**RECURSO ESPECIAL Nº 1.366.894 - RS (2013/0030874-4)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA NANCY ANDRIGHI** |
| RECORRENTE | : | UNIÃO  |
| RECORRIDO  | : | CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL PLATUS  |
| ADVOGADO | : | SÍLVIA SCHEID MALLMANN E OUTRO(S) |
| RECORRIDO  | : | G N K (MENOR) |
| REPR. POR  | : | L N P  |
| ADVOGADOS | : | JOVENI RODRIGUES LOPES E OUTRO(S) |
|   |   | MARCO AURÉLIO CUOZZO LOPES  |
| INTERES.  | : | MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL  |

**EMENTA**

PROCESSO CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO. DÉBITO. NATUREZA. LEGITIMIDADE PASSIVA. EXECUÇÃO. PENHORA DO IMÓVEL. POSTERIOR CONFISCO EM PROCESSO CRIMINAL. ARREMATAÇÃO. PRODUTO. REPASSE À UNIÃO. PRÉVIO PAGAMENTO DE LESADOS E TERCEIROS DE BOA-FÉ. POSSIBILIDADE. LIMITES. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 307 DO CC/02; 42, § 3º, E 472 DO CPC; 91, II, DO CP; 133 E PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPP; E 3º, IV, DA LEI Nº 8.009/90.

1. Ação ajuizada em 29.11.2010. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 30.09.2013.

2. Recurso especial em que se discute se, na hipótese específica dos autos, embora os imóveis penhorados em execução movida pelo condomínio tenham sido objeto de confisco em processo criminal, antes do repasse do produto da arrematação à União, devem ser resguardados valores para pagamento da dívida condominial relativa aos próprios bens e pensão alimentícia da filha do réu (alcançado pela declaração de perdimento).

3. A dívida condominial constitui uma obrigação *propter rem*, cuja prestação não deriva da vontade do devedor, mas de sua condição de titular do direito real. Aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal.

4. O adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário. Entendimento que se aplica à União na hipótese de ingresso de imóveis em seu patrimônio em decorrência de pena de perdimento aplicada em processo criminal.

5. O condomínio se enquadra no conceito de lesado previsto nos arts. 91, II, do CP, e 133, parágrafo único, do CPP, não podendo ser prejudicado em virtude do confisco do bem em prol da UNIÃO, cujo direito de propriedade, nesse caso, subsiste apenas em caráter precário (até que haja a arrematação do bem em hasta pública) e residual (recebendo o saldo credor, após o ressarcimento das vítimas, lesados e terceiros de boa-fé).

6. Sendo o imóvel confiscado pela UNIÃO objeto de execução para pagamento de dívida condominial, o bem é litigioso, sujeitando-se ao comando do art. 42, § 3º, do CPC, que excepciona a regra do art. 472 do CPC, possibilitando que a sentença proferida entre as partes originárias repercuta na esfera jurídica do terceiro adquirente.

7. Nada impede a realização das hastas públicas nos autos da execução movida pelo condomínio, devendo o produto da arrematação dos imóveis confiscados ser primeiro destinado à satisfação do débito condominial, repassando-se o saldo à União, que passará a ter direito de regresso contra os executados pelo período anterior ao perdimento dos imóveis.

8. Dívidas do réu na ação penal surgidas após a aplicação da pena de perdimento não podem ser satisfeitas com o produto da arrematação do imóvel confiscado, na medida em que o bem não pertence mais à sua esfera patrimonial.

8. O lesado ou terceiro de boa-fé a que se referem os arts. 91, II, do CP e 133, parágrafo único, do CPP, são aqueles diretamente prejudicados pelo confisco do bem, como é o caso, por exemplo, do condomínio ou do comprador de boa-fé. Aqueles que estejam sendo apenas obliquamente prejudicados pelo confisco, que jamais tenham estabelecido relação jurídica que envolvesse diretamente o bem perdido, não se enquadram nesse conceito de lesado ou terceiro de boa-fé.

9. A utilização do produto da arrematação para pagamento de verba alimentar significaria permitir, por via transversa, que o executado – condenado na esfera criminal à pena de perdimento – se beneficiasse do crime por ele praticado para quitar dívida autônoma sua, sem qualquer relação com os imóveis confiscados, espírito de que certamente não estava imbuído o legislador ao estabelecer a pena de perdimento.

