

RECURSO ESPECIAL Nº 1.746.611 - SP (2018/0138583-0)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : **CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTAL DAS BANDEIRAS**
ADVOGADOS : **GETÚLIO TEIXEIRA ALVES - SP060088**
 NADIA CAROLINA HOLANDA TEIXEIRA CUSINATO -
 SP258253
 CARLOS EDUARDO BOSCO CUSINATO - SP283713
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADO : **ANTÔNIO KEHDI NETO - SP111604**
INTERES. : **JOAO HERBERT DE SOUZA GIRDZIAUCKAS**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PRETENSÃO DE PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE. VIABILIDADE, CONTUDO, DA CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE ORIUNDOS DO CONTRATO. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM OS PRECEDENTES DESTA CORTE. ENUNCIADO 568/STJ. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTAL DAS BANDEIRAS, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da CF, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO MONITÓRIA AJUIZADA PARA A COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL GERADORA DOS DÉBITOS IMPOSSIBILIDADE - IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE CONSTRIÇÃO QUE, TODAVIA, PODE RECAIR SOBRE OS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE E NÃO SOBRE A COISA EM SI, QUE PERTENCE À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA PRECEDENTES DA JURISPRUDÊNCIA DECISÃO REFORMADA EM PARTE.

- Recurso parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

No recurso especial, o recorrente apontou, além de dissídio jurisprudencial, ofensa aos arts. 1.315, 1.336, I, 1.345 e 1.422 do Código Civil; 23, parágrafo único, 27, §8º, da Lei 9.514/97, 4º, parágrafo único, da Lei 4.591/64. Sustentou, em síntese: a) a viabilidade da penhora do imóvel para satisfação de dívida de natureza condominial (*propter rem*), ainda que este seja objeto de alienação fiduciária; b) o crédito garantido fiduciariamente tem preferência sobre os demais créditos do devedor, à exceção dos dos advindos do próprio imóvel, tais como as despesas de condomínio.

Não houve contrarrazões.

É o relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, registro que o acórdão recorrido foi publicado já sob a vigência da Lei 13.105/2015, razão por que o juízo de admissibilidade é realizado na forma deste novo édito, conforme Enunciado Administrativo nº 3/STJ.

Dos autos se extrai ter o condomínio recorrente exigido a cobrança de dívidas condominiais do proprietário e condômino JOAO HERBERT DE SOUZA GIRDZIAUCKAS, manifestando-se a Caixa Econômica Federal contrária à constrição, pois o imóvel fora a ela dado em garantia mediante alienação fiduciária.

O juízo reconheceu a possibilidade de constrição do imóvel e o acórdão recorrido deu provimento ao agravo de instrumento interposto pela credora fiduciária para "*determinar que penhora recaia apenas sobre os direitos do executado (devedor fiduciante) e não sobre o imóvel gerador da dívida.*" (fl. 44 e-STJ)

É patente a estrita consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte Superior, não havendo falar em afronta a qualquer dos dispositivos de lei federal indicados no especial.

Esta Corte Superior, em mais de uma oportunidade, reconheceu

inadmissível a penhora de bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, como reconheceu o acórdão recorrido, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Nessa linha de consideração:

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 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, com fundamento no enunciado 568/STJ, nego

provimento ao recurso especial.

Advirto as partes que a oposição de incidentes manifestamente improcedentes e protelatórios dará azo à aplicação das penalidades legalmente previstas.

Intimem-se.

Brasília (DF), 28 de novembro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator