

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.694 - SP (2019/0291684-7)**

**RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
**RECORRENTE : PARQUE FRANCA GARDEN**  
**ADVOGADOS : WILSON MICHEL JENSEN - SC016345**  
**SAMUEL RIBEIRO LORENZI - SP384919**  
**RECORRIDO : WIGOR FERNANDO SOUSA MARCELINO**  
**ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**

## **EMENTA**

*RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULA 284/STF. DEMANDA EM QUE PLEITEIA A COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE. VIABILIDADE, CONTUDO, DA CONSTRUÇÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE ORIUNDOS DO CONTRATO. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.*

## **DECISÃO**

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por PARQUE FRANCA GARDEN em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS CONDOMINIAIS – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Decisão de Primeiro Grau que indeferiu o pedido do Condomínio/exequente de penhora da unidade geradora do débito, por estar ela alienada fiduciariamente Penhora pleiteada em razão da natureza “propter rem” do débito Possibilidade apenas de penhora dos direitos do condômino/executado sobre a unidade objeto de alienação fiduciária, uma vez que ele é apenas e tão somente possuidor direto do bem imóvel, enquanto o credor fiduciário detém a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem Decisão de Primeiro Grau mantida Recurso improvido.*

No recurso especial, o recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 1.345 do Código Civil; 4º, § único, da Lei 4.591/64; 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, § único, II, do Código de Processo Civil de 2015, sustentando, em síntese, (a) a nulidade do acórdão por omissão e deficiência de fundamentação,

# *Superior Tribunal de Justiça*

quanto à alegada violação aos artigos de lei supramencionados; (b) a viabilidade da penhora do imóvel para satisfação de dívida de natureza condominial (*propter rem*), ainda que este seja objeto de alienação fiduciária; (c) o crédito fiduciário é garantia real que incide sobre o imóvel, com preferência sobre os demais, à exceção dos trabalhistas, tributários, e dos advindos do próprio imóvel, tais como as despesas de condomínio.

Sem contrarrazões (e-STJ Fl. 81).

É o relatório.

Decido.

O recurso especial não merece prosperar quanto à alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/15.

Com efeito, importa salientar que se mostra deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa a tais dispositivos se faz de forma genérica, não havendo a demonstração clara dos pontos do acórdão recorrido que se apresentam omissos, contraditórios ou obscuros.

Aplica-se, assim, o óbice da Súmula 284/STF. Nesse sentido:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. TERRENO IRREGULAR. READEQUAÇÃO POR QUESTÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO AFASTADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. É inviável o conhecimento da violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando as alegações que fundamentam a pretensa ofensa são genéricas, sem discriminação dos pontos efetivamente omissos, contraditórios ou obscuros. Incidência da Súmula 284 do STF.*

*(...)*

*3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1497711/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/09/2019, DJe 02/10/2019) - g.n.*

*RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULA Nº 284/STF. ASTREINTES. VALOR. ALTERAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECLUSÃO. INEXISTÊNCIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESCUMPRIMENTO. JUSTA CAUSA.*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*VERIFICAÇÃO. NECESSIDADE. MULTA DO ART. 475-J DO CPC/1973. INAPLICABILIDADE. TÍTULO JUDICIAL ILÍQUIDO. PENHORA. SEGURO GARANTIA JUDICIAL. INDICAÇÃO. POSSIBILIDADE. EQUIPARAÇÃO A DINHEIRO. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE PARA O DEVEDOR E PRINCÍPIO DA MÁXIMA EFICÁCIA DA EXECUÇÃO PARA O CREDOR. COMPATIBILIZAÇÃO. PROTEÇÃO ÀS DUAS PARTES DO PROCESSO.*

*1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).*

*2. A alegação genérica da suposta violação do art. 1.022, II, do CPC/2015, sem especificação das teses que teriam restado omissas pelo acórdão recorrido, atrai a incidência da Súmula n° 284/STF.*

*(...)*

*14. Recurso especial provido. (REsp 1691748/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/11/2017, DJe 17/11/2017) - g.n.*

Melhor sorte não assiste ao recorrente quanto ao mérito do apelo especial.

Isso porque o entendimento manifestado pelo Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que *"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"* (REsp 1.677.079/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe de 1º/10/2018).

Nessa mesma linha de consideração, os seguintes precedentes:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. 1. PENHORA DE BEM IMÓVEL. POSSIBILIDADE NO CASO. MODIFICAÇÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 2. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE DE PENHORA. 3. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. 4. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INEXISTÊNCIA. 5. AGRAVO IMPROVIDO.*

*(..)*

*2. De fato, "o STJ firmou o entendimento de que o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos" (REsp 1.646.249/RO, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 3/4/2018, DJe 24/5/2018).*

*(...)*

*(AgInt no AREsp 1370727/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2019, DJe 28/03/2019)*

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. ALUGUÉIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. PENHORA. DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.**

*[...]*

*2. 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.*

*3. Agravo interno a que se nega provimento.*

*(AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 10/06/2016).*

**Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.**

Advirto que a apresentação de incidentes protelatórios poderá dar azo à aplicação de multa.

Intime-se.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2019.

**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**  
Relator