10. Recurso especial parcialmente provido.

**ACÓRDÃO**

Brasília (DF), 15 de abril de 2014(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.366.894 - RS (2013/0030874-4)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA NANCY ANDRIGHI** |
| RECORRENTE | : | UNIÃO  |
| RECORRIDO  | : | CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL PLATUS  |
| ADVOGADO | : | SÍLVIA SCHEID MALLMANN E OUTRO(S) |
| RECORRIDO  | : | G N K (MENOR) |
| REPR. POR  | : | L N P  |
| ADVOGADOS | : | JOVENI RODRIGUES LOPES E OUTRO(S) |
|   |   | MARCO AURÉLIO CUOZZO LOPES  |
| INTERES.  | : | MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL  |

**RELATÓRIO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):**

Cuida-se de recurso especial interposto pela UNIÃO FEDERAL, com fundamento no art. 105, III, “a”, da CF, contra acórdão proferido pelo TRF da 4ª Região .

**Ação**: embargos de terceiro, opostos pela recorrente nos autos de execução ajuizada pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL PLATUS em desfavor de Vilmar Jaime Kostrycki e Geni de Fátima Miranda dos Santos Kostrycki, tendo por objeto débito condominial.

Depreende-se dos autos que os embargos de terceiro foram opostos após a UNIÃO ter sido intimada da realização de hasta pública dos próprios imóveis que deram origem à dívida executada.

Houve, ainda, pedido de GABRIELE NOGUEIRA KOSTRYCKI, no sentido de que do produto de eventual arrematação fosse resguardada a quantia de R$23.000,00, correspondente a acordo por ela firmado com o executado Vilmar Jaime Kostrycki, seu pai, relativos a pensão alimentícia.

A UNIÃO aduz que os bens em questão fariam parte do seu patrimônio imobiliário, tendo sido objeto de confisco no âmbito de processo criminal, sendo, pois, impenhoráveis e inalienáveis.

**Sentença**: julgou improcedentes os pedidos, sob a alegação de que “não há se falar em inalienabilidade ou impenhorabilidade dos bens em favor da UNIÃO, uma vez que o próprio título judicial ressalvou a possibilidade de realizar-se o leilão dos bens para ressarcimento das vítimas, lesados e terceiros de boa-fé” (fls. 523/529, e-STJ).

**Acórdão**: o TRF da 4ª Região negou provimento à apelação da UNIÃO, mantendo na integra a sentença, com a ressalva de que “o direito do ente público, no processo em tela, é subsidiário aos lesados e terceiros de boa-fé, incluindo-se nessa condição a credora de alimentos” (fls. 611/616, e-STJ).

**Embargos de declaração**: interpostos pela UNIÃO, foram rejeitados pelo TRF da 4ª Região (fls. 636/640, e-STJ).

**Recurso especial**: alega violação dos arts. 267, V, 535 e 649, I, do CPC; e 307 do CC/02 (fls. 655/674, e-STJ).

**Prévio juízo de admissibilidade**: o TRF da 4ª Região admitiu o recurso especial e determinou sua remessa ao STJ (fls. 703/704, e-STJ).

**Parecer do MPF**: o i. Subprocurador-Geral da República Dr. Pedro Henrique Távora Niess opina pelo parcial conhecimento do recurso especial e, nessa extensão, pelo seu desprovimento (fls. 744/785, e-STJ).

É o relatório.

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.366.894 - RS (2013/0030874-4)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA NANCY ANDRIGHI** |
| RECORRENTE | : | UNIÃO  |
| RECORRIDO  | : | CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL PLATUS  |
| ADVOGADO | : | SÍLVIA SCHEID MALLMANN E OUTRO(S) |
| RECORRIDO  | : | G N K (MENOR) |
| REPR. POR  | : | L N P  |
| ADVOGADOS | : | JOVENI RODRIGUES LOPES E OUTRO(S) |
|   |   | MARCO AURÉLIO CUOZZO LOPES  |
| INTERES.  | : | MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL  |

**VOTO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):**

Cinge-se a lide a determinar se, embora os imóveis penhorados em execução movida por condomínio tenham sido objeto de confisco em processo criminal, antes do repasse do produto da arrematação à UNIÃO, devem ser resguardados valores para pagamento de dívida condominial relativa aos próprios bens e pensão alimentícia da filha do réu (alcançado pela declaração de perdimento).

**1. Delimitação da controvérsia.**

01. Inicialmente, cumpre delimitar o panorama fático tal como delineado pelas instâncias ordinárias.

02. Consoante pesquisa efetuada na página do TRF da 4ª Região na Internet, a execução contra a qual a UNIÃO opôs embargos de terceiro iniciou-se em 14.08.2007, tendo por objeto débito de taxa condominial.

