RECURSO ESPECIAL Nº 1.731.735 - SP (2014/0139688-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
ANSELMO MOREIRA GONZALEZ - SP248433
JOSÉ ROBERTO CORADI JUNIOR - SP305702
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DELLA FONTANA
ADVOGADO : MARCOS JOSE BURD - SP129817

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.

Brasília (DF), 13 de novembro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

RECURSO ESPECIAL Nº 1.731.735 - SP (2014/0139688-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
JOSÉ ROBERTO CORADI JUNIOR - SP305702
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DELLA FONTANA
ADVOGADO : MARCOS JOSE BURD - SP129817

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por ITAU UNIBANCO S.A, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão proferido pelo TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 28/05/2013.

Atribuído ao Gabinete em: 26/08/2016.

Ação: de cobrança de despesas condominiais, ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DELLA FONTANA, em desfavor do recorrente (credor fiduciário), de JOSÉ CARLOS DE ARRUDA e de MARIA EUGÊNIA GONTIJO BORÉM (devedores fiduciantes) (e-STJ fls. 4-8).

Sentença: julgou procedente o pedido para condenar os devedores fiduciantes ao pagamento do valor das despesas condominiais vencidas e não pagas, bem como as que se vencerem no curso do processo. Quanto ao recorrente, julgou procedente o pedido, conhecendo o pedido de cobrança como declaratório da obrigação de pagar apenas na condição de resolução da propriedade (e-STJ fls. 160-162).

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelo recorrido, para reconhecer a responsabilidade solidária do recorrente ao pagamento das despesas

condominiais, nos termos da seguinte ementa:

> DESPESAS DE CONDOMÍNIO – COBRANÇA – CREDOR FIDUCIÁRIO TAMBÉM OSTENTA A QUALIDADE DE CONDÔMINO – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA – INAPLICABILIDADE DO ART. 27, § 8º DA LEI Nº 9.514/97 – CONDENAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO A PAGAR AS TAXAS CONDOMINIAIS, EM SOLIDARIEDADE COM OS DEVEDORES FIDUCIANTES – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA PARA TAL FIM – APELO DO AUTOR PROVIDO (e-STJ fl. 200).

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram acolhidos em parte para traçar esclarecimentos sobre a responsabilidade solidária ao pagamento das verbas de sucumbência e honorários advocatícios. O acórdão foi assim ementado:

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS – OMISSÃO INEXISTENTE. Esclarecimento sobre a responsabilidade dos corréus pelas despesas processuais e honorários advocatícios – Caráter elucidativo – Solidariedade passiva que também alcança as verbas sucumbenciais, não sendo o caso de reparti-las proporcionalmente, segundo o art. 23 do CPC – Embargos acolhidos em parte, sem modificação do julgado (e-STJ fl. 219).

Recurso especial: alega violação dos arts. 23 do CPC/73; e 27, § 8º, da Lei 9.514/97, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta que:

a) tratando-se de contrato firmado dentro dos moldes da alienação fiduciária, o credor fiduciário possui apenas propriedade resolúvel do imóvel, vinculada ao contrato de promessa de compra e venda, motivo pelo qual não responde pelo pagamento dos débitos condominiais;

b) a obrigação é *propter rem* e, por este motivo, a responsabilidade pelo pagamento dos débitos é do ocupante do imóvel, isto é, dos devedores fiduciantes;

c) a responsabilidade da instituição financeira está condicionada a

eventual consolidação de propriedade em seu favor, decorrente do inadimplemento do contrato de financiamento imobiliário; e

d) as verbas sucumbenciais devem ser repartidas proporcionalmente entre os vencidos, não havendo que se falar em solidariedade quanto ao pagamento dos honorários advocatícios e despesas processuais (e-STJ fls. 224-238).

