SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1956036 - SP (2021/0232990-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	JANAINA WANDERLEY PASSOS
ADVOGADOS	:	GIOVANA PAULA LEITE COSTA - SP320668
		BRUNA BUCCI - SP314962
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244
INTERES.	:	CONDOMÍNIO EDIFICIO DONA DITINHA
ADVOGADO	:	EUZÉBIO INIGO FUNES - SP042188
INTERES.	:	ORNALDO CASAGRANDE
ADVOGADOS	:	GIOVANA PAULA LEITE COSTA - SP320668
		BRUNA BUCCI - SP314962
INTERES.	:	HEMERSON CEZAR FABIANO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA QUE FOI OBJETO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. PAGAMENTO DO CONDOMÍNIO EXEQUENTE E DA FAZENDA MUNICIPAL. BEM GRAVADO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. VALOR REMANESCENTE QUE DEVE SER DIRECIONADO AO PAGAMENTO DO CRÉDITO FIDUCIÁRIO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA PARTE, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. *"A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio de obrigação* propter rem*, em razão do que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento"* (AgInt no REsp 1.851.742/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/06/2020, DJe de 1º/07/2020).

3. Na hipótese, o imóvel gerador da dívida condominial foi objeto de alienação judicial no âmbito da execução promovida pelo condomínio, sobrevindo o pagamento do exequente e da fazenda municipal. O bem, contudo, estava gravado de alienação fiduciária em garantia, postulando a instituição financeira credora sua habilitação nos autos. Desse modo, por não pertencer ao executado a propriedade do bem, o valor remanescente obtido com a alienação judicial do imóvel não pode ser destinado ao pagamento de dívidas trabalhistas do devedor/mutuário, devendo ser direcionado à satisfação do credor fiduciário, o qual deve aplicar a quantia restante no pagamento de seu crédito e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver.

Documento eletrônico VDA48815523 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 01/08/2025 15:00:31
Publicação no DJEN/CNJ de 05/08/2025. Código de Controle do Documento: 9aebb308-31ce-4afd-b893-08320e2f87bd

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe 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, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 01 de agosto de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA48815523 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 01/08/2025 15:00:31
Publicação no DJEN/CNJ de 05/08/2025. Código de Controle do Documento: 9aebb308-31ce-4afd-b893-08320e2f87bd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1956036 - SP (2021/0232990-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	JANAINA WANDERLEY PASSOS
ADVOGADOS	:	GIOVANA PAULA LEITE COSTA - SP320668
		BRUNA BUCCI - SP314962
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244
INTERES.	:	CONDOMÍNIO EDIFICIO DONA DITINHA
ADVOGADO	:	EUZÉBIO INIGO FUNES - SP042188
INTERES.	:	ORNALDO CASAGRANDE
ADVOGADOS	:	GIOVANA PAULA LEITE COSTA - SP320668
		BRUNA BUCCI - SP314962
INTERES.	:	HEMERSON CEZAR FABIANO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA QUE FOI OBJETO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. PAGAMENTO DO CONDOMÍNIO EXEQUENTE E DA FAZENDA MUNICIPAL. BEM GRAVADO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. VALOR REMANESCENTE QUE DEVE SER DIRECIONADO AO PAGAMENTO DO CRÉDITO FIDUCIÁRIO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA PARTE, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. *"A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio de obrigação* propter rem*, em razão do que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento"* (AgInt no REsp 1.851.742/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/06/2020, DJe de 1º/07/2020).

3. Na hipótese, o imóvel gerador da dívida condominial foi objeto de alienação judicial no âmbito da execução promovida pelo condomínio, sobrevindo o pagamento do exequente e da fazenda municipal. O bem, contudo, estava gravado de alienação fiduciária em garantia, postulando a instituição financeira credora sua habilitação nos autos. Desse modo, por não pertencer ao executado a propriedade do bem, o valor remanescente obtido com a alienação judicial do imóvel não pode ser destinado ao pagamento de dívidas trabalhistas do devedor/mutuário, devendo ser direcionado à satisfação do credor fiduciário, o qual deve aplicar a quantia restante no pagamento de seu crédito e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver.