03. Em 19.03.2009 foram averbadas no Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS, para garantia da execução, as penhoras sobre os próprios imóveis que deram origem à dívida executada (fl. 31, e-STJ).

04. Outrossim, em 12.11.2009, foi averbada naquele mesmo Ofício o confisco, em favor da UNIÃO, desses mesmos imóveis (fl. 31, e-STJ).

05. Diante disso, intimada da realização de hasta pública para alienação dos imóveis nos dias 01.12.2010 e 15.12.2010, a UNIÃO opôs os presentes embargos, sustentando que os bens em questão fariam parte do seu patrimônio imobiliário, sendo, pois, impenhoráveis e inalienáveis.

06. O Juiz de primeiro grau de jurisdição acolhe o pedido da UNIÃO e determina a “suspensão da execução e dos atos expropriatórios, até que a questão objeto desta ação seja decidida” (fls. 68/69, e-STJ).

07. Seguiu-se petição de GABRIELE NOGUEIRA KOSTRYCKI, afirmando que em 06.12.2010 celebrou com o executado Vilmar Jaime Kostrycki, seu pai, acordo judicial no valor de R$23.000,00, relativo a pensão alimentícia, a ser pago com o produto da arrematação dos imóveis alcançados pela pena de perdimento. Requereu, então, a reserva desse numerário (fls. 91/102, e-STJ).

08. O Juiz, por sentença confirmada pelo TRF da 4ª Região, julgou improcedentes os pedidos, afirmando que não se poderia falar em inalienabilidade ou impenhorabilidade dos imóveis em favor da UNIÃO, uma vez que a decisão que determinou o confisco ressalvou que “os bens deverão ser leiloados e, após o ressarcimento das vítimas, o restante deverá ser recolhido aos cofres públicos, bem como ressarcidos os lesados e terceiros de boa-fé” (fl. 525, e-STJ).

09. Esses o panorama fático a servir de base para o presente julgamento.

**2. Da negativa de prestação jurisdicional. Violação do art. 535 do CPC.**

10. Da análise dos autos constata-se que a prestação jurisdicional dada corresponde àquela efetivamente objetivada pelas partes, sem vício a ser sanado. O TRF da 4ª Região se pronunciou de maneira a abordar todos os aspectos fundamentais do julgado, dentro dos limites que lhe são impostos por lei, tanto que integram o objeto do próprio recurso especial e serão enfrentados adiante.

11. O não acolhimento das teses contidas no recurso não implica omissão, obscuridade ou contradição, pois ao julgador cabe apreciar a questão conforme o que ele entender relevante à lide. Não está o Tribunal obrigado a julgar a matéria posta a seu exame nos termos pleiteados pelas partes, mas sim com o seu livre convencimento, consoante dispõe o art. 131 do CPC.

12. Por outro lado, é pacífico no STJ o entendimento de que os embargos declaratórios, mesmo quando manejados com o propósito de prequestionamento, são inadmissíveis se a decisão embargada não ostentar qualquer dos vícios que autorizariam a sua interposição.

13. Constata-se, em verdade, a irresignação da UNIÃO com o resultado do julgamento e a tentativa de emprestar aos embargos de declaração efeitos infringentes, o que não se mostra viável no contexto do art. 535 do CPC.

**3. Da realização de hastas públicas para satisfação do crédito executado pelo condomínio. Violação dos arts. 267, V, e 649, I, do CPC.**

14. Na ótica da UNIÃO, estaria clara a “impossibilidade de constrição judicial sobre bens imóveis cuja propriedade não cabia ao executado, por já terem sido transferidos e registrados em favor da UNIÃO” (fl. 667, e-STJ).

15. Em relação à argumentação desenvolvida pela UNIÃO, o primeiro aspecto a ser considerado é o de que, como visto, as penhoras sobre os bens perdidos foram averbadas no Cartório de Registro de Imóveis em 19.03.2009, portanto **antes** da averbação do confisco, ocorrida em 12.11.2009.

16. Ademais, há de se ter em mente que a dívida condominial constitui uma obrigação *propter rem*, cuja prestação não deriva da vontade do devedor, mas de sua condição de titular do direito real. Aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal.

17. Aliás, essa 3ª Turma já teve a oportunidade de se manifestar nesse sentido no julgamento do REsp 1.119.090/DF, de minha relatoria, DJe de 02.03.2011, quando consignou que “o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário”.

18. Dessa forma, ao se tornar a legítima proprietária dos imóveis por conta do confisco, a UNIÃO passou a responder integralmente pela dívida condominial.