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso especial interposto por ITAU UNIBANCO S.A (e-STJ fls. 259/260), ensejando a interposição de agravo em recurso especial (e-STJ fls263-273), que foi provido e reautuado como recurso especial, para melhor exame da matéria (e-STJ fl. 288).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.731.735 - SP (2014/0139688-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
JOSÉ ROBERTO CORADI JUNIOR - SP305702
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DELLA FONTANA
ADVOGADO : MARCOS JOSE BURD - SP129817

EMENTA

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.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.731.735 - SP (2014/0139688-0)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
JOSÉ ROBERTO CORADI JUNIOR - SP305702
RECORRIDO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DELLA FONTANA
ADVOGADO : MARCOS JOSE BURD - SP129817

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

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.

Aplicação do Código de Processo Civil de 1973 – Enunciado Administrativo n. 2/STJ.

1. DA RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS (art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97; e dissídio jurisprudencial)

Com a edição da Lei 9.514/97, introduziu-se no direito brasileiro a alienação fiduciária de bens imóveis em garantia.

Como mesmo dispõe o art. 22 da referida lei: "*A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel*".

Na dinâmica delineada pela lei, o devedor (fiduciante), sendo proprietário de um imóvel, aliena-o ao credor (fiduciário) a título de garantia; a propriedade assim adquirida tem caráter resolúvel, vinculada ao pagamento da dívida, pelo que, uma vez verificado o pagamento, opera-se a automática extinção da propriedade do credor, com a consequente reversão da propriedade plena ao devedor fiduciante, enquanto, ao contrário, se verificado o inadimplemento contratual do devedor fiduciante, opera-se a consolidação da propriedade plena no patrimônio do credor fiduciário (CHALHUB, Melhim Namem. Negócio fiduciário. 4 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 225).

A lei deixou, ainda, expressamente consignado, em seu art. 23, parágrafo único, que "*Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel*".

A despeito de a lei prever, de forma expressa, o desdobramento da posse, ressalte-se que, até 2004, não havia disciplina, no âmbito da propriedade fiduciária em garantia, acerca da repartição de direitos e deveres inerentes à propriedade fiduciária.

Com o advento da Lei 10.931/04, contudo, introduziu-se o § 8º ao art. 27 da Lei 9.514/97, segundo o qual: "*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*" (grifos acrescentados).

Mais recentemente, essa divisão foi reafirmada com a edição da Lei 13.043/2014, que introduziu o art. 1.368-B ao CC/02, que assim preceitua:

> Art. 1.368-B. 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 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 (grifos acrescentados).

Da atenta leitura dos mencionados dispositivos legais, verifica-se que suas redações são harmônicas entre si, afinal, a Lei 9.514/97 prevê a responsabilidade do devedor fiduciante até a data em que o credor fiduciário vier a ser imitido na posse, ao passo que o CC/02 dispõe sobre a responsabilidade do credor fiduciário a partir da data em que se tornar proprietário pleno do bem, isto é, a partir da data em que vier a ser imitido na posse.

Segundo Fabrício Zamprogna Matiello, ao analisar o disposto no art. 1.368-B do CC/02:

> A norma em estudo explicita com precisão o tema da responsabilidade pelo pagamento de tributos e demais ônus incidentes sobre a propriedade e a posse dos bens fiduciariamente alienados. A medida teve origem no fato de que o Poder Público vinha exigindo o credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel, o pagamento de tais verbas. Esse fenômeno se dava, em especial, nas hipóteses de alienação fiduciária de veículos automotores, onerados pela imposição de seu principal tributo (IPVA). (...)
>
> (...) A responsabilidade do agente financeiro sobre os ônus que pendem em coisas submetidas a alienação fiduciária em garantia somente passa a existir no momento em que ocorre a retomada definitiva do bem junto ao devedor fiduciante inadimplente, pois então se consolida a propriedade na esfera jurídica de quem a tinha apenas, até então, em caráter resolúvel (Código civil comentado: Lei n. 10.406, de 10.01.2002. 7 ed. São Paulo: LTR, 2017, p. 714) (grifos acrescentados).