Documento eletrônico VDA48258160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/06/2025 00:06:28
Código de Controle do Documento: f4d245ba-9a68-42cd-830b-fd7307502b4e

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por JANAÍNA WANDERLEY PASSOS desafiando decisão que inadmitiu recurso especial, este fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 91):

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Condomínio. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Imóvel gerador da dívida que foi objeto de alienação judicial. Exequente e fazenda municipal devidamente adimplidos de seus créditos. Bem, contudo, gravado de alienação fiduciária garantia. Financeira postulou sua habilitação nos autos. Embora a decisão agravada tenha autorizado, determinou a instauração de concurso de credores, reconhecendo a preferência de pagamento de dívida trabalhista do mutuário. Inadmissibilidade. Admite-se que a constrição recaiu somente sobre direitos do devedor fiduciário, sendo a quantia remanescente de titularidade de financiadora. Sendo assim, somente os direitos do devedor fiduciário poderiam eventualmente ser destinados ao pagamento da dívida trabalhista, e não todo o produto da venda do imóvel. Por não pertencerem ao executado, o valor restante da alienação judicial do imóvel não pode ser destinado ao pagamento de suas dívidas. Recurso provido para determinar que a quantia restante seja direcionada ao pagamento do crédito da financiadora."*

Nas razões do recurso especial, a ora agravante aponta violação dos arts. 99, 223, 779, 789, 889 e 908 do CPC/2015, 1.275 e 1.367 do Código Civil, 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e 186 do CTN. Insurge-se contra o indeferimento do benefício da justiça gratuita. Sustenta a preferência dos credores trabalhistas (caso da recorrente) sobre os créditos mutuários da recorrida (CEF). Alega que o acórdão recorrido, ao entender que a propriedade resolúvel do imóvel subsistiria à alienação judicial e ao cancelamento da garantia fiduciária, atingindo de qualquer maneira o produto desta, violou o art. 1.275 do Código Civil. Afirma que o acórdão recorrido, conquanto tenha considerado que os valores da arrematação não pertenceriam ao devedor, não podendo ser destinado ao pagamento de suas dívidas, esqueceu-se que o devedor /fiduciante é o responsável legal pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais sobre o imóvel alienado fiduciariamente, contrariando os arts. 789 do CPC e 27, § 8º, da Lei 9.514/97.

Em suma, conclui que, perdida definitivamente a propriedade fiduciária, remanesce ainda, à CEF/Recorrida, o direito ao crédito mutuário (outrora garantido). Assim, tanto a CEF /Recorrida como a Recorrente são credoras do mesmo Devedor, pois um crédito decorre do Contrato de Mútuo, e o outro, do Contrato de Trabalho, configurando-se a pluralidade prevista no art. 908 do CPC, cuja observação da ordem de preferência, explicitada no art. 186 do CTN, impõe seja prestigiado o crédito trabalhista da Recorrente sobre qualquer outro.

Não foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fl. 232).

O Presidente da Seção de Direito Privado do TJ-SP inadmitiu o recurso especial, seguindo-se o presente agravo (e-STJ, fls. 238/253).

Sem contraminuta (e-STJ, fl. 255).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA48258160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/06/2025 00:06:28
Código de Controle do Documento: f4d245ba-9a68-42cd-830b-fd7307502b4e

VOTO

De início, observa-se que não há interesse recursal quanto à concessão da justiça gratuita, considerando que o recurso especial foi recebido sem o recolhimento do preparo e pelo fato de a recorrente ser terceira no processo e não sujeita ao pagamento do ônus de sucumbência.

No que se refere à alegada violação dos arts. 223, 779 e 889 do CPC/2015, 1.367 do Código Civil, 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e 186 do CTN, verifica-se que os conteúdos normativos dos dispositivos invocados no apelo nobre não foram apreciados pelo Tribunal *a quo*, tampouco foram opostos embargos declaratórios para sanar eventual omissão. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF. Nesse sentido:

> *"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. PROCESSO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO REALIZAÇÃO DO COTEJO ANALÍTICO. RECURSO DESPROVIDO.*
> *1. Aplicam-se as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando as questões suscitadas no recurso especial não tenham sido debatidas no acórdão recorrido nem, a respeito, tenham sido opostos embargos declaratórios.*
> *(...)*
> *3. Agravo regimental desprovido."*
> (AgRg no AREsp 544.459/MT, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 25/11/2014)

O recurso especial merece conhecimento tão somente em relação à apontada ofensa aos arts. 789 e 908 do CPC/2015 e 1.275 do Código Civil, os quais foram implicitamente prequestionados.