19. Por outro lado, o art. 91, II, do CP, que prevê a pena de perdimento, ressalva expressamente o direito do lesado ou do terceiro de boa-fé. Foi com supedâneo nesse dispositivo legal que a decisão judicial que declarou o confisco dos imóveis consignou que “os bens deverão ser leiloados e, após o ressarcimento das vítimas, o restante deverá ser recolhido aos cofres públicos, bem como **ressarcidos os lesados e terceiros de boa-fé**” (fl. 525, e-STJ) (grifei).

20. O condomínio se enquadra justamente na condição de lesado, não podendo ser prejudicado em virtude da transferência dos bens para a UNIÃO, cujo direito de propriedade, no caso, subsiste apenas em caráter **precário** (até que haja a arrematação do bem em hasta pública) e **residual** (recebendo o saldo credor, após o ressarcimento das vítimas, lesados e terceiros de boa-fé).

21. Tanto é assim que, em harmonia com a regra do art. 91, II, do CP, o art. 133 e parágrafo único, do CPP, inserido no Capítulo das Medidas Assecuratórias – que visam a garantir futura indenização da vítima e demais prejudicados com a prática criminosa – estabelecem que transitada em julgado a sentença condenatória, os bens confiscados serão obrigatoriamente alienados em hasta pública, com a ressalva de que, “do dinheiro apurado, será recolhido ao Tesouro Nacional **o que não couber ao lesado ou a terceiro de boa-fé**” (grifei).

22. Acrescente-se, por oportuno, que os imóveis confiscados pela UNIÃO eram litigiosos, sujeitando-se, portanto, ao comando do art. 42, § 3º, do CPC, que excepciona a regra do art. 472 do CPC, possibilitando que a sentença proferida entre as partes originárias repercuta na esfera jurídica do terceiro adquirente.

23. Conforme anota Fredie Didier Jr., “o fundamento da extensão da coisa julgada ao terceiro adquirente/cessionário, mesmo que não tenha intervindo no processo, é exatamente a legitimação extraordinária atribuída ao alienante/cedente”, concluindo que “a coisa julgada proveniente de um processo conduzido pelo substituto processual vincula o substituído” (Curso de Direito Processual Civil, vol. I, 11ª ed. Salvador: Editora Podium, 2009, p. 402).

24. Com efeito, a partir da alienação do bem litigioso, o alienante permanece com legitimidade *ad causam* , discutindo, em nome próprio, interesse alheio, na condição de substituto processual do adquirente. Altera-se apenas a natureza jurídica da legitimação do alienante, que era ordinária e passa a ser extraordinária, em virtude da superveniente substituição processual.

25. Na prática, portanto, a UNIÃO deve ser vista como substituída processual frente aos executados Vilmar Jaime Kostrycki e Geni de Fátima Miranda dos Santos Kostrycki, não havendo de se cogitar de violação à coisa julgada.

26. Vale notar, ainda, que nesse caso a UNIÃO exerce o direito de propriedade como se fosse particular, não podendo suscitar em seu benefício a inalienabilidade tampouco a impenhorabilidade dos bens que, cumpre repisar, integram o seu patrimônio a título precário e residual, apenas até que estejam em condição de serem leiloados para ressarcimento da vítima, dos lesados e dos terceiros de boa-fé, recolhendo-se eventual saldo positivo aos cofres públicos.

27. Além disso, não se pode esquecer que no particular se trata de débito condominial, obrigação *propter rem* que não sucumbe nem mesmo à impenhorabilidade conferida aos bens de família pela Lei nº 8.009/90, cujo art. 3º, IV, ressalva a “cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar”.

28. Por fim, a despeito da questão não ter sido ventilada pela UNIÃO em suas razões recursais, afigura-se oportuna uma breve consideração sobre as condições em que se levarão os bens à hasta pública.

29. Poder-se-ia cogitar a inclusão de ressalva no edital no sentido de que o débito condominial ficasse a cargo do arrematante, com o que o respectivo valor não teria de ser descontado do montante apurado com a arrematação.

30. A solução, porém, não resiste a uma reflexão mais detida. Em primeiro lugar, há de se considerar que os potenciais arrematantes certamente incluirão o valor do débito condominial no custo total de aquisição do imóvel, refletindo no valor dos lances, que serão menores.

31. Além disso, embora não seja o caso dos autos, nas situações em que o débito condominial se equiparar ao valor de mercado do próprio imóvel (sendo por vezes até superior), a imposição desse ônus ao arrematante inviabilizará a alienação judicial do bem.

