

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1832061 - SP (2019/0241467-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI

AGRAVANTE : CONDOMINIO FIT MIRANTE DO SOL

**ADVOGADOS : WILSON MICHEL JENSEN - SC016345
SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919**

AGRAVADO : MARCELO FERREIRA DOS ANJOS

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO QUE PODE RECAIR, CONTUDO, SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AVALIAÇÃO DO BEM POR PERITO. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla e fundamentada, apenas contrariamente ao pretendido pela parte, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil/2015.

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 constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 20 de abril de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.832.061 - SP (2019/0241467-2)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo interno interposto pelo CONDOMÍNIO FIT MIRANTE DO SOL contra decisão de fls. 247-250, e-STJ, que negou provimento ao seu recurso especial, com base nos seguintes fundamentos: I) ausência de violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil/2015; II) incidência da Súmula 83/STJ, no sentido de que não é admitida a penhora da unidade habitacional, mas tão somente, dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária; e III) incidência da Súmula 7/STJ.

Nas razões do represente recurso, sustenta que *"a lei de alienação fiduciária claramente protege o credor fiduciário de responder com seu próprio patrimônio, afastando eventual penhora de dinheiro, o qual serviria para arcar com dívida de condomínio, mas dada a natureza propter rem da dívida condominial, a proteção do patrimônio do credor fiduciário não atinge também o próprio imóvel"* (fl. 270, e-STJ).

Sem impugnação.

É o relatório.

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.832.061 - SP (2019/0241467-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : CONDOMINIO FIT MIRANTE DO SOL
ADVOGADOS : WILSON MICHEL JENSEN - SC016345
SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919
AGRAVADO : MARCELO FERREIRA DOS ANJOS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO QUE PODE RECAIR, CONTUDO, SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AVALIAÇÃO DO BEM POR PERITO. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla e fundamentada, apenas contrariamente ao pretendido pela parte, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil/2015.

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 constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O agravo interno não merece prosperar.

Cumprе reproduzir a decisão agravada, que segue mantida por seus próprios fundamentos:

Trata-se de recurso especial, interposto em face de acórdão assim ementado (fl. 28, e-STJ):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de despesas condominiais. Imóvel alienado fiduciariamente em garantia.

Penhora que deve recair apenas sobre os direitos dos executados.

Inadmissibilidade da penhora sobre o imóvel. Proprietário fiduciário que não integra a lide. Avaliação. Necessidade de conhecimentos especializados que recomenda a nomeação de perito. Recurso desprovido.

No recurso especial, além de divergência jurisprudencial, aponta violação aos artigos 1.345 do Código Civil; 4º e seu Parágrafo Único da Lei 4591/64; 1.022, Parágrafo único, II; e 489, § 1º, IV e VI, ambos do Código de Processo Civil/2015, sustentando, em síntese, ser cabível a penhora do imóvel para quitação do débito, ainda que o bem seja objeto de alienação fiduciária, pois "o crédito fiduciário é garantia real incidente sobre o imóvel, que tem preferência sobre os demais, à exceção de créditos trabalhistas, tributários, e os advindos do próprio imóvel, tais como as despesas de condomínio" (fl. 54, e-STJ).

Passo a decidir.

Não merece prosperar o recurso.

Destaca-se que a decisão recorrida foi publicada depois da entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do novo Código de Processo Civil, conforme Enunciado Administrativo 3/2016 desta Corte.

A Súmula nº 568, desta Corte, dispõe que "*O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema*".

O recurso especial não merece ser provido.

No que se refere à preliminar suscitada, não observo omissão,

contradição ou obscuridade no acórdão, senão julgamento contrário aos interesses dos recorrentes, o que não autoriza, por si só, o acolhimento de embargos de declaração, nem sua rejeição importa em violação à sua norma de regência. Esclareça-se que não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, para fins de convencimento e julgamento.

Para tanto, basta o pronunciamento fundamentado acerca dos fatos controvertidos, o que se observa no presente caso, em que os motivos da decisão encontram-se objetivamente fixados nas razões do acórdão recorrido. Nesse sentido: EDcl no AgRg nos EREsp 1.483.155/BA, Rel. Ministro OG FERNANDES, CORTE ESPECIAL, DJe 3/8/2016.

Ao solucionar a controvérsia o Tribunal de origem consignou o seguinte (fls. 29-30, e-STJ):

O imóvel que deu origem aos débitos condominiais está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal e, portanto, não faz parte do patrimônio do agravado, mas sim do credor fiduciário (fls. 134/137 dos autos principais).

Por essa razão, a própria unidade não pode ser penhorada para responder pelas dívidas, ainda que as despesas condominiais possuam natureza propter rem. É que não é possível a constrição do patrimônio de quem não é parte da demanda. Portanto, correta a decisão agravada ao limitar a penhora apenas aos direitos que o agravado é titular em razão do contrato firmando com a instituição financeira, no qual se pactuou a alienação fiduciária em garantia.

É esse o entendimento que prevalece no Egrégio Superior Tribunal de Justiça (Decisão Monocrática proferida no Agravo em Recurso Especial nº 1.048.774/PR, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 21/02/2017 e Decisão Monocrática proferida no Recurso Especial nº 1.485.972/SC, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 28/04/2017).

De fato, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que não é admitida a penhora da unidade habitacional mas, tão somente, dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

A propósito:

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.

[...]

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 constrictos" (REsp 1.646.249/RO, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 3/4/2018, DJe 24/5/2018).

[...]

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1.370.727/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 28/3/2019).

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.

1. Incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF quanto aos temas insertos nos textos da legislação federal apontados, pois são estranhos ao julgado recorrido, a eles faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública.

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, DJe 10/6/2016).

Como se vê, o Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência desta Corte. Incidente, nesse particular, o enunciado 83 da Súmula do STJ.

Por fim, a Corte de origem destacou que (fls. 31-32, e-STJ):

Determinada a penhora, a decisão agravada nomeou perito para avaliação do bem. Porém, o agravante entende que compete ao oficial de justiça realizar essa atividade.

O artigo 870 do Código de Processo Civil determina que a avaliação do bem penhorado será feita pelo oficial de justiça, salvo quando forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução comportar.

No caso, embora o valor da causa seja singelo, a penhora recaiu sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel e não sobre o bem em si. Daí porque a avaliação exige conhecimentos especializados, inviabilizando a atuação do oficial de justiça.

E diante dos custos inerentes à atuação do perito, nada obsta que o agravante busque meios executivos menos onerosos, observando-se, inclusive, a possibilidade de prévia tentativa de penhora de ativos financeiros.

A modificação dessas premissas é providência que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial".

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Quanto à majoração dos honorários em razão do disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015, mostra-se incabível, tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento que ataca decisão interlocutória na qual não houve prévia fixação de honorários.

Intimem-se.

Assim, não trazendo a parte recorrente nenhum fundamento capaz de deconstituir a decisão ora agravada, deve ela ser mantida por seus próprios fundamentos.

Em face no exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.832.061 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0241467-2

Número de Origem:

21771033320188260000 2248/2016 22482016 10294297320168260506

Sessão Virtual de 14/04/2020 a 20/04/2020

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO FIT MIRANTE DO SOL

ADVOGADOS : WILSON MICHEL JENSEN - SC016345

SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919

RECORRIDO : MARCELO FERREIRA DOS ANJOS

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO FIT MIRANTE DO SOL

ADVOGADOS : WILSON MICHEL JENSEN - SC016345

SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919

AGRAVADO : MARCELO FERREIRA DOS ANJOS

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 20 de abril de 2020