



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1915490 - SP (2021/0181406-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : S V DA S
ADVOGADOS : IRENE ROMEIRO LARA - SP057376
ALVARO MATHEUS DE CASTRO LARA - SP199150
AGRAVADO : C E S J
ADVOGADO : ROBERTO FRANCISCO - SP214391
INTERES. : L L P A
ADVOGADOS : RICARDO FELIPE MAIRRO - SP374833
SÉRGIO ADÂMOLI - SP191606
RODRIGO MAIRRO - SP272367

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº. 282 DO STF. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 283 DO STF. ORDEM DE PREFERÊNCIA DA PENHORA. POSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO. NATUREZA *PROPTER REM* DA DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. SOLIDARIEDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC NÃO APLICADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Rever o posicionamento adotado na Corte estadual quanto à ausência de cerceamento de defesa, não comprovação da natureza de bem de família do imóvel em debate bem como da usucapião na hipótese, exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

2. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados inviabiliza o conhecimento das matérias na instância extraordinária por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula

n.º 282 do STF, por analogia.

3. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só para a manutenção do decidido, acarreta a incidência, por analogia, da Súmula n.º 283 do STF.

4. "A atual orientação desta Corte tem se firmado no sentido de que, sendo *propter rem* a natureza do débito condominial, por ele responde o proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação". (AgInt no AgInt nos EDcl no REsp 1769544/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 13/3/2020). Precedentes.

5. "A ordem de preferência estabelecida no art. 835 do CPC/2015 não tem caráter absoluto, podendo ser flexibilizada em atenção às particularidades do caso concreto" (AgInt no AREsp 1.786.373/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta TURMA, DJe 1º/7/2021). Precedentes.

6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 8/9/2020).

7. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 26 de fevereiro de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1915490 - SP (2021/0181406-9)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : S V DA S
ADVOGADOS : IRENE ROMEIRO LARA - SP057376
ALVARO MATHEUS DE CASTRO LARA - SP199150
AGRAVADO : C E S J
ADVOGADO : ROBERTO FRANCISCO - SP214391
INTERES. : L L P A
ADVOGADOS : RICARDO FELIPE MAIRRO - SP374833
SÉRGIO ADÂMOLI - SP191606
RODRIGO MAIRRO - SP272367

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº. 282 DO STF. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 283 DO STF. ORDEM DE PREFERÊNCIA DA PENHORA. POSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO. NATUREZA *PROPTER REM* DA DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. SOLIDARIEDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC NÃO APLICADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Rever o posicionamento adotado na Corte estadual quanto à ausência de cerceamento de defesa, não comprovação da natureza de bem de família do imóvel em debate bem como da usucapião na hipótese, exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

2. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados inviabiliza o conhecimento das matérias na instância extraordinária por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula

n.º 282 do STF, por analogia.

3. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes por si só para a manutenção do decidido, acarreta a incidência, por analogia, da Súmula n.º 283 do STF.

4. "A atual orientação desta Corte tem se firmado no sentido de que, sendo *propter rem* a natureza do débito condominial, por ele responde o proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação". (AgInt no AgInt nos EDcl no REsp 1769544/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 13/3/2020). Precedentes.

5. "A ordem de preferência estabelecida no art. 835 do CPC/2015 não tem caráter absoluto, podendo ser flexibilizada em atenção às particularidades do caso concreto" (AgInt no AREsp 1.786.373/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta TURMA, DJe 1º/7/2021). Precedentes.

6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 8/9/2020).

7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por S. V. DA S. (S.) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N.º 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N.º 282 DO STF. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 283 DO STF. ORDEM DE PREFERÊNCIA DA PENHORA. POSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO. NATUREZA *PROPTER REM* DA DÍVIDA DE CONOMÍNIO. SOLIDARIEDADE. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N.º 568 DO STJ. AGRAVO

Nas razões do presente inconformismo, defendeu **(1)** a devida impugnação quanto ao conhecimento da união estável pelos agravados, haja vista que dita união estável foi noticiada nos autos pelo executado, e o consequente descumprimento dos arts. 842 e 889, II, do CPC; **(2)** a não incidência da Súmula n.º 7 do STJ em relação ao cerceamento de defesa e à avaliação judicial do imóvel; **(3)** a possibilidade da flexibilização da ordem de preferência da penhora diante das peculiaridades da hipótese em julgamento; e **(4)** ofensa aos arts. 842, 843 e 889, II, do CPC.

Foram apresentadas contraminutas (e-STJ fls. 1.058/1.065 e 1.067/1.127).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

(1) (4) Da união estável e da ofensa aos arts. 842, 843 e 889, II, do CPC

S., em suas razões, afirmou que impugnou que a falta de registro da união estável não impediu o conhecimento pelos agravados, pois *ainda que não tivesse sido efetivado o registro da união estável, os exequentes, ora recorridos, já tinham conhecimento do fato* (e-STJ, fl. 1.048); e, por essa razão, os arts. 842, 843 e 889, II, do CPC não foram observados.

Contudo, extrai-se da decisão monocrática impugnada que o TJSP justificou a falta de intimação de S. pelo fato do reconhecimento judicial da união estável com o executado ter sido posterior à penhora em debate, e que, da análise das razões do recurso especial, verifica-se que aludido fundamento não foi impugnado.