Aparentemente, com a interpretação literal dos mencionados

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

Ocorre que a proteção indefinida do credor fiduciário contrasta-se com outro interesse digno de tutela: o interesse dos titulares de créditos gerados pelo próprio bem dado em garantia (a exemplo do IPTU, das despesas condominiais, etc.) que, se não puderem satisfazê-lo mediante a penhora ou excussão da coisa, ficarão desprotegidos.

Assim, com a finalidade de evitar situações iníquas, cabe à doutrina e à jurisprudência compatibilizar e harmonizar os interesses conflitantes do credor fiduciário e dos credores de despesas geradas pelo bem garantido.

Isso porque não há como se admitir a solução literal e simplista adotada pelo legislador, que abraçou de modo integral os interesses do credor fiduciário, deixando a descoberto os credores que contribuem para a manutenção e preservação do bem dado em garantia (Código civil comentado: doutrina e jurisprudência. Lei 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 10 ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2016, p. 1.339).

A fim de estancar eventuais choques de interesses porventura existentes, uma solução que se admite é a de que o devedor fiduciante, titular de direito real de aquisição – e que possui valor econômico –, tenha tal direito penhorado pelos demais credores em geral, em especial pelos credores de despesas geradas pelo próprio bem – a exemplo do condomínio quando da cobrança de despesas condominiais.

Nessa hipótese, por óbvio, o credor das despesas originadas pelo bem não adquire a propriedade plena, mas sub-roga-se na posição jurídica de titular de direito expectativo real de aquisição do devedor fiduciante. O credor fiduciário,

por sua vez, mantém íntegra a sua garantia.

Verifica-se que tal posicionamento coaduna-se com o entendimento perfilhado por este STJ no sentido de que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato podem ser constritos (AgRg no REsp 1.559.131/RS, 3ª Turma, DJe 03/02/2016; e REsp 1.171.341/DF, 4ª Turma, DJe 14/12/2011).

Como mesmo destacada Francisco Eduardo Loureiro:

> O parágrafo único do art. 1.368-B do CC ressalva que o credor fiduciário somente responde pelas despesas geradas pela coisa após a sua imissão na posse, depois de consolidada a propriedade plena. Tal regra deve ser interpretada e compatibilizada com os interesses dos credores de despesas geradas pela coisa garantida. Não resta dúvida que o devedor primário das despesas geradas pela coisa é o devedor fiduciante, titular de direito real de aquisição, da posse direta e das faculdades de usar (*jus utensi*) e de fruir (*jus fruendi*) do bem. Nessa qualidade, responde com todo o seu patrimônio pela solução das dívidas e deve reembolsar toda e qualquer despesa eventualmente paga pelo credor fiduciário. (...)
>
> Isso, porém, não significa dizer que os credores das despesas geradas pela própria coisa garantida fiquem desprotegidos. O crédito tem origem na própria preservação da coisa dada em garantia, de tal modo que o credor fiduciário, ao consolidar a propriedade plena e alienar a coisa a terceiros, se beneficiaria indevidamente com o esforço e os recursos invertidos por terceiros, em hipótese típica de enriquecimento sem causa.
>
> Com a finalidade de evitar tal distorção é que o parágrafo único do art. 1.368-B pode ser interpretado de duas maneiras. A primeira é a de que a regra tem eficácia exclusiva e distribui a responsabilidade entre credor fiduciário e devedor fiduciante, inoponível frente a terceiros credores de despesas geradas pela coisa. Essa interpretação já foi adotada inúmeras vezes pelos tribunais antes da alteração legislativa, e se pauta na razoabilidade e na preservação dos interesses daqueles que contribuem para a preservação da coisa dada em garantia.
>
> A segunda interpretação a ser dada ao parágrafo único do art. 1.368-B é a de que a responsabilidade direta do credor fiduciário pelas dívidas da coisa somente nasce com a imissão na posse. A partir daí, passa o credor, agra proprietário pleno, a responder com a totalidade de seu patrimônio pela solução do crédito. Antes da imissão na posse, porém, têm os credores das despesas geradas pela coisa o direito de reaver o seu crédito com o produto da venda do bem em leilão judicial ou extrajudicial. Do produto da venda se abatem as despesas geradas pela coisa, e o saldo é entregue ao credor fiduciário (Código civil comentado: doutrina e jurisprudência. Lei 10.406, de 10.01.2002 / coordenador Cezar Peluso. 10 ed. rev. e atual. São Paulo: Manole, 2016, pp. 1.339/1.340).

