

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.495.527 - RJ (2019/0122586-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CONDOMÍNIO CITTÁ AMÉRICA**
ADVOGADOS : **RONALDO DE FREITAS LIMA - RJ160075**
: **PEDRO FELIPE ALVES FERREIRA - RJ168748**
: **THAIS DO NASCIMENTO NASCIMENTO E OUTRO(S) - RJ189456**
AGRAVADO : **VANDERLEI CANDIDO POIARES**
AGRAVADO : **IVONE MARCOLONGO GOMES**
ADVOGADO : **VÂNIA MARIA DE ALMEIDA BEIJA - RJ082119**

DECISÃO

Trata-se de agravo de decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, alínea “a” da Constituição Federal, interposto contra v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

"Ação de Cobrança de Cotas Condominiais, em fase de cumprimento de Sentença – Decisão que indeferiu a penhora do imóvel objeto da ação originária, sob o fundamento de que o bem se encontra em nome de terceiros. Matéria tratada no Incidente de Uniformização de Jurisprudência nº 0065479-81.2013.8.19.0000, em que restou decidido que “a penhora só pode recair sobre o patrimônio do próprio executado, isto é, daquele que participou da fase cognitiva e foi condenado na sentença”. Logo, não obstante a Sentença ter reconhecido a legitimidade dos agravados na qualidade de possuidores do imóvel para responderem a Ação de Cobrança de Cotas Condominiais, não é possível a efetivação da penhora do imóvel objeto da presente lide, em respeito a regra do artigo 5º, inciso LIV da Constituição Federal, tendo em vista que seu proprietário e os promissários cessionários não participaram da relação processual na fase cognitiva. A natureza propter rem das cotas condominiais, não acarreta a necessidade de o bem objeto da lide ser garantia da obrigação, apenas estabelece que a obrigação recaia sobre uma pessoa, por força de determinado direito real – Desprovemento do Agravo de Instrumento.”(e-STJ, fl. 24)

Nas razões do recurso especial, o agravante alega violação ao art. 1.345 do Código Civil de 2002 sustentando, em síntese, (a) que os agravados foram considerados promitentes compradores e partes legítimas para responder pelo débito de condomínio da

unidade imobiliária, (b) que a Corte de origem afirmou que a constrição de penhora sobre o imóvel é indevida, (c) que a sentença está acobertada pela coisa julgada material, (d) que a compra e venda não pode ser desnaturada como direito pessoal, (e) que os agravados participaram da fase cognitiva, de modo que a penhora pode recair sobre seu patrimônio e (f) que a jurisprudência afirma que os agravados são parte legítima, pois houve ciência da compra e venda e imissão na posse do mesmo.

É o relatório. Passo a decidir.

De início, cumpre salientar que o presente recurso será examinado à luz do Enunciado 3 do Plenário do STJ: *"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."*

Inicialmente, observa-se que a recorrente alega violação à coisa julgada material, mas não indica qual ou quais dispositivos entende violados, tornando patente a falta de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência do enunciado nº 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

A propósito:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. QUEIMA DE CANA DE AÇÚCAR - REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SUMULA 284 DO STF. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A reforma do julgado quanto à ocorrência ou não do dano, que gerou a obrigação de indenizar, demanda inegável necessidade de incursão nas provas constantes dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial. Incidência do óbice da Súmula 7 desta Corte.

2. A alegação de ofensa genérica à lei, sem a particularização dos dispositivos eventualmente violados pelo aresto recorrido, implica deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento desta Corte Superior, fazendo incidir o enunciado da Súmula 284/STF.

3. A admissibilidade do recurso especial pressupõe-se uma argumentação lógica, demonstrando de plano a violação do dispositivo legal pela decisão recorrida, a fim de demonstrar a vulneração existente, o que não ocorreu na hipótese da alegada violação ao art.

38, § 4º, da Lei 12.651/12.

4. Agravo regimental não provido”. (AgRg no AREsp

721.287/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2015, DJe 27/08/2015)

Com relação à suposta violação ao art. 1.345 do CC/02, o Tribunal de origem afirmou que, não obstante ter reconhecido a legitimidade dos agravados possuidores em responder pela ação de cobrança de cotas condominiais, não é possível a efetivação da penhora do imóvel, considerando que o mesmo não está em nome das agravados e que o proprietário registrado não participou da fase de cognição, *in verbis*:

"Compulsando os presentes autos de Agravo de Instrumento, depreende-se, especialmente pela certidão de ônus reais emitida em 11/03/2014, fls. 388/393 (item 377), que em relação ao imóvel objeto da lide, até a mencionada data, só havia registro no RGI da Escritura de Promessa de Compra e Venda, celebrada em 26/05/1997, por meio da qual Quatro de Janeiro Administração e Participações Ltda. prometeu vender o imóvel ao Banco Opportunity S/A.