Do exame dos autos, verificou-se, outrossim, que os argumentos do aresto impugnado quanto à solidariedade do pagamento do débito condominial e de que é o próprio bem quem garante o pagamento da dívida, capazes de manter o referido acórdão por suas próprias razões, também não foram atacados de forma específica e por isso foi aplicada a Súmula n.º 283 do STF quanto aos pontos.

Finalmente, a decisão guerreada declarou que o TJSP julgou em consonância com o entendimento do STJ, ao definir que a responsabilidade pela

obrigação de pagamento das despesas condominiais é do proprietário, ainda que esse não tenha figurado no polo passivo da ação de cobrança.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS, NA FASE EXECUTIVA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. CONSTRIÇÃO DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A atual orientação desta Corte tem se firmado no sentido de que, sendo propter rem a natureza do débito condominial, por ele responde o proprietário, ainda que não tenha figurado no polo passivo da ação.

2. Agravo interno desprovido"

(AglInt no AglInt nos EDcl no REsp 1.769.544/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 13/3/2020)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Embargos de terceiro opostos pela proprietária do imóvel, por meio dos quais se insurge contra a penhora do bem, realizada nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais, já em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em face da locatária.

2. Ação ajuizada em 22/03/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 30/06/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que ajuizada, em verdade, em face da então locatária do imóvel.

4. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo.

5. A solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

6. Em regra, deve prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo-se que o condomínio receba as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum.

7. Recurso especial conhecido e provido"

(REsp 1.829.663/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 7/11/2019)

Portanto, mantém-se a decisão agravada quanto às referidas questões.

(2) Da não incidência da Súmula n.º 7 do STJ

No presente recurso, S. asseverou ainda que a análise de suas teses

referentes ao cerceamento de defesa e ao erro judicial na avaliação do imóvel em litígio não depende do revolvimento do arcabouço fático-probatório dos autos.

Todavia, como constou da decisão ora recorrida, o Tribunal estadual, fundamentando o julgamento no art. 872, I, do CPC, consignou que não houve cerceamento de defesa ou nulidade na perícia, pois foi sopesada e descrita a situação do imóvel no laudo apresentado nos autos.

Assim, rever essas conclusões demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

Além disso, o TJSP não emitiu pronunciamento sobre o art. 873, I, do CPC, e a alegada necessidade da avaliação dos direitos sobre o imóvel, e não foram opostos embargos de declaração para sanar a omissão. Fica, portanto, mantido o óbice da Súmula n.º 282 do STF, por analogia, aplicado pela decisão monocrática impugnada.

(3) Da ordem de preferência para a penhora

Conforme consta da decisão recorrida, o TJSP, ao definir que a ordem do art. 835 do CPC não é taxativa (e-STJ, fl. 556), alinhou-se à jurisprudência do STJ no sentido de que a ordem de preferência estabelecida no art. 835 do CPC/2015 não tem caráter absoluto, podendo ser flexibilizada em atenção às particularidades do caso concreto (AgInt no AREsp 1.786.373/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta TURMA, DJe 1º/7/2021).

Na mesma toada: AgInt no AREsp 2.234.697/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira TURMA, DJe 29/6/2023.

Com efeito, o v. acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do STJ, o que impede o provimento do recurso especial em razão da Súmula n.º 568 do STJ.

Ademais, o acórdão recorrido fundamentou a penhora realizada nos autos na natureza *propter rem* do débito executado, pois não há falar em penhorar outro imóvel do mesmo condomínio, pois cada unidade pode ser utilizada para cobrir sua própria dívida condominial (e-STJ, fl. 557), argumento não impugnado pela agravante S., o que atrai a aplicação da Súmula n.º 283 do STF como pontuado na decisão agravada.

Finalmente, conforme orienta a jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime.

A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt nos EREsp n. 1.120.356/RS, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016).

Nessa toada, confirmam-se os seguintes julgados: AgInt no AREsp 605.532/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, DJe 9/9/2020; e AgInt no AREsp 1.590.140/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 3/9/2020.

Na espécie, o manejo do agravo interno por S., por si só, não pode ser tido como abusivo ou protelatório, como pretendem os agravados em suas contrarrazões.

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Dessarte, mantém-se a decisão proferida, por não haver motivos para sua alteração.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.915.490 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2021/0181406-9

Número de Origem:

00002934420178260011 01212047120068260011 10042304120178260562 10078263820148260562
1212047120068260011 201803200683 2934420178260011

Sessão Virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : S V DA S

ADVOGADOS : IRENE ROMEIRO LARA - SP057376

ALVARO MATHEUS DE CASTRO LARA - SP199150

AGRAVADO : C E S J

ADVOGADO : ROBERTO FRANCISCO - SP214391

INTERES. : L L P A

ADVOGADOS : RICARDO FELIPE MAIRRO - SP374833

SÉRGIO ADÂMOLI - SP191606

RODRIGO MAIRRO - SP272367

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : S V DA S

ADVOGADOS : IRENE ROMEIRO LARA - SP057376

ALVARO MATHEUS DE CASTRO LARA - SP199150

AGRAVADO : C E S J

ADVOGADO : ROBERTO FRANCISCO - SP214391

INTERES. : L L P A

ADVOGADOS : RICARDO FELIPE MAIRRO - SP374833

SÉRGIO ADÂMOLI - SP191606

RODRIGO MAIRRO - SP272367

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/02/2024 a 26/02/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 27 de fevereiro de 2024