

# Superior Tribunal de Justiça

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.186 - SP (2019/0162632-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : PARQUE FRANCA GARDEN  
**ADVOGADOS** : WILSON MICHEL JENSEN E OUTRO(S) - SC016345  
SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919  
**AGRAVADO** : JOSE VALDAIR COSTA RIOS  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

## **EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITO CONDOMINIAL. PENHORA SOBRE O IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO QUE ESTÁ ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos em relação aos quais o acórdão se fez omissivo, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.

2. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que "*o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constritos*" (AgInt no AREsp 1.370.727/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 25/03/2019, DJe de 28/03/2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 04 de fevereiro de 2020 (Data do Julgamento)

**MINISTRO RAUL ARAÚJO**

Relator

# Superior Tribunal de Justiça

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.186 - SP (2019/0162632-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **PARQUE FRANCA GARDEN**  
**ADVOGADOS** : **WILSON MICHEL JENSEN E OUTRO(S) - SC016345**  
: **SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919**  
**AGRAVADO** : **JOSE VALDAIR COSTA RIOS**  
**ADVOGADO** : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

## **RELATÓRIO**

### **O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO:**

Trata-se de agravo interno interposto por PARQUE FRANCA GARDEN contra decisão monocrática de lavra deste Relator, que negou provimento ao recurso especial.

Nas razões recursais, a parte agravante pretende a reforma da decisão, sob os seguintes fundamentos: a) inaplicabilidade da Súmula 284/STF em relação à violação do art. 1.022 do CPC/2015; b) *"entende-se que, pela destinação das referidas despesas, qual seja, a manutenção do imóvel, estas prevalecem sobre quaisquer outros créditos e, por aderirem ao próprio imóvel, admitem a penhora da propriedade geradora de débitos"* (e-STJ, fl. 122); c) *"por mais que o crédito fiduciário seja uma garantia real incidente sobre o imóvel e tenha preferência sobre os demais créditos, estão previstas algumas exceções, tais como, crédito trabalhista, tributário e os advindos do próprio imóvel, dentre os quais estão as despesas de condomínio"* (e-STJ, fl. 126).

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Devidamente intimada (e-STJ, fl. 134), a parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ, fl. 136).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.186 - SP (2019/0162632-1)

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **PARQUE FRANCA GARDEN**  
**ADVOGADOS** : **WILSON MICHEL JENSEN E OUTRO(S) - SC016345**  
: **SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919**  
**AGRAVADO** : **JOSE VALDAIR COSTA RIOS**  
**ADVOGADO** : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

## VOTO

### O SENHOR MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Inexistem razões que justifiquem o acolhimento da pretensão recursal.

Conforme mencionado na decisão agravada, em relação à alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, verifica-se que a parte recorrente fez apenas alegação genérica de sua vulneração, apresentando uma fundamentação deficiente que impede a exata compreensão da controvérsia. Incide, na hipótese, a Súmula 284/STF.

Nesse sentido, salienta o Ministro **SIDNEI BENETI** que "*a ausência de demonstração de como ocorreu a ofensa ao art. 535, do CPC é deficiência, com sede na própria fundamentação da insurgência recursal, que impede a abertura da instância especial, a teor do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal, aplicável por analogia, também ao Recurso Especial*" (AgRg no Ag 1.162.073/MG, Terceira Turma, DJe de 12/5/2010).

No mais, o Tribunal de origem entendeu não ser possível a penhora do imóvel que originou o débito condominial, uma vez que o bem encontra-se alienado fiduciariamente, consignando o seguinte:

*"Pretende o agravante que seja penhorado o imóvel que originou o débito condominial e que foi dado em alienação fiduciária a instituição financeira em garantia a contrato de mútuo imobiliário, defendendo que, dada a natureza propter rem das cotas condominiais, a constrição pode ser lançada da forma requerida.*

*Contudo, razão não lhe assiste, conforme se verá.*

*O artigo 1.368-B do Código Civil (incluído pela Lei nº 13.043, de 2014) dispõe que:*

*'A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.*

*Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.'*

*Denota-se do citado artigo que, enquanto precária a posse do devedor, somente os direitos reais de aquisição podem ser penhorados. Este é o atual entendimento do E. STJ, ao qual passei a me filiar..." (e-STJ, fls. 26/27)*

Com efeito, consoante entendimento firmado nesta Corte, *"não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária"* (REsp 1.677.079/SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe de 1º/10/2018).

No mesmo sentido:

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. PENHORA DE BEM IMÓVEL. POSSIBILIDADE NO CASO. MODIFICAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 2. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE DE PENHORA. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. 4. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INEXISTÊNCIA. 5. AGRAVO IMPROVIDO.**

*1. Impossível a revisão do julgado quanto à alegação de impenhorabilidade do bem de família, se tal procedimento demanda o reexame do conjunto fático-probatório da causa. Incidência da Súmula 7 do STJ.*

*2. De fato, 'o STJ firmou o entendimento de que o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constritos' (REsp 1.646.249/RO, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 3/4/2018, DJe 24/5/2018).*

*[...]."*

(AgInt no AREsp 1370727/SP, Rel. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2019, DJe 28/03/2019, g.n.)

**"DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. SOLIDARIEDADE. AUSÊNCIA. VERBAS DE**

**SUCUMBÊNCIA.**

1. Ação de cobrança de despesas condominiais.

2. Ação ajuizada em 05/05/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é definir se há responsabilidade solidária do credor fiduciário e dos devedores fiduciantes quanto: i) ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre imóvel objeto de garantia fiduciária; e ii) ao pagamento das verbas de sucumbência.

4. O art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 prevê expressamente que responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

5. Ademais, o art. 1.368-B do CC/02, veio, de forma harmônica, complementar o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ao dispor que o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.

6. Aparentemente, com a interpretação literal dos mencionados dispositivos legais, chega-se à conclusão de que o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito.

7. Dessume-se que, de fato, a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02.

**A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem.**

8. Na espécie, não reconhecida pelas instâncias de origem a consolidação da propriedade plena em favor do ITAU UNIBANCO S.A, não há que se falar em responsabilidade solidária deste com os devedores fiduciários quanto ao adimplemento das despesas condominiais em aberto.

9. Por fim, reconhecida, na hipótese, a ausência de solidariedade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais, não há que se falar em condenação solidária do recorrente ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

10. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 1731735/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 22/11/2018, g.n.)

# *Superior Tribunal de Justiça*

**"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. ALUGUÉIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. PENHORA. DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.**

[...]

**2. Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constrictos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.**

**3. Agravo interno a que se nega provimento."**

(AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 10/06/2016)

O acórdão recorrido, portanto, encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Casa, o que atrai a incidência da Súmula 83 desta Corte.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2019/0162632-1

**AgInt no  
REsp 1.819.186 / SP**

Números Origem: 10162518020178260196 1384/2017 13842017 21793802220188260000

PAUTA: 04/02/2020

JULGADO: 04/02/2020

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : PARQUE FRANCA GARDEN  
ADVOGADOS : WILSON MICHEL JENSEN E OUTRO(S) - SC016345  
SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919  
RECORRIDO : JOSE VALDAIR COSTA RIOS  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : PARQUE FRANCA GARDEN  
ADVOGADOS : WILSON MICHEL JENSEN E OUTRO(S) - SC016345  
SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919  
AGRAVADO : JOSE VALDAIR COSTA RIOS  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.