

RECURSO ESPECIAL Nº 1.834.823 - RS (2019/0257119-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA
ADVOGADO : ALEXANDER LUIZ CANALE E OUTRO(S) - RS050245
RECORRIDO : EDIFICIO PASSO DO MOINHO
ADVOGADOS : MARCELO DE BITTENCOURT MARTINS - RS052328
NATACHA BUBLITZ CAMARA - RS082288

DECISÃO

Cuida-se de recurso especial interposto por RANDON ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. CASO EM QUE RESTOU INEQUIVOCAMENTE COMPROVADA A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM MÃOS DA CREDORA FIDUCIÁRIA, QUE É ENTÃO LEGÍTIMA PARA RESPONDER PELAS COTAS CONDOMINIAIS RELACIONADAS AO BEM. CONFIGURAÇÃO DE LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ PELA PARTE EMBARGANTE. APELO PROVIDO."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Em suas razões recursais, a parte recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 489, § 12, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil; 1.368-B do Código Civil; 27, § 8º, da Lei n. 9.514/97; 72 da Lei n. 11.977/09. Sustenta, em síntese: i) negativa de prestação jurisdicional, por omissão em relação aos arts. 1.368-B, parágrafo único, do CC e 72 da Lei 11.977/09; ii) *"não é responsável pelo pagamento dos débitos condominiais, o que acarreta em sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, vez que não está na posse do imóvel, tampouco lhe foi permitido consolidar plenamente em seu nome a propriedade fiduciária do imóvel"* (fl. 129).

Alega, ainda, que:

"Diante do inadimplemento da construtora, Passo do Moinho Incorporadora S/A, não restou alternativa para a Recorrente que não fosse a consolidação da propriedade fiduciária e a tentativa de realização dos públicos leilões dos imóveis alienados fiduciariamente para a consolidação plena da propriedade em seu favor ou a quem o arrematasse, nos moldes da Lei 9.514/97, em seu artigo 27 e parágrafos."

Porém, por força de decisão liminar proferida nos autos do processo n. 015/1.15.0007659-9, movido pela incorporadora Passo do Moinho Incorporadora S/A, foi suspensa a realização dos leilões extrajudiciais, conforme pode ser inferido na cópia em anexo.

Anteriormente, a Incorporadora já havia obtido liminar nos autos do processo n. 015/1.13.0017535-6, suspendendo a realização dos leilões extrajudiciais, tendo as partes acordado o pagamento da dívida, o que não foi cumprido, conforme documentos em anexo.

A ausência da realização dos leilões extrajudiciais, ou do pagamento da dívida, impediu a Recorrente de consolidar a plena propriedade em seu nome do imóvel alienado fiduciariamente e assim, consequentemente, ingressar com a medida judicial para a retomada da posse do bem imóvel

Por requerimento conjunto, a consolidação da propriedade (Av.6/73.241), a qual estava pendente de realização dos leilões extrajudiciais, foi cancelada em 08/02/2017, com a averbação da quitação da dívida fiduciária em 07/03/2017, ficando o bem imóvel de propriedade plena de Passo do Moinho Incorporadora S/A.

A Recorrente em momento algum foi imitada na posse do bem imóvel, o qual, inclusive, está liberado da garantia fiduciária, conforme certidão da matrícula n. 72.241, juntada aos autos em 07/06/2017, cuja cópia acompanha o presente recurso."

Defende, também, a necessidade de afastamento da condenação por litigância de má-fé.

Não foram apresentadas contrarrazões (certidão à fl. 172).

O recurso foi admitido na origem, subindo os autos a esta Corte.

É o relatório. Decido.

A decisão recorrida foi publicada após a entrada em vigor da Lei 13.105 de 2015, estando o recurso sujeito aos requisitos de admissibilidade do Código de Processo Civil de 2015, conforme Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016.

Inicialmente, não se verifica a alegada violação aos arts. 489, inciso II e 1.022 do CPC/15, na medida em que o v. acórdão recorrido, embora não tenha examinado individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia, em especial quanto à responsabilidade pelas cotas condominiais. Com efeito, é uníssona a jurisprudência desta eg. Corte no sentido de que o magistrado não está obrigado a responder a todos os argumentos apresentados pelos litigantes, desde que aprecie a lide em sua inteireza, com suficiente fundamentação.

Nesse sentido, destacam-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. INOVAÇÃO RECURSAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1071467/SP, Rel. **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 10/10/2017, DJe 17/10/2017 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CONTRATO DE EMPREITADA E FORNECIMENTO DE MATERIAL. MÁ EXECUÇÃO DA OBRA. DANO MATERIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO NOVO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONCLUSÃO ACERCA DA CULPA CONCORRENTE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não há falar em violação ao art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil (art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), pois o Eg. Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais. Além disso, não significa omissão quando o julgador adota outro fundamento que não aquele perquirido pela parte.

(...)

