



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.448 - SP (2019/0162640-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PARQUE FRANCA GARDEN
ADVOGADOS : WILSON MICHEL JENSEN - SC016345
SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919
AGRAVADO : DAVID ALBERT CARETA BERDU
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE BEM IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. *"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. Precedentes"* (REsp 1.677.079/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe de 1º/10/2018).

2. 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 Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 03 de março de 2020 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.448 - SP (2019/0162640-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PARQUE FRANCA GARDEN**
ADVOGADOS : **WILSON MICHEL JENSEN - SC016345**
: **SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919**
AGRAVADO : **DAVID ALBERT CARETA BERDU**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por PARQUE FRANCA GARDEN contra decisão de fls. 98/102 que negou provimento ao recurso especial sob os fundamentos de: (1) alegação genérica de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015; e (2) incidência da Súmula 83/STJ quanto à questão da possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta que: (1) não se aplica a Súmula 284 do STF, porque "o julgado não guarda qualquer relação com o presente caso concreto por se tratar de lide envolvendo a Fazenda Pública, o que não é o caso" (fl. 114); (2) o agravo interposto visa não só reformar a decisão, mas também garantir a manutenção da natureza *propter rem* da taxa condominial; (3) não se aplica a Súmula 83/STJ ao caso, uma vez que os julgados colacionados na fundamentação da decisão agravada "*não se tratam da mesma razão de decidir, posto que as referentes questões envolvem bem de família*" (fl. 122) e que não há entendimento consolidado sobre a questão; (4) a penhora do bem não resulta em prejuízo para o credor fiduciário, uma vez que, se permitida a penhora e chamado o credor ao processo, poderá pagar a dívida do condomínio e incorporá-la ao saldo devedor, ou acompanhar a alienação do imóvel e habilitar seu crédito no saldo.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou a reforma pelo colegiado para que se dê provimento ao recurso especial.

Apresentadas impugnações do agravo interno às fls. 992/1000 e 1002/1012.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.819.448 - SP (2019/0162640-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **PARQUE FRANCA GARDEN**
ADVOGADOS : **WILSON MICHEL JENSEN - SC016345**
: **SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919**
AGRAVADO : **DAVID ALBERT CARETA BERDU**
ADVOGADO : **SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Em que pesem as alegações da parte agravante, não merece reparo a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Conforme mencionado na decisão agravada, nas razões recursais, a parte recorrente apontou violação ao art. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do Código de Processo Civil de 2015, entretanto, não desenvolveu argumentação que evidenciasse qual a omissão do ponto em que a Corte de origem deveria pronunciar-se a respeito, tornando patente a falha de fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai a incidência da Súmula 284/STF.

A propósito, confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. EXISTÊNCIA DE GRUPO ECONÔMICO ENTRE AS RÉS. MIGRAÇÃO DO PLANO COM MANUTENÇÃO DAS MESMAS CONDIÇÕES DAQUELE CONTRATADO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A recorrente sustenta suposta violação ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, porém não traz argumentos para amparar sua alegação, circunstância que caracteriza a deficiência de fundamento, sendo de rigor a incidência da Súmula 284 do STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."

2. O Recurso Especial não constitui via adequada para a análise, sequer reflexa, de eventual ofensa a resoluções, portarias ou instruções normativas, por não estarem tais atos normativos compreendidos na expressão "Lei Federal", constante da alínea a do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal.

3. A alteração do entendimento firmado no aresto impugnado - concluindo que as recorrentes formam um único grupo econômico, sob o ponto de vista consumerista, e que é descabida a alegação da ré de impossibilidade de cumprimento da obrigação imposta na sentença, pois se esta oferece plano de saúde com condições parelhas às que eram oferecidas aos autores, cabe a parte recorrente somente adequar o preço do plano de saúde ao que foi determinado na sentença - só seria possível mediante o revolvimento do acervo fático-probatório do respectivo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

processo e do reexame das cláusulas contratuais, providência vedada nesta instância extraordinária em decorrência do disposto nas Súmulas 5 e 7, do STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.427.875/SP, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 07/05/2019, DJe de 15/05/2019, g.n.)

Quanto ao mérito, esta Corte Superior entende que 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. Nesse sentido, colhem-se os seguintes precedentes:

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

3. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea c do permissivo constitucional, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ, exige comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos arestos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. Sendo assim, não é bastante a simples transcrição de ementas sem o necessário cotejo analítico, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações, o que não ocorreu no caso dos autos.

4. Pedido de condenação por litigância de má-fé. Não se vislumbra a ocorrência de nenhuma das hipóteses autorizadoras previstas no art. 80 do CPC/2015. Frise-se que não se pode confundir má-fé com a equivocada interpretação do direito.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se os direitos (posse) do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990) em execução de título extrajudicial (cheques).

3. 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. Precedentes.

4. A regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.

5. Na hipótese, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.

6. Recurso especial provido."

(REsp 1677079/SP, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe 01/10/2018, g.n.)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. BEM MÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS. POSSIBILIDADE.

1. 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.

2. Recurso Especial provido.

(REsp 1646249/RO, Rel. **Ministro HERMAN BENJAMIN**, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/04/2018, DJe 24/05/2018, g.n.)

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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, julgado em 02/06/2016, DJe 10/06/2016, g.n.)

No caso dos autos, o Tribunal *a quo* concluiu pela impossibilidade de penhora do imóvel que originou o débito condominial, uma vez que o bem encontra-se alienado fiduciariamente. Leia-se, a propósito, o seguinte trecho do acórdão recorrido:

"A análise da documentação constante dos autos permite constatar que o executado não é titular do domínio da unidade condominial, pois a sua aquisição ocorreu através de financiamento com garantia de alienação fiduciária, ainda não quitado (fls. 39/40 dos autos principais).

Como se sabe, na alienação fiduciária, ao credor fiduciário é transmitida a propriedade do bem, que só retornará à titularidade do devedor fiduciante com a extinção da dívida. Enquanto não ocorrer a sua liberação, o devedor fiduciante tem, não uma simples expectativa de direito, mas, sim, um direito expectativo ou eventual, segundo a lição de José Carlos Moreira Alves:

"É certo que não é fácil saber quando se está diante de simples expectativa ou quando já se apresenta direito expectativo, pois essas figuras não revelam linha divisória nítida, e os autores como Von Tuhr e Larenz chegam a afirmar que a distinção decorre do maior ou menor grau de segurança da espera, ao passo que outros - assim Demogue e Pontes de Miranda - entendem que a diferença se baseia na preponderância de elementos de fato ou de elementos jurídicos.

Pontes de Miranda, ao expor sua tese, se utiliza destas palavras bastante esclarecedoras para configurar a simples expectativa de direito: 'Quem espera com dados do mundo jurídico mas o dado ou os dados do mundo fático preponderam, espera ainda no mundo fático:

a expectativa simples é factica, ainda não entrou no mundo jurídico, posto que se componha de alguns elementos do mundo jurídico a razão de se esperar. Se A é pai de B e de C, B e C têm expectativa quanto à herança de A; se D foi contemplado no testamento de A, D tem expectativa quanto à herança de A; a morte de A, sem a mudança dos dados do mundo jurídico, é que faz entrar no mundo jurídico o suporte fático de que nascia (no mundo fático) a expectativa'".



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...) "Quer se adote o critério do grau de segurança da espera, quer se siga o da preponderância de elementos de fato ou de direito, o resultado, em se tratando de propriedade resolúvel - e, portanto, de propriedade fiduciária, que, com as características que lhe são próprias, se reveste desse caráter - é, em nosso entender, o mesmo: o expectante é titular de direito expectativo à aquisição da propriedade, que é o direito expectado.

Seu direito expectativo à recuperação da propriedade é direito real, pois - como acentuam Enneccerus-Nipperdey, exemplificando com o direito expectativo à aquisição de propriedade (Das Anwartschaftsrecht auf Eigentumserwerb ist daher ein dingliches Recht) - o direito expectativo é da mesma natureza que o direito expectado ("Dieses Recht in von gleischer Eeschaffenheit wie das Vollrecht").

Por outro lado, é esse direito - como, em geral, ocorre com os direitos expectativos - transmissível inter vivos ou mortis causa, bem como susceptível de ser empenhado, arrestado, sequestrado, penhorado e arrecadado, porquanto é ele, sem dúvida, um direito atual. E mesmo para a sua alienação não é necessária a anuência do credor titular do domínio fiduciário".

Fixada essa premissa, inviável se apresenta o acolhimento do pleito de incidência da penhora sobre imóvel que efetivamente não é de titularidade do executado. Como se sabe, nos termos do artigo 789 do CPC-2015, os bens de terceiros apenas podem ser atingidos em caso de previsão legal de responsabilidade. É por isso mesmo que a questão poderia ser objeto de reapreciação por parte do Juízo no âmbito respectivo, considerando que a constrição seria de todo ineficaz, vazia de sentido.

Não há como falar em responsabilidade da credora fiduciária, sob a invocação de se tratar de dívida "propter rem", pois ela não figura no polo passivo da execução." (fls. 29/31, g.n.)

Nesse contexto, estando a orientação em consonância com a jurisprudência assente do STJ, não há como se afastar a incidência da Súmula 83/STJ ao caso.

Ademais, é importante salientar que, consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça, sendo inadmitido o apelo especial com fundamento na Súmula 83 deste Sodalício, cabe ao agravante indicar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos indicados na decisão agravada, procedendo ao cotejo analítico entre eles, providência da qual a parte agravante não se desincumbiu. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 182 DO STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO NÃO CONHECIDO.

1. O presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. O agravo interno não impugnou nenhuma das razões da decisão agravada, pois não refutou, de forma fundamentada, a aplicação das Súmulas nºs 284 do STF e 83 do STJ, ao caso. Incidência da Súmula nº 182 do STJ.

3. Na hipótese em que se pretende impugnar a incidência da Súmula nº 83 do STJ, deveria a parte agravante demonstrar que os precedentes indicados na decisão agravada não se aplicavam ao caso, ou então trazer precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada, de forma a demonstrar que outra é a orientação jurisprudencial nesta Corte Superior, ou, que a divergência é atual, o que deixou de fazer.

4. Agravo interno não conhecido."

(AgInt no AREsp 885.406/MS, Rel. **Ministro MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe de 03/04/2018, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO MONITÓRIA - PRESCRIÇÃO - TERMO INICIAL - ENTRADA EM VIGOR DO NOVO CÓDIGO CIVIL - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ.

1. "É inviável o agravo do art. 545 do CPC/73 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada" (Súmula 182/STJ). Inteligência, outrossim, do disposto no artigo 1.021, § 1º, do NCPC.

2. "Quando o inconformismo excepcional não é admitido com fundamento no enunciado n. 83 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, a impugnação deve indicar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos mencionados na decisão combatida, demonstrando-se que outro é o entendimento jurisprudencial desta Corte. (Cf. AgRg nos EDcl no REsp 1494189/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 03/03/2016)

3. Agravo interno não conhecido."

(AgInt no AREsp 816.995/SP, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe de 20/02/2017, g.n.)

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2019/0162640-9

**AgInt no
REsp 1.819.448 / SP**

Números Origem: 10131844420168260196 1212/2016 12122016 22088145620188260000

PAUTA: 03/03/2020

JULGADO: 03/03/2020

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 - SC016345
SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919
RECORRIDO : DAVID ALBERT CARETA BERDU
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 - SC016345
SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919
AGRAVADO : DAVID ALBERT CARETA BERDU
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 Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.