SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2169496 - SC (2024/0342327-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE FLORES DO ORIENTE
ADVOGADO	:	FERNANDO SOUZA DUTRA - SC014803
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
AGRAVADO	:	ELCILANE DA CONCEICAO PEREIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. POSSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de cobrança de taxas condominiais, em fase de cumprimento de sentença.

2. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.

3. 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 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de fevereiro de 2025.

Documento eletrônico VDA45686352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 18/02/2025 23:01:44
Publicação no DJEN/CNJ de 20/02/2025. Código de Controle do Documento: 91fe880d-7794-4e25-a6ea-e6536458ebc0

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora

Documento eletrônico VDA45686352 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 18/02/2025 23:01:44
Publicação no DJEN/CNJ de 20/02/2025. Código de Controle do Documento: 91fe880d-7794-4e25-a6ea-e6536458ebc0

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2169496 - SC (2024/0342327-8)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE FLORES DO ORIENTE
ADVOGADO	:	FERNANDO SOUZA DUTRA - SC014803
AGRAVADO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
AGRAVADO	:	ELCILANE DA CONCEICAO PEREIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. POSSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.

1. Ação de cobrança de taxas condominiais, em fase de cumprimento de sentença.

2. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE FLORES DO ORIENTE em face da decisão monocrática que conheceu e negou provimento ao recurso especial que interpusera.

Ação: de cobrança de taxas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, requerida pelo agravante em desfavor de ELCILANE DA CONCEIÇÃO PEREIRA.

Decisão interlocutória: determinou a penhora do imóvel indicado nos autos.

Documento eletrônico VDA44944294 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/12/2024 16:47:12
Código de Controle do Documento: 861b9d4d-db74-43aa-bb38-9668f8e5caf3

Acórdão: manteve a decisão monocrática que deu parcial provimento ao agravo de instrumento interposto pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos da seguinte ementa:

> AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO. PRETENSÃO DE DESPROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PENHORA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA POR VERSAR SOBRE OBRIGAÇÃO PROPTER REM. SUSTENTAÇÃO DE DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL SOBRE O TEMA. PROPRIEDADE PERTENCENTE À CREDORA FIDUCIÁRIA. ATO CONSTRITIVO QUE DEVE RECAIR SOMENTE EM FACE DOS DIREITOS CONTRATUAIS DA EXECUTADA SOBRE O BEM. TESE FIRMADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. ENTENDIMENTO DESTA CÂMARA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

Recurso especial: aponta violação aos arts. 5, 109, §§ 2º e 3º, 489, § 1º, e 513 do CPC; 1.336 e 1.345 do CC; 4º da Lei 4.591/64; e 23 da Lei 8.245/94, bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, a ausência de fundamentação do acórdão recorrido quanto à inaplicabilidade das jurisprudências deste STJ invocados, bem como que é "plenamente cabível a penhora do imóvel objeto da dívida condominial (propter rem), independente de quem conste no registro imobiliário, não havendo que se falar apenas na penhora dos direitos sobre o contrato, mas do imóvel em si" (e-STJ fl. 212).

Decisão monocrática: conheceu e negou provimento ao recurso especial interposto pelo agravante, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 324):

> PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. POSSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ.
> 1. Ação de cobrança de taxas condominiais, em fase de cumprimento de sentença.
> 2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
> 3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.
> 4. Recurso especial conhecido e não provido.

Documento eletrônico VDA44944294 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/12/2024 16:47:12
Código de Controle do Documento: 861b9d4d-db74-43aa-bb38-9668f8e5caf3

Agravo interno: nas razões do presente recurso, o agravante defende, em suma, a inaplicabilidade da Súmula 568 do STJ, argumentando que não há unanimidade de entendimento no STJ acerca do tema em discussão.

É o relatório.

VOTO

Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento apto a modificar as conclusões da decisão agravada.

Com efeito, o entendimento da Terceira Turma do STJ é no sentido de que não é possível a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiro contra o devedor fiduciante, porquanto pertence ao credor fiduciário.

Ainda assim, permite-se a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Confiram-se, a propósito, os seguintes precedentes:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DA TOTALIDADE DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INVIABILIDADE. PRECEDENTES DA TERCEIRA TURMA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> 1. Segundo o entendimento pacífico da Terceira Turma desta Corte, 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 decis ão 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 2.131.251/DF, Terceira Turma, DJe de 11/9/2024)

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE.
> 1. A controvérsia dos autos está em definir se é possível a penhora de imóvel gravado de alienação fiduciária em ação de execução de despesas condominiais de

Documento eletrônico VDA44944294 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/12/2024 16:47:12
Código de Controle do Documento: 861b9d4d-db74-43aa-bb38-9668f8e5caf3

responsabilidade do devedor fiduciante.
2. 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.
Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp 2.474.939/RJ, Terceira Turma, DJe de 19/6/2024)

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 2.126.789/SC, Terceira Turma, DJe de 29/5/2024)

No particular, segundo colhe-se do quadro fático delineado nas instâncias ordinárias, é incontroverso que o bem penhorado é objeto de alienação fiduciária em garantia. Ou seja, a propriedade fiduciária é detida pela instituição financeira.

Verifica-se, assim, que, ao admitir a penhora apenas dos direitos sobre o imóvel alienado fiduciariamente e não da sua integralidade, o Tribunal de origem decidiu em consonância com o entendimento do STJ, não merecendo ser reformado o acórdão recorrido, sendo, pois, inafastável a incidência da Súmula 568 do STJ.

Por fim, importa ressaltar que, conforme consignado na decisão agravada, em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi rejeitada a tese da parte recorrente, ora agravante, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial alegada. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.210.915/PR, Segunda Turma, DJe 4/4/2023; AgInt no REsp 2.025.840/AL, Segunda Turma, DJe 4/4/2023; AgInt no REsp 2.006.801/MG, Primeira Turma, DJe 11/4/2023; e REsp 1.840.515/CE, Terceira Turma, DJe 1º/12/2020.

Documento eletrônico VDA44944294 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/12/2024 16:47:12
Código de Controle do Documento: 861b9d4d-db74-43aa-bb38-9668f8e5caf3

Não há qualquer reparo, portanto, a ser feito na decisão agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno.

Documento eletrônico VDA44944294 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/12/2024 16:47:12
Código de Controle do Documento: 861b9d4d-db74-43aa-bb38-9668f8e5caf3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.169.496 / SC

Número Registro: 2024/0342327-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50173258420218240045 50335712820238240000 50395012720238240000 50605450520238240000

Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE FLORES DO ORIENTE
ADVOGADO	: FERNANDO SOUZA DUTRA - SC014803
RECORRIDO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	: FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
RECORRIDO	: ELCILANE DA CONCEICAO PEREIRA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE FLORES DO ORIENTE
ADVOGADO	: FERNANDO SOUZA DUTRA - SC014803
AGRAVADO	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	: FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
AGRAVADO	: ELCILANE DA CONCEICAO PEREIRA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

Documento eletrônico VDA45674301 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/02/2025 00:33:10
Código de Controle do Documento: 1af7ad7e-84e8-4d8c-818a-a22679acaf28

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/02/2025 a 17/02/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de fevereiro de 2025

Documento eletrônico VDA45674301 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/02/2025 00:33:10
Código de Controle do Documento: 1af7ad7e-84e8-4d8c-818a-a22679acaf28