ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.883.871 - SP (2020/0171470-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	RESIDENCIAL GUARUJA
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO VOLANTE - SP236739
RECORRIDO	:	WELLINGTON SOUZA DA SILVA
ADVOGADO	:	ESMERALDA DE LURDES SIMAS SÃO BENTO - SP418949

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DO IMÓVEL.

1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.

2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) e, por unanimidade, não suspender a tramitação de processos, conforme proposta do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 18 de junho de 2024 (Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator

Documento eletrônico VDA42059167 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 19/06/2024 18:04:11
Código de Controle do Documento: A88E9149-691E-4FBE-A55A-FE61360CDD1F

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1883871 - SP (2020/0171470-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	RESIDENCIAL GUARUJA
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO VOLANTE - SP236739
RECORRIDO	:	WELLINGTON SOUZA DA SILVA
ADVOGADO	:	ESMERALDA DE LURDES SIMAS SÃO BENTO - SP418949

EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DO IMÓVEL.

1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.

2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUARUJÁ com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Agravo de Instrumento n. 2035554-64.2020.8.26.0000) assim ementado (fl. 170):

> Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença. Unidade condominial alienada fiduciariamente. Penhora do imóvel gerador do débito. Inadmissibilidade.
>
> O fato de a obrigação de concorrer para o pagamento das despesas condominiais possuir natureza *propter rem*, por si só, não autoriza a penhora de unidade condominial objeto de alienação fiduciária, notadamente porque o devedor não é o proprietário do imóvel, ao menos enquanto subsistir a dívida atinente ao

contrato de financiamento. Possibilidade apenas de penhora dos direitos que o devedor possui sobre o imóvel. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.
Recurso não provido.

Nas razões do recurso especial, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, violação do art. 1.345 do CC, porquanto a dívida condominial possui natureza jurídica *propter rem* e, sendo assim, o débito acompanha o bem, não importando quem seja o titular do domínio ou tenha a posse .

Defende que o interesse do condomínio deve prevalecer sobre os interesses da instituição financeira, a fim de possibilitar a manutenção do próprio edifício, ainda que tenha ocorrido a alienação do imóvel.

Aponta dissídio jurisprudencial com julgados do Tribunais de Justiça de Goiás, do Rio Grande do Sul, do Paraná e de São Paulo, que consideram o credor fiduciário proprietário do imóvel, ainda que com posse indireta, também responsável pelo adimplemento das obrigações condominiais.

Requer a reforma do acórdão recorrido para que seja determinada a penhora sobre a totalidade do imóvel e não apenas sobre os direitos que o devedor fiduciário tenha sobre o bem.

Admitido o apelo extremo (fls. 194-196), os autos ascenderam ao Superior Tribunal de Justiça.

Antes da distribuição do feito, a Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas, diante da controvérsia suscitada – (im)possibilidade de penhora da própria unidade condominial geradora do débito em ação de cobrança na qual o(a) proprietário(a) não figurou como parte –, qualificou o presente recurso especial como representativo da controvérsia e candidato à afetação.

As partes não se opuseram à seleção do recurso como representativo da

controvérsia.

O Ministério Público Federal manifestou-se pela admissibilidade do apelo como representativo de controvérsia (fls. 210-214).

O então Presidente da Comissão Gestora de Precedentes reafirmou a qualificação do presente recurso e indicou os Recursos Especiais n. 1.866.057/SP, 1.874.133/SP, 1.878.085/SP e 1.883.929/PR como representativos da controvérsia e candidatos à afetação, impondo aos feitos o rito estabelecido pelos arts. 256 ao 256-D do RISTJ. E, com fundamento nos arts. 256-D, I, e 256-H do RISTJ, c/c o inciso I do art. 2º da Portaria STJ/GP n. 226/2023, determinou a distribuição do presente recurso por prevenção do REsp n. 1.866.057/SP.

É o relatório.

VOTO

O presente recurso merece ser processado como recurso repetitivo.

Os requisitos para afetação de recurso especial ao procedimento dos repetitivos estão mencionados nos arts. 1.036, *caput* e § 6º, do CPC de 2015 e 257-A, § 1º, do RISTJ. São eles: a) veiculação de matéria de competência do STJ; b) atendimento dos pressupostos recursais genéricos e específicos; c) inexistência de vício grave que impeça o conhecimento do recurso; d) multiplicidade de processos com idêntica questão de direito ou potencial vinculante; e) apresentação de abrangente argumentação sobre a questão a ser decidida.

Na espécie, a matéria em exame situa-se na seara do direito infraconstitucional, ou seja, refere-se à legislação civil e processual civil, bem como à Lei n. 9.514/1997, concernente à **viabilidade de a penhora recair sobre imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia, para saldar as**

dívidas oriundas de despesas condominiais, de modo que a resolução da controvérsia insere-se no âmbito da competência do STJ.

Os pressupostos genéricos do recurso especial estão atendidos, notadamente quanto à tempestividade – acórdão recorrido publicado dia 1°/4/2020 (fl. 174) e recurso especial interposto em 6/4/2020 (fl. 176) –, ao preparo (fls. 186-187) e à representação processual (fls. 59-62).

