-se com o próprio mérito da ação, sobretudo porque a sentença condenou o apelante justamente por reconhecer a sua responsabilidade como adquirente do imóvel em questão.

Sendo assim, **reservo-me para apreciar a preambular juntamente com o mérito da ação.**

Mérito

É importante que se registre, inicialmente, que a cobrança se refere a taxas condominiais, que são obrigatórias a todos os proprietários/possuidores de bens que fazem parte do conglomerado de imóveis pertencentes a um só condomínio, conforme regramento disposto no Código Civil, *in verbis*:

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; (g.n.).

Assim, é dever do proprietário/possuidor do imóvel pagar a taxa condominial correspondente à área comum usufruída pelo mesmo, conforme, em relação ao caso em apreço, disposto na Convenção Condominial e na Assembleia Ordinária (fls 11/21 e 24/26).

Quanto à existência do débito, restou inconteste, uma vez que o próprio réu, David Abramof, assinou uma “Confissão de Dívida” em março de 2005 (fl. 89), e não contestou pessoalmente a demanda, tendo sido representado pela Defensoria Pública do Estado, na qualidade de curador especial, que, diante da inexistência de elementos para exercer a defesa técnica com plenitude, não se manifestou especificamente sobre os fatos narrados na petição inicial, nos termos do art. 302 do CPC/73.

O núcleo da questão, então, é saber de quem é a responsabilidade pelas taxas condominiais cobradas na presente ação.

É bem verdade que a obrigação pelo pagamento das referidas parcelas, anteriores à aquisição do imóvel, é do **atual proprietário do bem, pois ele é o titular do domínio**, consoante estabelece o 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.

Tal situação se dá em razão da natureza *propter rem* da taxa condominial, ou seja, o adquirente do imóvel, por ser o titular de direito sobre a coisa fica sujeito a uma prestação, independentemente de sua vontade, pois ele adere ao bem, e não à pessoa, bastando, para a consequente cobrança do débito, demonstrar que o devedor é proprietário ou possuidor de uma unidade integrante do condomínio para que surja o reconhecimento de seu dever de pagar a mencionada quota.

Esta posição, aliás, já está consolidada na jurisprudência do STJ, consoante decisão exemplificativa abaixo:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA. TAXA CONDOMINIAL. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. FALTA DE COMPROVAÇÃO. DANO MORAL RECONHECIDO. INVERSÃO DO JULGADO. ENUNCIADOS 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A parte agravante não apresentou argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada, razão que enseja a negativa de provimento ao agravo regimental.

2. Em recurso especial não se cogita de alteração das premissas extraídas do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, sob pena de esbarrar nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ.

3. Caso em que o Tribunal de origem decidiu em sintonia com a orientação jurisprudencial desta Corte, segundo a qual "consoante o princípio da obrigação propter rem, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio" (REsp n. 1.297.239/RJ, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/4/2014, DJe 29/4/2014).

4. Agravo regimental improvido.

(AgRg no AREsp 654.154/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 29/05/2015). (g.n.).

Baseada nisso, a sentença ora combatida atribuiu a responsabilidade pelo débito ao Banco Bradesco S.A., ao fundamentar que *"(...) A Instituição Bancária responde pelo débito do apartamento 302 do Condomínio Edifício Santa Luzia, por ele penhorado como credor hipotecário, adquirindo assim a propriedade e a posse do referido imóvel (...) (SIC)".*

De fato, o apelante ingressou com uma ação de execução hipotecária perante o

mesmo juízo, na qual foi procedida a penhora do bem imóvel em debate para fins de garantia hipotecária (fls. 175/212).

Como se sabe, a hipoteca é um direito sobre o bem como forma de garantir o fiel cumprimento do financiamento imobiliário. Logo, no caso de inadimplemento do devedor, o credor tem a possibilidade de se tornar proprietário do imóvel ou vendê-lo para recuperar o dinheiro emprestado.

