



Número: **1018633-43.2020.4.01.3600**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **3ª Vara Federal Cível da SJMT**

Última distribuição : **14/12/2020**

Valor da causa: **R\$ 320.000,00**

Assuntos: **Pagamento, Sistema Financeiro da Habitação, Esbulho / Turbação / Ameaça, Perda da Propriedade**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
----- (AUTOR)		FELIPE CARAPEBA ELIAS (ADVOGADO)		
----- (AUTOR)		FELIPE CARAPEBA ELIAS (ADVOGADO)		
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (REU)		DIEGO MARTIGNONI (ADVOGADO)		
----- (REU)		DIEGO OSMAR PIZZATTO (ADVOGADO)		
----- (REU)		DIEGO OSMAR PIZZATTO (ADVOGADO)		
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
213578327 8	04/07/2024 13:13	<a href="#">Sentença Tipo A</a>	Sentença Tipo A	Interno



Seção Judiciária de Mato Grosso  
3ª Vara Federal Cível da S.JMT

PROCESSO N.: 1018633-43.2020.4.01.3600.

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7).

AUTOR: -----, -----.

REU: -----, -----, CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF.

## SENTENÇA N. 814-A/2024, TIPO A

Trata-se de ação pelo rito comum ajuizada por ----- e por ----- em desfavor de CEF - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, de ----- e de ----- objetivando a "PROCEDÊNCIA da presente ação DECLARANDO A QUITAÇÃO INTEGRAL do Contrato de Alienação Fiduciária nº

7.0016.0000132-2, junto a Caixa Econômica Federal, do imóvel registrado sob a matrícula nº 67.202, localizado em Cuiabá/MT, bem como a NULIDADE ABSOLUTA DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL ocorrido em novembro/2018, em razão da quitação integral do débito, além da ausência de notificação extrajudicial dos Autores acerca do dia, hora e local do leilão extrajudicial, bem como por se tratar de objeto em litígio, ..., assim como a, consequente, INVALIDAÇÃO da arrematação, do contrato de compra e venda e CANCELAMENTO do registro efetuado, uma vez que decorrentes de processo nulo de pleno direito."

A inicial narra que "Os Autores tomaram conhecimento que seu imóvel, registrado sob nº 67.202 no 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, foi levado, ilegalmente, a leilão extrajudicial pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e arrematado, em 16/11/2018, pelo Sr. -----, pelo valor de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), preço vil e sem citação dos Autores". Afirma que havia depósito judicial realizado nos autos n. 0015432-46.2009.4.01.3600, alegam a quitação do débito, encontrando-se a ação em grau de recurso. Em 16/11/2018 a CEF levou o imóvel a leilão, o qual foi arrematado pelos co-réus sem a notificação pessoal dos mutuários/Autores.

Decisão ID 402941896 deferiu em parte a liminar "apenas para que se oficie ao registro de imóveis competente para fins de averbação da existência da demanda junto à matrícula do imóvel sub judice (matrícula nº 67.202 registrado no 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT), até solução final da lide".

Na mesma decisão, foi determinada a intimação da Caixa Econômica Federal para trazer aos autos cópia integral do procedimento administrativo que levou o imóvel ao leilão, com destaque aos documentos que demonstrem a intimação dos mutuários da ciência da data dos leilões e procedimento de avaliação do imóvel.

Citada, a CEF apresentou contestação de ID 443951904 alegando, preliminarmente, a litispendência; e sustentando a regularidade da sua atuação.

Citados, Osmar e Gladys apresentaram contestação no ID 449110478 alegando, preliminarmente, a litispendência; sustentando a legitimidade do leilão. Alegam má-fé processual e fazem reconvenção (para a cobrança de taxas de condomínio, IPTU em aberto; além de aluguéis/taxa de ocupação, pedindo liminarmente a indisponibilidade de bens).

No ID 520279862 os requerentes apresentaram impugnação e resposta à Reconvenção. Pedem a produção de prova testemunhal. No ID 548788487 pedem o julgamento antecipado da lide.

A CEF informou desinteresse na produção de provas (ID 559946959).

Decisão de ID 1076620260 determinou a intimação dos reconvintes a se manifestarem sobre a contestação à reconvenção.

Em decisão ID 1419201252 foi deferido o pedido de inversão do ônus da prova e determinada a intimação da Caixa para requerer a produção de eventual prova que julgar necessária ao deslinde da causa, bem como para cumprir a decisão Id 402941896.

Juntada de documentos pela CEF em anexo à petição ID 1586121848, tendo a decisão ID 1688792449 determinado a intimação das partes para manifestação.