Na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto pela Caixa Econômica Federal - CEF contra decisão que, nos autos de ação de cobrança de verba condominial em fase de cumprimento de sentença, proposta pelo Condomínio Edifício Dona Ditinha em face de Hemerson Cezar Fabiano, determinou que a quantia remanescente da alienação judicial do imóvel do devedor fosse destinada antes ao pagamento de créditos trabalhistas e, somente após a quitação destes, direcionada ao credor fiduciário (CEF).

O eg. TJ-SP deu provimento ao recurso da CEF para determinar que o saldo remanescente da alienação judicial do imóvel do devedor seja direcionado ao pagamento do crédito da instituição financeira, autorizada a destinação de eventual quantia remanescente, de titularidade do devedor fiduciário, ao pagamento dos créditos trabalhistas habilitados.

A propósito, confira-se a fundamentação do v. acórdão recorrido (e-STJ, fls. 93/95):

> *"O cumprimento de sentença de origem foi iniciado para satisfação de dívida condominial do executado. Para tanto, o imóvel gerador da dívida foi objeto de alienação judicial, sendo o exequente e a fazenda municipal devidamente adimplidos de seus créditos.*
> *Pendia sobre o referido imóvel, contudo, gravame de alienação fiduciária em garantia, de forma que a instituição financeira recorrente detinha a propriedade resolúvel do bem. Assim, a agravante postulou a habilitação de seu crédito no cumprimento de sentença.*

Documento eletrônico VDA48258160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/06/2025 00:06:28
Código de Controle do Documento: f4d245ba-9a68-42cd-830b-fd7307502b4e

A medida foi deferida pelo juízo de primeira instância, que, entretanto, estabeleceu concurso de credores, reconhecendo a preferência de créditos trabalhistas também habilitados nos autos.

Contudo, é certo que, do bem objeto de alienação fiduciária em garantia, o devedor fiduciário detém apenas a posse, de forma que a propriedade resolúvel e a posse indireta são de titularidade da financiadora. Neste sentido, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, '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.' (REsp 679821/DF, Rel. Min. Felix Fisher, Quinta Turma, unânime, DJ 17/12/2004, p. 594)

Desta forma, no caso dos autos admite-se que apenas os direitos do devedor fiduciante foram objeto de constrição, pertencendo à financiadora a quantia remanescente.

Neste ponto, embora os terceiros interessados tenham afirmado que houve preclusão do direito da instituição financeira em requerer a reserva do seu crédito, o fato é que partem de equivocada premissa de que o produto da alienação do bem seria de titularidade do devedor fiduciário, quando este apenas detinha direitos sobre o imóvel.

Sendo assim, somente os direitos do devedor fiduciário poderiam eventualmente ser destinados ao pagamento da dívida trabalhista, e não todo o produto da venda do imóvel. Neste sentido, de acordo com agravante o débito do contrato de alienação fiduciária corresponde a R$ 480.253,06, ao passo que o saldo remanescente nos autos é de R$ 404.069,10, insuficiente, portanto, para quitação da avença.

Sendo assim, por não pertencerem ao devedor, os valores restantes não podem ser destinados ao pagamento de suas dívidas. Não há que se falar, assim, em concurso de credores.

(...)

De rigor, portanto, a reforma da decisão agravada para determinar que o saldo remanescente da alienação judicial do imóvel seja direcionado ao pagamento do crédito da instituição financeira, autorizada a destinação de eventual quantia restante, de titularidade do devedor fiduciário, ao pagamento dos créditos trabalhistas habilitados."

Como visto, o cumprimento de sentença de origem foi iniciado para satisfação de dívida condominial do executado. Para tanto, o imóvel gerador da dívida foi objeto de alienação judicial, sendo o exequente e a fazenda municipal devidamente adimplidos de seus créditos.

Com efeito, as cotas condominiais são essenciais para a manutenção dos bens comuns e para fazer face a despesas correntes.

Certamente, *"em se tratando a dívida de condomínio de obrigação* propter rem *e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatório, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença. Súmula 568/STJ"* (AgInt nos EDcl no REsp 1.858.396/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/09/2020, DJe de 17/09/2020).

E ainda:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. SÚMULA 568/STJ.

