



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2684988 - SP (2024/0244944-2)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : --
ADVOGADOS : DANIELLE PUPIN FERREIRA - SP288711
TIAGO DE SOUZA NOGUEIRA - SP288889
MICHELLE GRAZIELA CAVALLERI - SP276108
MAURICIO MACCHI - SP311138
AGRAVADO : --
AGRAVADO : --
ADVOGADO : LUCAS ROSA PERES MARTINES - SP450656
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por -- contra decisão que não admitiu o recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, o qual foi apresentado em face de acórdão proferido pelo

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 2801):

"Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Decisão que retificou a decisão de fls. 111, para constar que a penhora deve recair sobre os direitos que os executados detêm sobre o imóvel. Apenas os bens do devedor, presentes e futuros, respondem pelo cumprimento de suas obrigações.

Dívida exigida pelo condomínio, ainda que ostente natureza "propter rem", não pode ensejar a penhora do imóvel onerado com alienação fiduciária quando não acionado o credor fiduciário. Limitação de eventuais direitos aquisitivos dos devedores. Credor fiduciário não integra o polo passivo da demanda. Constrição que deve recair sobre os direitos que os executados detêm sobre o imóvel. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO."

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 302/306)

Em suas razões recursais, a parte recorrente apontou violação dos arts. 27, § 2º, da Lei 9.514/97; e 1.336, 1.345 e 1.368-B, todos do Código Civil de 2002; bem como dissídio jurisprudencial.

Sustentou, em síntese, *"ser possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para o pagamento dos débitos condominiais, tendo em vista a natureza propter rem desses encargos."* (e-STJ, fl. 316)

É o relatório. Decido.

No caso, o Tribunal de origem decidiu que *"a penhora não poderá recair sobre a unidade autônoma, pois a propriedade do imóvel é do agente financiador e não do compromissário comprador."*, in verbis (e-STJ, fls. 281/284):

"A manutenção da decisão agravada é medida que se impõe.

Neste aspecto, a penhora não poderá recair sobre a unidade autônoma, pois a propriedade do imóvel é do agente financiador e não do compromissário comprador.

O financiamento imobiliário ainda encontra-se pendente, fato que comprova que o agravado é apenas o detentor dos direitos sobre o imóvel, não podendo a penhora recair sobre a coisa, a unidade autônoma, mas apenas sobre os direitos de aquisição.

Como se vê, o i. Magistrado decidiu com o devido acerto.

Observa-se pelos termos do artigo 789 do CPC, apenas os bens do devedor, presentes e futuros, respondem pelo cumprimento de suas obrigações. No caso, a dívida exigida pelo condomínio, ainda que ostente natureza "propter rem", não pode ensejar a penhora do imóvel onerado com alienação fiduciária quando não acionado o credor fiduciário. Assim, limita-se a eventuais direitos aquisitivos dos devedores. O credor fiduciário, como anotado, não integra o polo passivo da demanda, de modo que a constrição de imóvel de sua titularidade violaria a garantia constitucional do devido processo legal, o que não se pode admitir.

(...)

Também, neste sentido, decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça deixando assentado que "Não se admite a penhora de 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. Precedentes" (REsp 1.677.079/SP, Terceira Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 1º. 10.2018).

Também se extrai da decisão monocrática lançada no REsp 1.808.154, relator o Ministro Marco Aurélio Belizze, em que se anotou: "... considerando o disposto no art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 e no art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, é incabível deferir, neste momento, a penhora da própria unidade condominial, sendo possível apenas a constrição dos direitos que o executado possui sobre o imóvel, na forma do art. 835, XII, do CPC/2015" (DJe 18.09.2019)." (Sem grifo no original).

Ocorre que, no julgamento do REsp n. 2.059.278/SC, relator para o acórdão o Ministro Raul Araújo, ao ser demandado com situação semelhante a dos presentes autos, entendeu que, *"relativamente ao próprio condomínio-credor, dada a natureza propter rem das despesas condominiais, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002, haverá necessidade de se promover a citação, na ação de execução, também do credor fiduciário no aludido contrato para que venha integrar a lide, possibilitando ao titular do direito previsto no contrato de alienação fiduciária quitar o débito condominial existente e, em ação regressiva, tentar obter do devedor fiduciante o retorno desses valores"*. Para melhor esclarecimento, confira-se o seguinte trecho do julgado:

"Entendo correta a solução em tal contexto, para um credor comum, o credor normal de um condômino, naquela situação. Tal credor não poderá penhorar o imóvel do devedor, por estar o bem alienado fiduciariamente ao credor fiduciário, sendo este o titular da propriedade resolúvel da coisa imóvel. Porém, quando o credor do condômino devedor é o próprio condomínio a solução não se ajusta. É que relativamente ao próprio condomínio-credor, dada a natureza propter rem das despesas condominiais, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002, haverá necessidade de se promover a citação,

na ação de execução, também do credor fiduciário no aludido contrato para que venha integrar a lide, possibilitando ao titular do direito previsto no contrato de alienação fiduciária quitar o débito condominial existente e, em ação regressiva, tentar obter do devedor fiduciante o retorno desses valores. A razão para tanto está em que não se pode cobrir o credor fiduciário de imunidade contra dívida condominial, outorgando-lhe direitos maiores do que aqueles que tem qualquer proprietário. Quer dizer, o proprietário fiduciário não é um proprietário especial, detentor de maiores direitos do que o proprietário comum de imóvel em condomínio edilício." (Sem grifo no original).

A propósito, confira-se a íntegra da ementa deste julgado:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

- 1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem.*
- 2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno.*
- 3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.*
- 4. Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.*
- 5. Recurso especial provido."*

(REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro **MARCO BUZZI**, relator para acórdão Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023 - sem grifo no original).

Nesse mesmo sentido, colhe-se o seguinte precedente recente da Quarta Turma:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATAÇÃO. DÍVIDA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

- 1. "A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à*

uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno".

(REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

2. "As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

3. Na presente hipótese, a Corte estadual consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida propter rem, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douta magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor". Dessarte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoia do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao próprio imóvel, considerada a natureza propter rem. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024 - sem grifo no original).

Dentro desse contexto, verifica-se que a Quarta Turma desta Corte Superior, em julgamentos recentes, apresentou posicionamento diverso do expedido pelo TJSP, de modo que o acórdão recorrido merece reforma.

Diante do exposto, conheço agravo para dar provimento ao recurso especial, com o fim de reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, para que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial.

Publique-se.

Brasília, 12 de setembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator