



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1796061 - SC (2019/0032940-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : RESIDENCIAL AMANDA COSTA
ADVOGADOS : GERALDO GREGÓRIO JERÔNIMO E OUTRO(S) - SC007384
DIOGO SILVA KAMERS - SC029215
PAULO HENRIQUE DE MORAES JUNIOR - SC039992
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VERA LUCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. NÃO IMPLEMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE. ILEGITIMIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, na alienação fiduciária, o devedor fiduciante é o responsável pelas despesas condominiais enquanto estiver na posse direta do bem.
2. No caso em exame, ficou constatado pelo Tribunal de origem que a posse do imóvel não é exercida pela instituição financeira recorrida, sendo descabida, desse modo, a transferência da obrigação pelas despesas condominiais.
3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 26 de outubro de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1796061 - SC (2019/0032940-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL AMANDA COSTA
ADVOGADOS : GERALDO GREGÓRIO JERÔNIMO E OUTRO(S) - SC007384
DIOGO SILVA KAMERS - SC029215
PAULO HENRIQUE DE MORAES JUNIOR - SC039992
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : VERA LUCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. NÃO IMPLEMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE. ILEGITIMIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. De acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, na alienação fiduciária, o devedor fiduciante é o responsável pelas despesas condominiais enquanto estiver na posse direta do bem.
2. No caso em exame, ficou constatado pelo Tribunal de origem que a posse do imóvel não é exercida pela instituição financeira recorrida, sendo descabida, desse modo, a transferência da obrigação pelas despesas condominiais.
3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AMANDA COSTA contra decisão monocrática proferida por esta relatoria (e-STJ, fls. 561-565), assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. NÃO IMPLEMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE. ILEGITIMIDADE. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Nas razões do recurso, o recorrente afirma que, segundo entendimento jurisprudencial do STJ, a despesa condominial, por possuir natureza *propter rem*, acompanha o imóvel em qualquer transação.

Sustenta que a ação de cobrança da dívida de condomínio pode ser proposta contra qualquer um que mantenha relação jurídica com o imóvel.

Assevera que o bem gerador da despesa foi objeto de contrato de alienação fiduciária em que a Caixa Econômica Federal é parte.

Sendo assim, requer a reconsideração da decisão agravada.

A parte recorrida não apresentou impugnação (e-STJ, fl. 580).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão impugnada.

De início, é preciso frisar que, de acordo com os Enunciados Administrativos n. 2 e 3/STJ, os requisitos de admissibilidade a serem observados pelos recursos interpostos neste Tribunal Superior são os previstos no Código de Processo Civil de 1973, se a decisão impugnada tiver sido publicada até 17 de março de 2016, inclusive; ou, se publicada a partir de 18 de março de 2016, os preconizados no Código de Processo Civil de 2015.

No caso em exame, tem aplicação a dinâmica processual estabelecida pelo Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que, à época da publicação da decisão que culminou na interposição do recurso especial, já estava em vigência o novo regramento processual.

Consta dos autos que o recorrente interpôs recurso especial (e-STJ, fls. 480-516), com fulcro nas alíneas *a* e *c* do permissivo constitucional, alegando divergência jurisprudencial e violação aos arts. 22 e 26, *caput*, § 1º, da Lei 9.514/1997; e 1.315 do CC/2002.

No apelo excepcional, o agravante defendeu a tese da legitimidade passiva da recorrida para responder pelas despesas condominiais de imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária.

Entretanto, conforme exposto na decisão agravada, de acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, na alienação fiduciária, o devedor fiduciante é o responsável pelas despesas condominiais enquanto estiver na posse direta do bem.

Confirmam-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU

PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.

1. Não há falar em ofensa ao art. 489 do CPC/15 quando a Corte local se manifesta expressamente sobre os temas necessários à solução da controvérsia, apresentando fundamentação suficiente, embora de forma contrária aos interesses da parte.

2. Nos termos do entendimento jurisprudencial adotado por este Superior Tribunal de Justiça, nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1584293/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 01/04/2020)

DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINAIS. 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 imitido 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 imitido 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 imitido 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)

No caso em exame, ficou constatado pelo Tribunal de origem que a recorrida não possui a posse plena do imóvel, sendo o agravante quem exerce todos os atributos possessórios do bem.

Dessa forma, mostra-se correta a imposição da obrigação ao recorrente para o adimplemento da taxa de condomínio do bem, estando o aresto impugnado em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior.

Sendo assim, considerando que as alegações feitas no presente agravo interno não são capazes de alterar o convencimento anteriormente manifestado, permanece íntegra a decisão recorrida.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 1.796.061 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0032940-9

Número de Origem:
50065758120154047204

Sessão Virtual de 20/10/2020 a 26/10/2020

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RESIDENCIAL AMANDA COSTA

ADVOGADOS : GERALDO GREGÓRIO JERÔNIMO E OUTRO(S) - SC007384

DIOGO SILVA KAMERS - SC029215

PAULO HENRIQUE DE MORAES JUNIOR - SC039992

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VERA LUCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL AMANDA COSTA

ADVOGADOS : GERALDO GREGÓRIO JERÔNIMO E OUTRO(S) - SC007384

DIOGO SILVA KAMERS - SC029215

PAULO HENRIQUE DE MORAES JUNIOR - SC039992

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : VERA LUCIA BICCA ANDUJAR E OUTRO(S) - RS016912

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília, 26 de outubro de 2020