RECURSO ESPECIAL Nº 1.702.393 - PR (2017/0258754-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA
ADVOGADOS	:	DANIEL BRENNEISEN MACIEL E OUTRO(S) - PR040660 FÁBIO COCHMANSKI DO NASCIMENTO - PR052647
RECORRIDO	:	CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS ATENAS II - CONDOMÍNIO VII
ADVOGADO	:	JULIANA DA SILVA E OUTRO(S) - PR057374
INTERES.	:	ROGERIO STIER LUTKE

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73**. AÇÃO DE COBRANÇA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA COHAB PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO NA FASE DE EXECUÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. SUBSTITUIÇÃO DO POLO PASSIVO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DA CORTE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

CONJUNTO RESIDENCIAL MORADIAS ATENAS II - CONDOMÍNIO VII (CONDOMÍNIO) ajuizou ação de cobrança contra COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA (COHAB) requerendo o pagamento das despesas condominiais relativas ao imóvel descrito na inicial.

A COHAB opôs embargos de terceiro afirmando que o imóvel foi vendido à ROGERIO STIER LUTKE (ROGERIO) e que este deve ser responsabilizado pelo pagamento da dívida. Pleiteou a nulidade dos editais de praça, bem como das avaliações realizadas sobre o imóvel.

Em primeiro grau, os embargos foram julgados procedentes para anular as praças e para que seja determinada nova avaliação do imóvel, devendo ser considerado o valor relativo aos direitos de titularidade do mutuário.

CONDOMÍNIO apelou afirmando que a COHAB informou que o contrato com ROGÉRIO foi quitado e que há pedido de resolução do contrato e reintegração da posse do imóvel, devendo ser considerada a legitimidade do proprietário para figurar no polo passivo da demanda que cobra as despesas condominiais.

O Tribunal de origem deu provimento ao recurso em acórdão, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA DA COHAB PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO - POSSIBILIDADE - CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO QUITADO E EM DISCUSSÃO JUDICIAL EM VIAS DE RESOLUÇÃO - TAXAS CONDOMINIAIS POSSUEM NATUREZA "PROPTER REM", SENDO EXIGIVEIS DAQUELE QUE DETÉM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE DE PENHORA E EXECUÇÃO INDEPENDENTEMENTE DE TEREM SIDO PARTE NA AÇÃO DE CONHECIMENTO - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO* (e-STJ, fl. 155).

Os embargos de declaração opostos pela COHAB foram rejeitados (e-STJ, fls. 210/221).

Irresignada, a COHAB interpôs recurso especial com fulcro no art. 105, III, *c*, da CF, sustentando a violação dos arts. **(1)** 458, II, 535, I e II, ambos do CPC/73 em virtude da existência de contradição e omissão no acórdão proferido pelo Tribunal de origem porque a COHAB nunca participou da relação processual, tampouco foi reconhecida como devedora no título executivo. Afirmou que a Corte local deve se manifestar sobre a impossibilidade da COHAB responder pelas despesas condominiais porque não usufruiu dos serviços; **(2)** a sua ilegitimidade passiva porque o uso e fruição do bem foram exclusivamente realizados pelo compromissário comprador, nos termos da Lei nº 4.591/64. Aduziu a existência de dissídio jurisprudencial sobre o tema; e **(3)** dos arts. 472 e 568, do CPC no que se refere à violação à coisa julgada porque a ação de cobrança somente foi proposta contra ROGÉRIO não sendo possível a sua inclusão no pólo passivo da demanda apenas na fase de execução.

É o relatório.

DECIDO.

O inconformismo merece parcial provimento.

De plano, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são inaplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

> *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

(1) Do art. 535 do CPC/73

COHAB sustentou a violação dos arts. 458, II, 535, I e II, ambos do CPC/73 em virtude da existência de contradição e omissão no acórdão proferido pelo Tribunal de origem porque a COHAB nunca participou da relação processual, tampouco foi reconhecida como devedora no título executivo. Afirmou que a Corte local deve se manifestar sobre a impossibilidade da COHAB responder pelas despesas condominiais porque não usufruiu dos serviços.