Pelo exposto, 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 ser imitido na posse do bem.

Por oportuno, convém citar recente precedente desta 3ª Turma nesse sentido:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. DEVEDOR FIDUCIANTE. POSSE DIRETA. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997. 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 o credor fiduciário, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tem responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais juntamente com o devedor fiduciante.
>
> 3. 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.
>
> 4. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem.
>
> 5. Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter propter rem (por causa da coisa).
>
> 6. Na hipótese, o credor fiduciário não pode responder pelo pagamento das despesas condominiais por não ter a posse direta do imóvel, devendo, em relação a ele, ser julgado improcedente o pedido.
>
> 7. Recurso especial provido (REsp 1.696.038/SP, 3ª Turma, DJe 03/09/2018).

Ressalte-se que o raciocínio adrede construído não destoa do entendimento firmado também por esta 3ª Turma quando do julgamento do AgRg

no Ag 792.138/RJ, pois, nesta oportunidade, apenas reconheceu-se a responsabilidade do credor fiduciário, após imitido na posse, das despesas condominiais constituídas quando o devedor fiduciante ainda estava na posse direta do bem, senão veja-se:

> AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE. COTAS CONDOMINIAIS CONSTITUÍDAS ANTES DA AQUISIÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. LEGITIMIDADE DO ATUAL PROPRIETÁRIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. POSICIONAMENTO JURISPRUDENCIAL. IDENTIDADE ENTRE A ORIENTAÇÃO SUFRAGADA PELA CORTE DE ORIGEM E DECISÃO MONOCRÁTICA E AQUELA TRILHADA POR ESTE TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.
>
> A responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais em atraso alcança o atual proprietário, ainda que constituídas antes da aquisição pelo credor fiduciário, por se tratar de obrigações propter rem.
>
> Na hipótese de identidade entre a orientação jurisprudencial sufragada pela Corte de origem e adotada pela decisão monocrática e aquela trilhada por este Tribunal Superior, incide a Súmula 83/STJ.
>
> Agravo regimental improvido (AgRg no Ag 792.138/RJ, 3ª Turma, DJe 26/06/2009).

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.

2. DA RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO PELO PAGAMENTO DAS VERBAS DE SUCUMBÊNCIA (art. 23 do CPC/73)

Quanto ao ponto, sustenta o recorrente que as verbas sucumbenciais devem ser repartidas proporcionalmente entre os vencidos, não havendo que se falar em solidariedade quanto ao pagamento dos honorários advocatícios e despesas processuais.

Contudo, 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.

3. DA CONCLUSÃO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial interposto por ITAU UNIBANCO S.A, e DOU-LHE PROVIMENTO, para reconhecer a ausência de responsabilidade solidária deste quanto ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre imóvel objeto de garantia fiduciária, bem como quanto ao pagamento das verbas de sucumbência.

Mantidas as custas e honorários advocatícios conforme estabelecido pela sentença (e-STJ fl. 162).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0139688-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 1.731.735 / SP**

Números Origem: 01418080420118260100 14180804201182601 00 5830020111418082

PAUTA: 06/11/2018 JULGADO: 13/11/2018

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS - SP023134
		ANSELMO MOREIRA GONZALEZ - SP248433
		JOSÉ ROBERTO CORADI JUNIOR - SP305702
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA DELLA FONTANA
ADVOGADO	:	MARCOS JOSE BURD - SP129817

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

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.