No presente recurso especial, há interesse recursal, visto que o acórdão recorrido concluiu ser inviável a penhora do imóvel gerador dos débitos, ainda que a natureza dos débitos fosse *propter rem*, visto que o bem possui alienação fiduciária.

Quanto ao cabimento, o acórdão recorrido é julgado de última instância do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento ao agravo de instrumento interposto contra decisão que apenas deferira a penhora sobre os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel em questão. No caso, cabe, pois, recurso especial contra essa decisão. Acrescente-se que não se verifica vício que impeça o conhecimento do recurso.

Os pressupostos específicos do recurso especial igualmente se encontram atendidos. A questão suscitada foi objeto de prequestionamento, não há falar em necessidade de reexame de elementos fático-probatórios para a apreciação da controvérsia, tampouco em matéria de direito local ou de natureza constitucional. Cumprido, de igual modo, o pressuposto atinente ao exaurimento de instância.

A argumentação desenvolvida nas razões recursais bem delimita a controvérsia, apresentando suficiência e abrangência aptas a propiciar o reexame da questão debatida. Pondere-se ainda a existência de pertinência temática entre a

controvérsia suscitada e o contexto normativo estabelecido no recurso especial e a questão litigiosa deduzida nos autos.

Os pressupostos da multiplicidade e da potencialidade vinculativa também estão atendidos.

Conforme ressaltado na decisão que qualificou o apelo especial como representativo da controvérsia, a característica multitudinária da controvérsia, com relevante impacto social, foi identificada, visto que, à época, o STJ já contava com 50 acórdãos e 507 decisões monocráticas proferidas por Ministros da Terceira e da Quarta Turmas acerca de controvérsia idêntica à destes autos (fl. 218).

O requisito relativo ao potencial de vinculação do tema também se evidencia, pois a temática tem sido objeto de divergência em diferentes Estados e também no STJ.

Registre-se que o entendimento da Terceira Turma do STJ firmou-se no sentido da impossibilidade de penhora de imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Confiram-se precedentes: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.940.748/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023; REsp n. 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023.

Contudo, recentemente, a Quarta Turma do STJ tem decidido que 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.

Nesse sentido, os seguintes acórdãos: REsp n. 2.059.278/SC, relator

Ministro Marco Buzzi, relator para o acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023; e 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. Vejam-se também estas decisões unipessoais: REsp n. 2.137.690/SC, Ministro Raul Araújo, DJe de 2/5/2024; REsp n. 2.110.356/SC, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 21/12/2023; e REsp n. 1.993.509/SP, Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 6/11/2023.

Com efeito, no contexto apresentado, pode-se ter como madura a matéria submetida ao rito do recurso especial repetitivo, circunstância que possibilita a formação de um precedente judicial dotado de segurança jurídica.

No que tange à suspensão dos processos, importante ressaltar que se aproxima o julgamento do REsp n. 1.929.926/SP, afetado à Segunda Seção para dirimir semelhante controvérsia, contudo sem ter sido qualificado como repetitivo.

Assim, é desnecessária a suspensão dos processos prevista no art. 1.037 do CPC.

Diante disso, em observância ao disposto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ, afeto o julgamento do presente recurso especial à Segunda Seção, conforme dispõe o art. 256-E, II, do RISTJ, com a adoção das seguintes providências:

a) delimitação da controvérsia nos seguintes termos: **definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial**;

b) envio de cópia do inteiro teor do acórdão proferido nestes autos aos Ministros integrantes da Segunda Seção do STJ;

c) comunicação aos tribunais de justiça e aos tribunais regionais federais para que tomem conhecimento do acórdão proferido nestes autos, com a observação de que não apliquem o disposto no inciso II do art. 1.037 do CPC e no art. 256-L do RISTJ (suspensão do trâmite dos processos pendentes);

d) nova vista ao Ministério Público Federal pelo prazo 15 dias, nos termos do art. 256-M do RISTJ.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2020/0171470-4 **PROCESSO ELETRÔNICO** **ProAfR no REsp 1.883.871 / SP**

Números Origem: 00195471420198260405 195471420198260405 20355546420208260000 40028834420138260405 5732013

Sessão Virtual de 12/06/2024 a 18/06/2024

Relator
Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bel. Dimas Dias Pinto

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

PROPOSTA DE AFETAÇÃO

RECORRENTE	:	RESIDENCIAL GUARUJA
ADVOGADO	:	CARLOS EDUARDO VOLANTE - SP236739
RECORRIDO	:	WELLINGTON SOUZA DA SILVA
ADVOGADO	:	ESMERALDA DE LURDES SIMAS SÃO BENTO - SP418949

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) e, por unanimidade, não suspendeu a tramitação de processos, conforme proposta do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA42058419 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DIMAS DIAS PINTO, SEGUNDA SEÇÃO Assinado em: 19/06/2024 10:17:15
Código de Controle do Documento: 88EF88D1-6C95-47A2-AA63-4F15001A172F