Documento eletrônico VDA48258160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/06/2025 00:06:28
Código de Controle do Documento: f4d245ba-9a68-42cd-830b-fd7307502b4e

> *1. Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença.*
> *2.* ***A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, em razão do que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento.***
> *3. Sob o enfoque do direito material, aplica-se a regra do art. 1.345 do CC/02, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios". Por outro lado, no plano processual, a penhora do imóvel e a inclusão da proprietária no polo passivo da lide é viável ante o disposto no art. 109, § 3º, do CPC/15, no sentido de que os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias se estendem ao adquirente ou cessionário. Precedentes.*
> *4. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no REsp 1851742/PR, Rel. **Ministra NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/06/2020, DJe 01/07/2020) - grifo nosso

Ocorre que pendia sobre o referido imóvel gravame de alienação fiduciária em garantia, de forma que a instituição financeira tinha a propriedade resolúvel do bem. Assim, a CEF postulou a habilitação de seu crédito no cumprimento de sentença.

A medida foi deferida pelo Juízo de primeira instância, instaurando-se concurso de credores, diante dos créditos trabalhistas cujos credores também se habilitaram nos autos (caso da recorrente).

Nesse contexto, decidiu com acerto o eg. Tribunal de origem ao reconhecer à financiadora a quantia remanescente, considerando que do bem objeto de alienação fiduciária em garantia o devedor fiduciário detém apenas a posse, sendo a propriedade resolúvel e a posse indireta de titularidade da financiadora.

Cabe relembrar que a alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta.

Tendo em vista a Lei 9.514/97, 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 (REsp 1.731.735/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018).

Nesse sentido, tocada a garantia, isto é, a propriedade sobre o imóvel, até que se garanta a satisfação do crédito fiduciário, existe violação ao direito material do credor fiduciário.

Com efeito, no caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o credor fiduciário tem o direito de vender a coisa a terceiros, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver.

A propósito:

> *"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. PRESTAÇÃO DE CONTAS. AÇÃO AUTÔNOMA.*
> *1. Ação de busca e apreensão de veículo alienado fiduciariamente.*

Documento eletrônico VDA48258160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/06/2025 00:06:28
Código de Controle do Documento: f4d245ba-9a68-42cd-830b-fd7307502b4e

2. Ação ajuizada em 25/06/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 04/03/2020. Julgamento: CPC/2015.
3. O propósito recursal é definir se o devedor fiduciante pode pleitear a prestação de contas relativa à venda extrajudicial do bem alienado fiduciariamente no bojo da própria ação de busca e apreensão ou se, ao revés, há a necessidade de ajuizamento de ação autônoma para tal desiderato.
4. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pela recorrente em suas razões recursais impede o conhecimento do recurso especial.
5. ***No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas.***
6. As questões concernentes à venda extrajudicial do bem, imputação do valor alcançado no pagamento do débito e apuração acerca de eventual saldo remanescente em favor do devedor não podem ser discutidas, incidentalmente, no bojo da ação de busca e apreensão que, como se sabe, visa tão somente à consolidação da propriedade do bem no patrimônio do credor fiduciário.
7. Assiste ao devedor fiduciário o direito à prestação de contas, dada a venda extrajudicial do bem, porém tal pretensão deve ser perquirida pela via adequada, qual seja, a ação de exigir/prestar contas.
8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, com majoração de honorários."
(REsp n. 1.866.230/SP, Relatora **Ministra NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 22/9/2020, DJe de 28/9/2020, g.n.)

Ante o exposto, **conhece-se do agravo para conhecer em parte do recurso especial, e, nessa parte, negar-lhe provimento**.

É como voto.

Documento eletrônico VDA48258160 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/06/2025 00:06:28
Código de Controle do Documento: f4d245ba-9a68-42cd-830b-fd7307502b4e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 1.956.036 / SP

Número Registro: 2021/0232990-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10028372220168260011 10028372220168260011420201 6 22739567020198260000 4202016

Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JANAINA WANDERLEY PASSOS
ADVOGADOS	:	GIOVANA PAULA LEITE COSTA - SP320668
		BRUNA BUCCI - SP314962
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244
INTERES.	:	CONDOMÍNIO EDIFICIO DONA DITINHA
ADVOGADO	:	EUZÉBIO INIGO FUNES - SP042188
INTERES.	:	ORNALDO CASAGRANDE
ADVOGADOS	:	GIOVANA PAULA LEITE COSTA - SP320668
		BRUNA BUCCI - SP314962
INTERES.	:	HEMERSON CEZAR FABIANO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

Documento eletrônico VDA48604891 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2025 00:26:06
Código de Controle do Documento: fbc49922-d230-4f43-8f36-8c9f8393874a

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48604891 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2025 00:26:06
Código de Controle do Documento: fbc49922-d230-4f43-8f36-8c9f8393874a