Intimados, os Autores peticionaram no ID 1731159562 alegando que "Os documentos juntados pela CEF se referem ao leilão realizado no ano de 2009, e não à arrematação realizada pelo corréu -----, em 16/11/2018. Ou seja, não comprovam a legalidade da venda do imóvel em 2018, uma vez que não houve leilão público". Na mesma oportunidade, rechaçam a alegação dos corréus de inexistência de demonstração de prejuízo efetivo pelos autores. Pugnam pelo julgamento antecipado da lide.

Os réus OSMAR e GLADYS alegam em ID 1733146056 acerca da "inexistência de prejuízo com a arrematação do bem pelos réus porque, mesmo na remota hipótese de eventual nulidade, a situação jurídica dos autores não mudaria, dada a consolidação da propriedade em nome da instituição financeira, conforme consta no registro imobiliário". Defendem a inexistência de demonstração de prejuízo efetivo pelos autores, rechaçando



qualquer declaração de nulidade do leilão extrajudicial. Requerem, também, que seja reconhecida e declarada a validade dos atos processuais e do leilão extrajudicial, na forma da Lei 9.514/97, com a condenação dos autores na reconvenção, nas custas processuais e na verba honorária.

A Decisão de ID 1869045171 verificou “*que a empresa pública juntou em ids ns. 1586121849 e 1586121852 os Editais dos Leilões Públicos ns. 0020/2009 e 0032/2009. Porém, o objeto desta ação refere-se à nulidade do leilão extrajudicial, invalidação da arrematação, do contrato de compra e venda e cancelamento do registro efetuado ocorridos em novembro/2018, e não de 2009, como já delineado em decisão ID 1419201252.*”, converteu o julgamento em diligência e determinou a intimação da CEF para comprovar a notificação dos mutuários sobre os leilões realizados em 11/2018 “em relação ao imóvel matriculado sob o n. 67.202, por se tratar de documento necessário ao deslinde do feito, sob pena de sua omissão influir no julgamento da causa no que concerne ao ônus da prova.”.

Petição da CEF de ID 1916789184 justificando a legalidade do procedimento, alega ciência inequívoca pelos autores e desnecessidade de intimação pessoal para o 2º leilão. Após reiteradas dilações de prazo, no ID 2102985681 a CEF junta os Editais de 2009 novamente.

Vieram os autos conclusos. É o relato do necessário.

## **DECIDO.**

### **Preliminarmente – Decadência.**

Os requeridos Osmar e Gladys alegam a decadência para a parte anular o leilão.

O leilão/venda ocorreu em 11/2018 e a presente ação foi ajuizada em 14/12/2020, não havendo que se falar em decadência. Quanto à pretensão de declaração de quitação (purgação da mora e anulação da consolidação da propriedade), é objeto de ação do mesmo ano (2009).

Rejeito, portanto, a preliminar.

### **MÉRITO – Fundamentação:**

De início, observo que o feito foi processado com observância do contraditório e da ampla defesa, não existindo situação que possa levar prejuízo ao princípio do devido processo legal, bem como estão presentes os pressupostos processuais de existência e validade da relação jurídica processual. Considero as partes legítimas e bem representadas, além de não haver qualquer irregularidade a corrigir.

Em conformidade com o art. 355, do NCP, presentes os requisitos para o julgamento antecipado da lide. As partes não manifestaram interesse na produção de provas.

A inicial busca a declaração de quitação do contrato de financiamento e a anulação do leilão do imóvel.

Ponto, de início, que a alegação de quitação do financiamento (purgação da mora) já se encontra em discussão nos autos n. 0015432-46.2009.4.01.3600, não podendo ser novamente discutida a mesma matéria sob mesmos fundamentos, agora neste feito (litispendência). Aquela ação encontra-se no TRF1 em grau de recurso, não tendo transitado em julgado, não podendo este Juízo se manifestar sobre a suficiência do valor depositado judicialmente (quitação), ou não.

Nesta demanda será analisada, portanto, unicamente a alegação de nulidade do leilão do imóvel por ausência de prévia notificação dos mutuários; e a reconvenção.

### **Procedimento de Leilão:**



O art. 27 da Lei n. 9.514/97 estatui que “Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.”. Seu § 2º-A dita que “as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato”.

