

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 897.102 - SP (2016/0087533-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**  
**AGRAVANTE** : **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VEREDAS ARICANDUVA II**  
**ADVOGADO** : **EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S) - SP042188**  
**AGRAVADO** : **REJANE CARNEIRO DE BARROS**  
**ADVOGADO** : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**  
**INTERES.** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADO** : **GIZA HELENA COELHO E OUTRO(S) - SP166349**

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. FASE DE EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE ALTERAR A LEGITIMIDADE DA PARTE. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

**DECISÃO**

Trata-se de agravo interposto por Condomínio Residencial Veredas Aricanduva II contra decisão que não admitiu o recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição da República, que desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 75):

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. EXECUÇÃO. 1. Tratando-se de dívida propter rem, que onera a própria coisa, o sucessor que a obtém a qualquer título, por ela responde. 2. Se o bem passou a ser de propriedade da Caixa Econômica Federal, deve a execução contra ela prosseguir, deslocando-se a competência para a Justiça Federal. Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 113-118).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 121-133), o recorrente apontou a violação dos arts. 42, 592, 964 e 1.336 do Código de Processo Civil de 1973, bem como a existência de dissídio jurisprudencial.

Sustentou, em síntese, que o adquirente é responsável pelos débitos condominiais e que, apenas na fase de execução e expropriação da unidade geradora da dívida exequenda, foi noticiada a consolidação em favor da Caixa Econômica Federal.

Aduziu que a aquisição de bem litigioso, ou seja, da unidade sobre a qual pende a dívida exequenda, não altera a legitimidade das partes originárias.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fl. 148).

O Tribunal de origem não admitiu o processamento do recurso especial em virtude da ausência de prequestionamento, incidindo as Súmulas n. 282 e 356 do STF; e da ausência de demonstração de violação dos dispositivos apontados (e-STJ, fls. 149-150).

Brevemente relatado, decido.

Os dispositivos legais apontados pelo recorrente – arts. 964 e 1.336 do Código de Processo Civil de 1973 – não foram enfrentados pelo acórdão impugnado.

Cabia ao insurgente suscitar, na petição de recurso especial, a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, o que não ocorreu na hipótese.

Assim, aplicável o enunciado n. 211 da Súmula desta Casa.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGADA ILIQUIDEZ DO TÍTULO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO PREVISTO NO ART. 1.025 DO CPC/2015. NECESSIDADE DE SE APONTAR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. PRECEDENTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A matéria referente aos arts. 783 e 803, do CPC de 2015 não foi objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF e 211/STJ).

2. O STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração (Súmula 211). Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 1.022 do CPC de 2015 (antigo art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.

3. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei".

(REsp n. 1.639.314/MG, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.098.633/MG, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 15/9/2017 - sem grifo no original).

O Tribunal estadual consignou o seguinte (e-STJ, fls. 78-80):

Em que pese a sentença de mérito ter sido proferida somente em relação à antiga proprietário, devido ao caráter *propter rem* da dívida é ao bem que ela se dirige, pouco importando quem constar como seu proprietário no momento do adimplemento.

E por certo que a Caixa Econômica Federal tinha, ou deveria ter, ciência da existência dos débitos condominiais, retomou bem dado em garantia, de modo que, se inadimplente com relação ao financiamento, muito provável que o estivesse também com relação aos débitos condominiais.

Realmente, a rigor a solução adotada aparenta mitigar o princípio do contraditório e da ampla defesa por fazer responder pela dívida que não participou do processo de conhecimento, mas em verdade há uma harmonização deste princípio com o princípio da efetividade da coisa julgada.

De fato, a sentença tornar-se-ia vazia em seu conteúdo se o credor se visse obrigado a ajuizar nova ação, contra o novo proprietário, em decorrência da mesma dívida, sendo que seria exatamente o mesmo bem que por ela iria responder, devido ao seu caráter *propter rem*. E mesmo ajuizada esta nova ação, deveria permanecer na torcida para que bem não fosse novamente alienado, sob pena de ver novamente ser produzida sentença inócua.

Portanto, na restrita situação em que se cobra dívida *propter rem*, em que deve ser o próprio bem que deve por ela responder, é admitido que a execução da sentença prossiga perante o novo proprietário, sem que assim se infrinja o devido processo legal.

(...)

E, no caso específico de ser a Caixa Econômica Federal a nova proprietária, de rigor o deslocamento da competência para a Justiça Federal para que lá prossiga a execução, não havendo que se falar, salvo melhor juízo a ser lá realizado, em nulidades, já que é a partir do momento da inclusão da CEF no polo passivo da ação que a alteração da competência se operou, não havendo que se falar em atos nulos.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso para, possibilitar a penhora do imóvel de propriedade da Caixa Econômica Federal, que deve ser incluída no polo passivo da ação e, assim, declarar o deslocamento da competência para o trâmite da execução para a Justiça Federal. (Sem grifo no original).

Verifica-se que o acórdão recorrido julgou em desconformidade com o entendimento desta Corte.

Isso porque não é possível a substituição da parte executada na fase executiva, fazendo incluir terceiro que não participou do processo de conhecimento e, por conseguinte, não integrou o título executivo judicial, ainda que seja para a cobrança de cotas condominiais.

Dessa forma, não há como prosseguir com o cumprimento de sentença em relação à Caixa Econômica Federal, que, frise-se, não participou da avença que deu origem ao título executivo judicial, não obstante tratar-se de obrigação *propter rem*.

Corroboram esse entendimento os seguintes precedentes:

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 n. 610.598/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/8/2015, DJe 17/8/2015).

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL FORMADO EM PRÉVIA AÇÃO DE CONHECIMENTO, MOVIDA EM DESFAVOR DE MORADOR. POSTERIOR ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELA CEF. PRETENSÃO DE SE REDIRECIONAR A EXECUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. É certo que, nos termos da jurisprudência da 2ª Seção, a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais em atraso pode recair, em certos casos, sobre o novo adquirente do imóvel.

Todavia, aludida responsabilidade deve ser aferida em ação de conhecimento.

2. Na presente hipótese, não se trata mais de ação de cobrança, mas da execução de título judicial, em cujo pólo passivo estava presente, tão somente, o proprietário do imóvel na época em que houve o inadimplemento, sendo descabido o redirecionamento da execução à Caixa Econômica Federal, em virtude de adjudicação do imóvel em outra execução. Precedentes.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp n. 1.370.016/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE

SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 9/9/2014, DJe 16/9/2014).

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO - DESPESAS CONDOMINIAIS - CARÁTER *PROPTER REM* - PREQUESTIONAMENTO - AUSÊNCIA - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

I - O conteúdo normativo dos dispositivos tidos por violados não foi objeto de debate no v. Acórdão recorrido, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do Recurso Especial, nos termos da Súmula 211 desta Corte.

II - Nos termos do artigo 42 do Código de Processo Civil, a alienação da coisa litigiosa, a título particular e por ato entre vivos, não altera a legitimidade para causa das partes originárias.

III - Conforme orientação pacífica da jurisprudência desta Corte, uma vez decidida a questão da legitimidade passiva no processo de conhecimento, tendo sido regularmente formado o título executivo, não cabe a rediscussão do tema em sede de execução, sob pena de ofensa à coisa julgada.

IV - O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

Agravo Regimental improvido.

(AgRg no Ag n. 1.275.364/SP, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/4/2010, DJe 5/5/2010).

Ante o exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial para reconhecer a impossibilidade de alteração da legitimidade da parte em fase de execução.

Publique-se.

Brasília-DF, 05 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator