



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2152502 - PR (2024/0226622-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL BELLA FONTE
ADVOGADOS : MARCUS VINICIUS GINEZ DA SILVA - PR030664
YURI AUGUSTUS BARBOSA VARGAS - PR061470
HAROLD ADRIAN NEVES DE PAULA - PR112203
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : SADI BONATTO - PR010011
AGRAVADO : IRENE WESSELKA RODRIGUES
AGRAVADO : FRANCISCO LUIZ RODRIGUES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. DEVEDOR FIDUCIANTE. EXECUÇÃO POR TERCEIROS. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRIÇÃO PELO EXEQUENTE. POSSIBILIDADE.

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.

2. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de abril de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2152502 - PR (2024/0226622-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL BELLA FONTE
ADVOGADOS : MARCUS VINICIUS GINEZ DA SILVA - PR030664
YURI AUGUSTUS BARBOSA VARGAS - PR061470
HAROLD ADRIAN NEVES DE PAULA - PR112203
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO : SADI BONATTO - PR010011
AGRAVADO : IRENE WESSELKA RODRIGUES
AGRAVADO : FRANCISCO LUIZ RODRIGUES
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. DEVEDOR FIDUCIANTE. EXECUÇÃO POR TERCEIROS. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRIÇÃO PELO EXEQUENTE. POSSIBILIDADE.

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.
2. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELLA FONTE contra a decisão que conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento (e-STJ fls. 850/854).

No presente agravo interno (e-STJ fls. 858/862), a agravante reitera as alegações do recurso especial. Sustenta que os arts. 1.367 do Código Civil e 17 da Lei 9.514/97 definem a propriedade fiduciária como direito real de garantia real sobre o imóvel não equiparada, para quaisquer efeitos, à propriedade plena.

Diz que interpôs recurso especial em face do acórdão do TJPR que reformou a decisão do juízo de primeiro grau e restringiu a penhora apenas aos direitos creditórios do devedor fiduciante sobre o imóvel gerador das cotas condominiais em atraso.

Argumenta que a obrigação de contribuir para a manutenção e conservação da coisa comum tem força de vincular o bem imóvel, independentemente de sua titularidade e manifestação de vontade, e se o credor fiduciário não responde pelos débitos condominiais por ser a propriedade fiduciária mera garantia real, cabível a

penhora da integralidade do imóvel para garantia da dívida condominial.

Aduz que o Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023) alterou a Lei 9.514/97, que regula a alienação fiduciária de bem imóvel, vem reforçar a natureza *propter rem* da dívida condominial ao prever expressamente que as contribuições condominiais são encargos do imóvel.

Contrarrazões às e-STJ fls. 886/890.

É o relatório.

VOTO

Não procede a irresignação.

Conforme assentado na decisão monocrática ora combatida, o TJPR, ao afastar a penhora sobre o imóvel gerador das despesas condominiais, que está alienado fiduciariamente à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, ora recorrida, assim se posicionou:

"De fato, o bem imóvel, gerador das despesas condominiais, está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, em razão da existência de financiamento bancário(mov. 143.1), e não pode sofrer constrição judicial para garantir eventual obrigação do devedor perante terceiros - ainda que de natureza porquanto referido bem não integra seu propter rem - patrimônio, sendo a sua aquisição mera expectativa de direito condicionada ao pagamento da totalidade da dívida.

Dito de outro modo: a penhora não pode recair sobre o bem imóvel, enquanto vigente o contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, uma vez que o domínio da coisa não é da parte executada, mas sim da credora fiduciária, no caso, a Caixa Econômica Federal.

Todavia, ainda que o imóvel não integre o patrimônio da parte executada, admite-se a possibilidade da penhora sobre o imóvel alienado fiduciariamente, porém, ela deverá recair apenas sobre os direitos que a executada detém sobre bem, conforme expressamente autorizado pelos artigos 11, inciso VII, da Lei n. 6.830/1980 e 835, inciso XVII do Código de Processo Civil: (...)

Portanto, ainda que não seja possível a penhora do bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio dos devedores, admite-se a penhora dos direitos que possuam sobre o bem alienado.

Nesses termos, o agravo de instrumento deve ser provido para limitar a penhora aos direitos creditórios dos executados sobre o imóvel com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal." (e-STJ fls. 44/45)

Este entendimento está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme se vê:

"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 nº 1.677.079/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe de 1/10/2018 - grifou-se).

"CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DA TOTALIDADE DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INVIABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DA TERCEIRA TURMA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o entendimento pacífico da Terceira Turma desta Corte Superior, em se tratando de bem alienado fiduciariamente, não se admite a penhora do imóvel, ainda que para satisfação de taxas condominiais, sendo possível apenas a penhora de direitos do devedor sobre o contrato com pacto de alienação fiduciária. Precedentes.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp nº 2.126.789/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024 - grifou-se).

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. ERRO MATERIAL, OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INVIABILIDADE DE PENHORA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. MATÉRIAS DE ORDEM PÚBLICA. POSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO PELA SEGUNDA INSTÂNCIA. SÚMULA 83/STJ. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA FORMALIZAÇÃO DE INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. VERBETE SUMULAR N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

2. Consoante orientação do 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. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, **inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressaltando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias**' (AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021).

3. O entendimento no sentido de que o bem não era de propriedade do ora insurgente, portanto não podia ser objeto de penhora para pagamento de

suas dívidas, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior - Súmula 83/STJ.

4. A Corte a quo atestou que a condição de imóvel adquirido por alienação fiduciária em garantia constava na petição inicial; a unidade imobiliária não pertencia, portanto, aos executados; inexistência de participação do credor fiduciário no polo passivo da execução; e viabilidade de penhora, se assim convier ao exequente, apenas sobre eventuais direitos de titularidade do executado sobre o imóvel.

(...)

6. Dessa forma, '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' (AgInt no AREsp n. 644.018/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 10/6/2016). Ao afastar a penhora, o aresto respeitou a jurisprudência desta Corte Superior - óbice da Súmula n. 83/STJ.

(...)

8. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no REsp nº 1.940.748/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023 - grifou-se).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.

(...)

2. O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

(...)

6. A natureza ambulatoria (ou propter rem) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual 'o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios'.

7. Apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatorio (ou propter rem) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel.

Precedentes.

8. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.

9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

10. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de

responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.

11. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza propter rem do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.

(REsp nº 2.036.289/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023 - grifou-se).

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.152.502 / PR

Número Registro: 2024/0226622-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00178657520208160014 00445606920248160000 01171013720238160000 1171013720238160000
178657520208160014 17865752020816001400445606920248160000 445606920248160000
50304907120238240000 51604747820228217000

Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL BELLA FONTE

ADVOGADOS : MARCUS VINICIUS GINEZ DA SILVA - PR030664

YURI AUGUSTUS BARBOSA VARGAS - PR061470

HAROLD ADRIAN NEVES DE PAULA - PR112203

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : SADI BONATTO - PR010011

RECORRIDO : IRENE WESSELKA RODRIGUES

RECORRIDO : FRANCISCO LUIZ RODRIGUES

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL BELLA FONTE

ADVOGADOS : MARCUS VINICIUS GINEZ DA SILVA - PR030664

YURI AUGUSTUS BARBOSA VARGAS - PR061470

HAROLD ADRIAN NEVES DE PAULA - PR112203

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADO : SADI BONATTO - PR010011

AGRAVADO : IRENE WESSELKA RODRIGUES

AGRAVADO : FRANCISCO LUIZ RODRIGUES

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 31 de março de 2025