Na situação em apreço, conforme consta da cópia dos autos do Processo nº 200.2006.040424-2 (fls. 175/212), realmente foi procedida à penhora do imóvel nº 302 do Edifício Santa Luzia, de acordo com a certidão cartorária às fls. 178.

Posteriormente, o imóvel foi à hasta pública e arrematado pelo Sr. Nehemias da Costa Falcão Filho (fl. 196), que, logo depois, ao tomar conhecimento desta ação de cobrança, requereu ao juízo da 17ª Vara Cível a anulação da arrematação por vício insanável no edital do leilão.

Ato contínuo, o referido juízo prolatou decisão (fls. 210/212), em maio de 2011, antes mesmo da sentença nestes autos, portanto, declarando nulo o edital do leilão, bem como a arrematação, determinando, por conseguinte, a liberação do numerário depositado pelo então arrematante.

Em conclusão, o imóvel objeto dos autos não foi adjudicado ao arrematante, que, aliás, assumiria, devido à obrigação de natureza *propter rem*, o débito cobrado nesta ação.

Ademais, a mencionada certidão cartorária esclarece que, apesar da penhora efetivada sobre o apartamento nº 302 do Edifício Santa Luzia, **continua sendo de propriedade de David Abramof e Claudete Estevam dfe Azevedo Abramof**. Desta forma, o Banco Bradesco S.A. exerceu o seu direito hipotecário sem se tornar proprietário do imóvel, motivo que afasta a sua responsabilidade pelas taxas condominiais em atraso.

Releva anotar, por fim, que, mesmo que o credor hipotecário detenha a posse de imóvel como depositário judicial em execução por ele proposta, ele não é o responsável pelo pagamento das taxas condominiais em atraso, pois não possui a condição de proprietário do bem ao qual é imputável a obrigação *propter rem* respectiva, que só poderá ser dele cobrada se vier a adjudicá-lo.

Neste sentido, extrai-se do seguinte julgado do STJ:

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

Desembargador José Ricardo Porto

1 - Na linha da orientação adotada por esta Corte, o adquirente, em adjudicação, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel adjudicado, tendo em vista a natureza propter rem das cotas condominiais.

2 - Recurso não conhecido.

(REsp 829.312/RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 30/05/2006, DJ 26/06/2006, p. 170). (g.n.).

Destarte, repita-se, não tendo havido a adjudicação do apartamento em favor do banco apelante ou de outra pessoa física ou jurídica, tampouco alterada a condição de propriedade do bem em nome de David Abramof e sua esposa, são estes últimos os verdadeiros responsáveis pelo débito cobrado nos presentes autos.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO À APELAÇÃO DO BANCO BRADESCO S.A.**, excluindo-o da obrigação de pagar o débito cobrado nos autos, **condenando** os demais réus, **DAVID ABRAMOF** e **CLAUDETE ESTEVAM DE AZEVEDO ABRAMOF**, reais proprietários do imóvel (Apartamento nº 302) localizado no Edifício Santa Luzia, Av. Flávio Ribeiro Coutinho, 805, Manaíra, João Pessoa-PB, a pagarem, ao autor da ação, a importância de R\$ 119.485,79 (cento e dezenove mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos), devidamente corrigido, com os acréscimos legais, até o efetivo pagamento.

Condeno os réus, ainda, nas custas processuais e honorários advocatícios, estes na ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

É como voto.

Presidiu a sessão a Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti. Participaram do julgamento, além do relator, Excelentíssimo Desembargador José Ricardo Porto, o Excelentíssimo Desembargador Leandro dos Santos, e a Excelentíssima Desembargadora Maria de Fátima Moraes Bezerra Cavalcanti.

Presente à sessão a representante do Ministério Público, Dr^a. Janete Maria Ismael da Costa Macedo, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Primeira Câmara Cível “Desembargador Mário Moacyr Porto” do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 09 de maio de 2017.

Des. José Ricardo Porto
RELATOR

J/14