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1083279/RJ, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 26/09/2017, DJe 02/10/2017 - grifou-se)

Avançando na análise do recurso, tem-se que, com amparo nos elementos de prova constantes dos autos, concluiu a eg. Corte local que a parte insurgente é a responsável pelo pagamento das cotas condominiais, consignando o que se segue:

Superior Tribunal de Justiça

"Compulsando os autos da execução em apenso, verifico que o presente feito versa cobrança de cotas condominiais relativas à unidade 201, bloco 05, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PASSO DO MOINHO, vencidas entre outubro de 2015 e julho de 2016 (fl. 21 da execução).

Ademais, da análise da matrícula do imóvel (fls. 22-23v dos autos da execução), extrai-se que houve a consolidação da propriedade, em prol da administradora de consórcios ora embargante, em 24/10/2013, ou seja, antes do início do inadimplemento das cotas condominiais.

Já da leitura dos documentos trazidos aos autos destes embargos à execução, afere-se que não houve ordem judicial de suspensão ou desconstituição do ato de consolidação da propriedade, já perfectibilizado e averbado na matrícula do imóvel.

Houve tão-somente suspensão do leilão extrajudicial do bem (fls. 27-28 e 36), o que somente vem a corroborar a conclusão de que a proprietária do imóvel ainda é a parte embargante, uma vez que o bem não foi alienado a terceiros em leilão extrajudicial.

Com efeito, a consolidação da propriedade fiduciária em mãos do credor é etapa anterior ao leilão extrajudicial. Em palavras singelas, pode-se dizer que não é dado ao credor fiduciário revender o bem a terceiro, para satisfação de seu crédito, se antes não se apropriasse dele, se não lhe pertencesse para revenda, se não houvesse a etapa da consolidação da propriedade, que é condição sine qua non para o leilão.
[...]

Destarte, tem-se que, além do julgamento de improcedência dos embargos, impõe-se condenar a parte embargante ao pagamento de multa por litigância de má-fé, na ordem de 5% do valor da execução.

Sucumbente, arcará ainda com as custas destes embargos e, para esse incidente, honorários de 11% do valor da execução, considerada a tramitação da causa em duas instâncias, bem como os demais parâmetros legais.

Diante do exposto, o voto é pelo provimento do apelo."

Data venia, verifica-se que o acórdão recorrido está dissonante da jurisprudência do STJ no sentido de que nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais deve recair, primeiramente, sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. O credor fiduciário somente responderá pelas dívidas condominiais após consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem. Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL.

AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. SOLIDARIEDADE. AUSÊNCIA. VERBAS DE SUCUMBÊNCIA.

1. Ação de cobrança de despesas condominiais.
2. Ação ajuizada em 05/05/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.
3. **O propósito recursal é definir se há responsabilidade solidária do credor fiduciário e dos devedores fiduciantes quanto: i) ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre imóvel objeto de garantia fiduciária; e ii) ao pagamento das verbas de sucumbência.**
4. O art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 prevê expressamente que responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.
5. Ademais, o art. 1.368-B do CC/02, veio, de forma harmônica, complementar o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ao dispor que o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.
6. Aparentemente, com a interpretação literal dos mencionados dispositivos legais, 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.
7. **Dessume-se que, de fato, a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02. A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem.**
8. Na espécie, não reconhecida pelas instâncias de origem a consolidação da propriedade plena em favor do ITAU UNIBANCO S.A, não há que se falar em responsabilidade solidária deste com os devedores fiduciários quanto ao adimplemento das despesas condominiais em aberto.
9. Por fim, reconhecida, na hipótese, a ausência de solidariedade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais, não há que se falar em condenação solidária do recorrente ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

10. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp 1731735/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe 22/11/2018)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. DEVEDOR FIDUCIANTE. POSSE DIRETA. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997.

(...)

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor fiduciário, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tem responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais juntamente com o devedor fiduciante.

3. 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.

4. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem.

5. Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter propter rem (por causa da coisa).

6. Na hipótese, o credor fiduciário não pode responder pelo pagamento das despesas condominiais por não ter a posse direta do imóvel, devendo, em relação a ele, ser julgado improcedente o pedido.

7. Recurso especial provido."

(REsp 1696038/SP, Rel. **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 03/09/2018)

No caso, o credor fiduciário não pode ser o responsável pelo pagamento das despesas condominiais já que não tem a posse direta do imóvel.

Com relação a questão da litigância de má-fé, infere-se que a parte insurgente não aponta, clara e precisamente, quais os dispositivos foram violados ou interpretados de modo divergente pelo acórdão recorrido. Aplica-se, por analogia, na espécie, o disposto na Súmula 284 do STF, verbis: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia"*.

Nesse cenário, concluiu-se que o apelo merece prosperar, devendo ser restabelecida a sentença de fls. 73-75.

Superior Tribunal de Justiça

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

Ministro **RAUL ARAÚJO**

Relator