É certo que o envio de correspondência com “AR” ao endereço do devedor se trata de **intimação pessoal** conforme os ditames do § 2º-A do art. 27 da Lei 9.514. Nesse sentido:

**PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. OBRIGATORIEDADE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.** 1. Segundo a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha sido previamente intimado para purgação da mora (precedentes). 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ). 3. No caso concreto, entender que a devedora teve ciência prévia das condições da venda extrajudicial e do horário do leilão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial. 4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp 490.517/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 27/08/2019, DJe 02/09/2019)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CONSIGNATÓRIA CUMULADA COM ANULATÓRIA DE ATO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE.**

**NOTIFICAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. PURGAÇÃO DA MORA. POSSIBILIDADE. DECRETO-LEI Nº 70/1966. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA.** 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/1997, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/1997. 3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/1966, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997. 4. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de ser possível a purga da mora em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei nº 9.514/1997) quando já consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário. A purgação da mora é cabível até a assinatura do auto de arrematação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966. 5. Rever as conclusões do acórdão recorrido de que a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial não foi comprovada e que houve a purgação da mora antes do auto de arrematação demandaria o reexame de matéria fática e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos vedados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1286812/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/12/2018, DJe 14/12/2018)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. AUSÊNCIA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. EQUIDADE. FIXAÇÃO. NÃO CABIMENTO. VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA. ART. 85, § 2º, DO CPC. REGRA GERAL.** 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no tocante à necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997. 2. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a falta de intimação da parte devedora na data do leilão do imóvel demandaria o reexame de matéria fática, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ. 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório ou (b) o valor da causa for muito baixo. 4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.029.859/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)



**AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. NECESSIDADE. INTIMAÇÃO POR EDITAL. POSSIBILIDADE. ESGOTAMENTO DOS MEIOS PARA ENCONTRAR O MUTUÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO .** 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que, no contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/1997, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, sendo válida a notificação por edital quando esgotados os meios para a notificação pessoal. 2. Na presente hipótese, segundo informado pela instância ordinária, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, a notificação extrajudicial foi enviada ao endereço informado pelo ora agravante no contrato, contudo não foi exitosa em razão de mudança de endereço. Assinalou que, em virtude de infrutíferas tentativas de localização do devedor, procedeu-se com a intimação por edital, conforme a exigência da lei, tendo sido demonstrada nos autos a ciência inequívoca que o bem seria leiloadado em outubro de 2019. 3. De acordo com a orientação do Superior Tribunal de Justiça, reverter a conclusão do colegiado estadual que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. 4. Agravo interno improvido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.271.962/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 21/6/2023.)

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº**

**9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO PESSOAL. AUSÊNCIA. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC. MULTA. NÃO CABIMENTO.** 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se encontra consolidada no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/1997. 2. No caso concreto, rever a conclusão do tribunal de origem, que atestou a ciência inequívoca da parte devedora da data do leilão extrajudicial com a cautelar proposta com a finalidade de obstar sua realização, esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ. 3. A Segunda Seção desta Corte decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. 4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.208.770/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/5/2023, DJe de 8/5/2023.)

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BEM IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PRECEDENTES. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. ANÁLISE CASUÍSTICA. NÃO OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.** 1. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no âmbito do Decreto-Lei n. 70/1996, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial, ainda que tenha havido a prévia intimação para purgação da mora. Desse modo, a dispensa da intimação pessoal só é cabível quando frustradas as tentativas de realização deste ato, admitindo-se, a partir dessas circunstâncias, a notificação por edital. 1.1. Registra-se, ainda, que a purgação da mora é possível mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário. Assim, é imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca da realização do leilão extrajudicial. 2. O mero não conhecimento ou a improcedência de recurso interno não enseja a automática condenação à multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, devendo ser analisado caso a caso. 3. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.970.116/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 11/5/2022.)

No caso dos autos, a CEF foi intimada por diversas (muitas) vezes para apresentar cópia do processo administrativo de leilão, objetivando permitir a demonstração da regularidade do procedimento com a cientificação dos Autores. Contudo, nem um único documento sobre o Leilão de 2018 aportou nos autos.

É certo que os atos praticados pela empresa pública (por intermédio de seus empregados) são dotados de presunção RELATIVA de legalidade e veracidade. Contudo, a parte alega a existência de vício consubstanciado na ausência de intimação e, em se tratando de fato negativo, a demonstração da efetiva intimação



cumpria à requerida/CEF; aliado ao fato de se tratar de prova mais facilmente produzida por ela (CPC) e diante da inversão do ônus da prova deferida nesse sentido, com expressa advertência de que, se não o fizer (não trazer os documentos requisitados), tal fato terá influência no julgamento da causa, como constou do relatório desta Sentença.

A CEF alega ter havido ciência inequívoca dos autores sobre o leilão em razão da improcedência da sua ação anterior (que, por consequência, considerou regular a consolidação da propriedade). Contudo, a consolidação da propriedade é ato anterior e sua (provável) regularidade não dispensa, nos termos da jurisprudência do STJ colacionada acima, a efetiva cientificação dos autores.

Essa ciência inequívoca pode ser demonstrada quando os mutuários ajuízam anulatória do leilão antes da sua ocorrência. Nestes autos, ficou demonstrado que os Autores foram cientificados do leilão pela “notificação premonitória” feita pelos arrematantes após o leilão.