32. Por outro lado, não parece razoável beneficiar o Poder Público em detrimento do particular (arrematante), que assumirá o ônus e o risco da ação regressiva contra o antigo proprietário para ressarcimento do débito condominial. Isso sem falar no fato de que, em casos como o dos autos, de pena de perdimento em processo criminal, o grau de periculosidade do proprietário confiscado poderá inibir o arrematante de ajuizar ação regressiva, temor que não atinge o Estado.

33. Ante todo o exposto, conclui-se que nada impede a realização das hastas públicas nos autos da execução movida pelo condomínio, devendo o produto da arrematação ser primeiro destinado à satisfação do débito condominial, repassando-se o saldo à UNIÃO, que passará a ter direito de regresso contra os executados pelo período anterior ao perdimento dos imóveis.

34. Quanto ao período após o confisco, tendo os imóveis integrado o patrimônio da UNIÃO, a responsabilidade pela taxa condominial é exclusivamente do ente público, salvo se nesse interregno os bens tiverem permanecido ocupados, hipótese em que a UNIÃO terá direito de regresso contra os ocupantes.

35. Essa é a solução que melhor equaliza os direitos e deveres envolvidos, na medida em que os imóveis penhorados mantêm reais condições de serem alienados em hasta pública, cumprindo o seu dever precípuo de garantir a execução. Outrossim, uma vez concretizada a venda: (i) o condomínio credor terá a sua dívida satisfeita; (ii) o arrematante receberá os imóveis livre de ônus; (iii) a UNIÃO ficará com o saldo da arrematação e com o direito de regresso contra os devedores originários e outros eventuais ocupantes dos imóveis; e (iv) os executados, réus no processo criminal, perderão os imóveis e ainda ficarão sujeitos a ação regressiva para cobrança do débito condominial que deixaram de pagar.

**4. Da reserva de numerário para pagamento de acordo em ação alimentar. Violação dos arts. 267, V, do CPC e 307 do CC/02.**

36. As instâncias ordinárias reconheceram o direito de GABRIELE NOGUEIRA KOSTRYCKI de, uma vez arrematados os imóveis penhorados, ver reservado numerário para pagamento do acordo judicial por ela firmado com o executado Vilmar Jaime Kostrycki, seu pai, em ação alimentar.

37. Ocorre que, como visto, a transação foi celebrada em 06.12.2010, portanto **após** a averbação do confisco dos referidos imóveis, ocorrida em 12.11.2009.

38. Sendo assim, considerando que, na data do acordo, esses bens não estavam mais na esfera patrimonial do executado, não poderiam eles ter sido vinculados ao pagamento de suas dívidas.

39. Patente, portanto, a violação do art. 307 do CC/02, que vincula a eficácia do pagamento mediante transmissão de propriedade à sua realização “por quem possa alienar o objeto em que ela consistiu”.

40. Ainda que a averbação do confisco tenha sido posterior à constrição dos bens, não se pode admitir – como fez o TRF da 4ª Região – que o pedido da credora seja processado como uma “habilitação de alimentos em processo de execução já em curso” (fl. 614, e-STJ), pois, repise-se, o seu crédito foi constituído quando os imóveis já não mais pertenciam ao executado.

41. Não bastasse isso, GABRIELE NOGUEIRA KOSTRYCKI não se enquadra no conceito de lesada ou terceira de boa-fé contido nos arts. 91, II, do CP e 133, parágrafo único, do CPP.

42. O lesado ou terceiro de boa-fé a que se referem os mencionados dispositivos legais são aqueles diretamente prejudicados pelo confisco do bem, como é o caso, por exemplo, do condomínio ou do comprador de boa-fé.

43. Na espécie, GABRIELE NOGUEIRA KOSTRYCKI está sendo apenas obliquamente prejudicada, visto que jamais estabeleceu uma relação jurídica que envolvesse diretamente os imóveis confiscados.

44. Inclusive, a utilização do produto da arrematação para pagamento de verba alimentar significaria permitir, por via transversa, que o executado se beneficiasse do crime por ele praticado para quitar dívida autônoma sua, sem qualquer relação com os imóveis confiscados, espírito de que certamente não estava imbuído o legislador ao estabelecer a pena de perdimento.

Forte nessas razões DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial, julgando parcialmente procedentes os pedidos contidos nos embargos de terceiro opostos pela UNIÃO, para que, alienados os bens confiscados em hasta pública, NÃO haja reserva de numerário visando à satisfação do crédito de GABRIELE NOGUEIRA KOSTRYCKI.

Tendo em vista que a parcial reforma da sentença não alcançou o condomínio embargado, a verba honorária fica mantida tal como fixada na sentença.