Contudo, verifica-se que o Tribunal de origem emitiu pronunciamento expresso quanto a legitimidade da COHAB para responder pelo pagamento da dívida cobrada e, portanto, da sua inclusão no polo passivo apenas na fase de cumprimento de sentença porque ao cancelar o compromisso de compra e venda assumiu para si o ônus que recaía sobre o imóvel, fazendo-o nos seguintes termos:

> *Assim, a lei não exige que seja ele citado para o processo de execução e nem que tenha participado do processo de conhecimento, nos termos do artigo 42, § 3ᵉ, do Código de Processo Civil.*
> *Ao cancelar o compromisso de compra e venda, a COHAB assumiu para si o ônus que recaía sobre este. Trata-se de obrigação propter rem, que surge quando o titular de um direito real á obrigado a satisfazer determinada prestação, não importando quem usufruiu dos benefícios ou contribuiu para a geração das despesas, posto que decorre simplesmente da condição de proprietária [...]* (e-STJ, fl. 217).

Portanto, não se verifica qualquer omissão ou contradição no acórdão recorrido, mas mera irresignação da parte com o seu resultado, o que afasta a alegação de violação do art. 458 e 535 do CPC/73.

(2) e **(3)** Do mérito

A COHAB afirmou a sua ilegitimidade passiva porque o uso e fruição do bem foram exclusivamente realizados pelo compromissário comprador, nos termos da Lei nº 4.591/64. Aduziu a existência de dissídio jurisprudencial sobre o tema. Aduziu a negativa de vigência aos arts. 472 e 568, do CPC no que se refere à violação à coisa julgada porque a ação de cobrança somente foi proposta contra ROGÉRIO não sendo possível a sua inclusão no pólo passivo da demanda apenas na fase de execução.

Nos termos já destacados no item anterior, o Tribunal de origem consignou a possibilidade de substituição no polo passivo, ainda que na fase de cumprimento de sentença (e-STJ, fl. 163).

O acórdão recorrido está em dissonância com o entendimento firmado no STJ que reconhece a ilegitimidade da parte para responder pelo cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de despesas condominiais da qual não participou.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. SUBSTITUIÇÃO DO POLO PASSIVO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DA CORTE.*
> *1. A jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção reconhece a ilegitimidade da parte para responder pelo cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de despesas condominiais da qual não participou.*
> *2. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no REsp 1.522.188/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. 21/3/2017, DJe 10/4/2017)
>
> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMISSÁRIO COMPRADOR. AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA CONTRA PROMITENTE VENDEDOR. EXECUÇÃO QUE ATINGIU O IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA, AFETANDO PATRIMÔNIO DO PROMITENTE COMPRADOR. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIOS DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO.*
> *1. Aplicabilidade do novo Código de Processo Civil, devendo ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*
> *2. A penhora da unidade habitacional que deu origem ao débito condominial não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança em que formado o título executivo.*
> *3. A natureza propter rem da dívida não autoriza superar a necessária vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.*
> *4. Agravo interno não provido, com imposição de multa e majoração da verba honorária.*
> (AgInt no REsp 1.368.254/RJ, de minha relatoria, DJe 17/4/2017)
>
> *AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO*

> *ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DO ARREMATANTE. DÍVIDAS ORIUNDAS DE OUTRA DEMANDA. IMPOSSIBILIDADE.*
> *1. É inviável incluir o arrematante no polo passivo da execução fundada em título judicial que não contou com a sua participação no processo de conhecimento, ainda que para a cobrança de despesas condominiais.*
> *2. Agravo regimental não provido.*
> (AgRg no AREsp 610.598/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 6/8/2015, DJe 17/8/2015)

Assim, o acórdão deve ser reformado para ser reconhecida a ilegitimidade da COHAB na fase de cumprimento de sentença.

Nessas condições, com fundamento no art. 932, V, do NCPC **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para determinar a exclusão da COHAB no polo passivo do cumprimento de sentença.

Advirto que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao possível cabimento de multa (arts. 77, §§ 1º e 2º, 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º).

Publique-se. Intimem-se

Brasília (DF), 10 de abril de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO
Relator