Pela escritura pública de compra e venda (ID 400927891 - Pág. 44-47), não se sabe nem se o imóvel, porventura, foi adquirido pelos terceiros em concorrência pública ou leilão (já que, em leilão, seria expedida carta de arrematação).

A Lei exige a intimação dos devedores sobre os leilões do imóvel e, nestes autos, nenhuma demonstração desse fato ocorreu, apesar de diversas intimações da CEF para fazê-lo e inúmeras dilações de prazo deferidas.

A arrematação (transferência do imóvel da CEF para os adquirentes), portanto, é nula, devendo ser cancelada a R.6 (transferência de propriedade da CEF aos terceiros, co-réus) da matrícula n. 67.202 do CRI do 5º Ofício.

Considerando essa nulidade reconhecida em Sentença, faz-se desnecessário analisar a alegação de venda/arrematação por preço vil (tese alternativa da inicial).

### **Reconvenção.**

Os réus pessoas físicas (reconvintes) pedem, em reconvenção, a condenação dos Autores/Reconvindos ao pagamento de débitos relacionados ao imóvel que foram suportados pelos reconvintes no importe de R\$ 14.050,35 para despesas de condomínio; e R\$ 7.982,66 de IPTU e aluguel.

Primeiramente, quanto ao aluguel, considerando a procedência da ação principal quanto ao pedido para anulação da arrematação/transferência, os reconvintes perderam (de maneira superveniente) o interesse processual relativamente a essa verba.

Não trouxe os comprovantes ou *prints* de pagamento do IPTU, não podendo haver condenação sem comprovação do dispêndio.

Não foram trazidas cópias dos documentos, apenas *prints* de partes deles colacionados no corpo da própria reconvenção (ID 449110473): boleto de p.25 no valor de R\$ 7.982,66 (12/2019 a 05/2020) quitado no comprovante de pagamento de p.22; boleto de p.24 no valor de R\$ 6.067,69 (03, 04, 06, 07/2019 e 08/2020), pago no comprovante de arrecadação de p.20.

O STJ possui entendimento de que as taxas de condomínio são débitos de natureza *propter rem* (que acompanham o imóvel):

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS ENTRE A ARREMATACÃO E A IMISSÃO NA POSSE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. IMISSÃO NA POSSE. IRRELEVÂNCIA. DECISÃO EM CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. A dívida condominial constitui obrigação propter rem, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel, ainda que não imitado na posse do bem e não formalizado o registro imobiliário respectivo, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas. Precedentes. 2. O**



*entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.*

*(AgInt no AREsp n. 2.527.075/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 4/6/2024.)*

**AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATAÇÃO. DÍVIDA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO.** 1. "A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno". (REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023). 2. "As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018). 3. Na presente hipótese, a Corte estadual consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida propter rem, razão pela qual se mostra correto o entendimento da d. magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor". Dessarte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoa do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao próprio imóvel, considerada a natureza propter rem. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

*(AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)*

Nessa qualidade, o imóvel se encontra na propriedade da CEF desde 2009 (compreendendo todas as competências pagas pelos adquirentes); a arrematação foi anulada; e os autores continuam na respectiva posse desde a época do financiamento. A consolidação da propriedade ainda não foi anulada (na ação ajuizada anteriormente) razão pela qual as despesas de condomínio são devidas pela CEF (proprietária plena desde 2009), salvo eventual ulterior modificação dos fatos.

## DISPOSITIVO.

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, extinguindo o processo com julgamento do mérito, nos termos do art. 487, inciso I do CPC, para declarar nulo o leilão realizado sem a intimação dos Autores e que resultou na alienação do imóvel objeto da lide aos terceiros, devendo ser cancelada a R.6 (transferência de propriedade da CEF aos terceiros, co-réus) da matrícula n. 67.202 do CRI do 5º Ofício. **JULGO EXTINTO** o processo sem julgamento do mérito, por litispendência, relativamente ao pedido para declaração de quitação do imóvel, nos termos da fundamentação desta Sentença. **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos da reconvenção (extinguindo a demanda com julgamento do mérito, nos termos do art. 487, inciso I do CPC).

Considerando o princípio da causalidade, condeno a CEF a pagar aos Autores honorários advocatícios sucumbenciais que fixo em 10% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do art. 85, §§ 2º e 3º do CPC; condeno os réus pessoas físicas (solidariamente) a pagarem aos Autores (*pro rata*) honorários sucumbenciais que fixo em 10% sobre a soma dos valores dos pedidos da reconvenção, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.



Cuiabá, *[data da assinatura digital]*.

*[assinado digitalmente]*  
**CESAR AUGUSTO BEARSI**  
Juiz Federal da 3ª Vara/MT