Em fls. 19/28 (item 19) consta Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos, lavrada em 25/08/1998, não registrada, ao menos até o ano de 2014, em que o Banco Opportunity S/A figura como promitente cedente, e o Sr. Marcos Aurélio Rego da Rocha, e sua mulher, Sra. Sheila de Sousa Ferreira da Rocha, como promissários cessionários.

Verifica-se, ainda, em fls. 17/18 (item 17), o Instrumento Particular de Compra e Venda, datado em 18/01/2007, em que consta o Sr. Marcos Aurélio Rego da Rocha e sua mulher Sra. Sheila de Sousa Ferreira da Rocha, como outorgantes vendedores, e os agravados, Vanderlei Candido Poiares e Ivone Marcolongo Gomes Poiares, como outorgados compradores, valendo destacar que no referido documento sequer consta a descrição completa do imóvel.

Nos termos do artigo 108 do Código Civil, não dispondo a lei em sentido contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem a constituição de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Logo, não pode ser considerado válido o instrumento particular em questão, eis que não se enquadra a qualquer hipótese de exceção à regra da utilização da escritura pública.

Todavia, para o deslinde da controvérsia é necessário esclarecer a existência de duas situações jurídico-processuais distintas, a primeira se refere à possibilidade de o possuidor do imóvel (mesmo que não possua justo título) figurar como réu na ação de cobrança

de cotas condominiais; já a segunda, se relaciona a questão da possibilidade do imóvel devedor ser atingido pela execução da sentença condenatória, quando o seu proprietário não tenha figurado como réu na fase cognitiva.

O caso em tela cuida da segunda hipótese.

E a matéria já foi tratada no Incidente de Uniformização de Jurisprudência nº 0065479-81.2013.8.19.0000, em que restou decidido que “a penhora só pode recair sobre o patrimônio do próprio executado, isto é, daquele que participou da fase cognitiva e foi condenado na sentença”, conforme se depreende pela ementa transcrita a seguir:

(...)

Portanto, não obstante a Sentença, acostada aos presentes autos em fls. 322/323 (item 253), ter reconhecido a legitimidade dos agravados na qualidade de possuidores do imóvel para responderem a Ação de Cobrança de Cotas Condominiais, não é possível a efetivação da penhora do imóvel objeto da presente lide, em respeito à regra prevista no artigo 5º, inciso LIV da Constituição Federal, tendo em vista que seu proprietário não participou da relação processual na fase cognitiva, além de existir Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos em favor de Marcos Aurélio Rego da Rocha, e sua mulher, Sra. Sheila de Sousa Ferreira da Rocha, como promissários cessionários.

Vale consignar que diferentemente do que procura fazer crer o agravante, a natureza propter rem das cotas condominiais, não acarreta a necessidade de o bem objeto da lide ser garantia da obrigação, apenas estabelece que a obrigação recaia sobre uma pessoa, por força de determinado direito real.

Consequentemente, merece ser mantida a Decisão agravada, consignando-se que se o credor trazer a anuência dos referidos promissários cessionários, confirmando a transferência de seus direitos para os executados, sem ressalva, a questão poderá ser eventualmente revista.” (e-STJ, fls. 26/28)

A decisão ora recorrida está em consonância com o entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, de modo que incide no presente caso o óbice imposto pela Súmula 83/STJ.

Nesse mesmo sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUTADO. PROMISSÁRIO COMPRADOR. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM

CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
DECISÃO MANTIDA.

1. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade" (REsp 1273313/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 12/11/2015).

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1438611/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2019, DJe 09/09/2019)

"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 1368254/RJ, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/03/2017, DJe 17/04/2017)

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMISSÁRIO COMPRADOR. AÇÃO DE COBRANÇA.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PENHORA DOS DIREITOS. POSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se, não tendo o proprietário do bem figurado na ação de cobrança de cotas condominiais, mas tão somente o promissário comprador, é possível, em execução, a penhora do próprio imóvel que gerou a dívida ou apenas a constrição sobre os direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda.

2. Ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade.

3. A penhora do unidade condominial em execução não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança na qual se formou o título executivo. Necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.

4. Pelo princípio da continuidade registrária (arts. 195 e 237 da Lei nº 6.216/1975), a transferência de direito sobre o imóvel depende de que este preexista no patrimônio do transferente, o que, no caso, torna inviável a penhora do próprio imóvel em virtude da ausência de título anterior em nome dos executados.

5. Recurso especial não provido.

(REsp 1273313/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 12/11/2015)

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, b, do RISTJ, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 30 de outubro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator