

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.038 - SP (2017/0138567-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA  
ADVOGADOS : PAULO EDUARDO DIAS DE CARVALHO - SP012199  
SANDRO BATTAGLIA - SP216774  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTANA PLAZA  
ADVOGADA : CÉLIA LÚCIA FERREIRA DE CARVALHO - SP078728  
RECORRIDO : ANDREY BISCEGLIA BUSTAMANTE  
ADVOGADO : LUCIA THOME REINERT - SP291112

## EMENTA

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.

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 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.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 28 de agosto de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.038 - SP (2017/0138567-2)

## RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA., com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"Apelação Cível. Ação de cobrança de despesas condominiais. Sentença que considerou a administradora de consórcio, à qual foi transferida a propriedade fiduciária do imóvel, solidariamente responsável pelo pagamento das verbas condominiais. Credora fiduciária que, como proprietária resolúvel do bem, ostenta, junto aos devedores fiduciários, legitimidade para responder à ação de cobrança de despesas condominiais. Obrigação de caráter propter rem. Entendimento, ademais, que favorece o interesse da coletividade condominial de receber o crédito que lhe é devido. Precedentes desta C. Corte. Sentença mantida. Recurso não provido"*(fl. 199 e-STJ).

Nas razões recursais (fls. 208-215 e-STJ), a ora recorrente alega violação dos arts. 1º, 2º, 3º e 4º da Lei nº 11.795/2008; 22 e 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e arts. 264, 265, 1.367 e 1.368-B do Código Civil de 2002 (CC/2002).

Aduz, em síntese, que o credor fiduciário não tem responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, devendo recair a cobrança exclusivamente sobre o devedor fiduciante, que detém a posse direta do imóvel.

Pondera que *"o imóvel não está no ativo da recorrente, não foi retomado por inadimplência, mas ao contrário, o proprietário e possuidor direto encontra-se adimplente e provavelmente o tenha declarado em seu imposto de renda"*(fl. 212 e-STJ). Acrescenta que foi imputada responsabilidade solidária sem respaldo legal.

Afirma que, *"caso o devedor fiduciário não pague o valor a ser executado (...), por se tratar de obrigação de caráter 'propter rem', que o recorrido execute diretamente o imóvel e eventual saldo remanescente (sobra) seja destinado a amortização do débito junto a recorrente"* (fl. 212 e-STJ).

Após as contrarrazões (fls. 226-233 e 235-243 e-STJ), o Tribunal de origem não admitiu o apelo especial (fl. 245 e-STJ), ascendendo os autos a esta Corte com o agravo em recurso especial (fls. 248-251 e-STJ).

Diante das peculiaridades da causa, esta relatoria deu provimento ao agravo para determinar a conversão em recurso especial com vistas ao melhor exame da controvérsia

# *Superior Tribunal de Justiça*

(fls. 280-281 e-STJ).

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.696.038 - SP (2017/0138567-2)

## VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): A irresignação merece prosperar.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

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.

### 1. Do histórico

Na origem, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTANA PLAZA (ora recorrido) ajuizou ação de cobrança de despesas condominiais contra ANDREY BISCEGLIA BUSTAMANTE, CAMILA JUSTI RAMALHO e REMAZA NOVATERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. (ora recorrente) (fls. 2-14 e-STJ).

O juízo de piso julgou procedente o pedido para condenar os requeridos a pagar, solidariamente, os encargos condominiais vencidos e vincendos até a data do efetivo adimplemento, com o acréscimo dos consectários legais (fls. 149-155 e-STJ).

Interposta apelação, o Tribunal de origem negou provimento ao recurso em acórdão assim fundamentado:

*"(...) O condomínio apelado moveu esta ação pretendendo a condenação dos réus no pagamento de despesas condominiais.*

*O imóvel foi adquirido por Andrey e Camila e sua propriedade transferida à empresa apelante em garantia fiduciária.*

*Em suma, a empresa alega que não deve responder pelo débito.*

*Na alienação fiduciária, o devedor transfere ao credor a propriedade resolúvel do bem.*

*As despesas condominiais têm caráter propter rem, cabendo ao proprietário do imóvel arcar com seu pagamento.*

*Não olvidando entendimentos contrários, entendo que, como a empresa administradora do consórcio é proprietária resolúvel do imóvel que lhe foi dado em garantia, ela ostenta também legitimidade para figurar no polo passivo do processo em que são cobradas as despesas condominiais.*

*E, em razão do caráter propter rem dessa obrigação, os devedores fiduciantes, que têm a posse a direta do imóvel, são, também, responsáveis pelo pagamento da dívida (art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97).*

*Observa-se que o dispositivo mencionado acima não atribui exclusividade ao devedor para responder pelas dívidas até que, consolidada a*

# Superior Tribunal de Justiça

*propriedade no patrimônio do credor, ele seja imitado na posse do imóvel, mas sim determina que, ocorrido isso, essa responsabilidade do devedor cessa" (fls. 200-201 e-STJ - grifou-se).*

Feitos esses esclarecimentos, passa-se à análise da controvérsia.

## 2. Da responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento de despesas condominiais

A ora recorrente alega que o credor fiduciário não tem responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, devendo a cobrança recair exclusivamente sobre o devedor fiduciante, que detém a posse direta do imóvel.

De acordo com a Lei nº 9.514/1997, *"a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel"* (art. 22, caput). Como consequência, ocorre o *"desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel"* (art. 24, parágrafo único). Resolve-se o negócio com pagamento integral da dívida garantida.

Na hipótese, REMAZA NOVATERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. é credora fiduciária (ora recorrente) e ANDREY BISCEGLIA BUSTAMANTE e CAMILA JUSTI RAMALHO são devedores fiduciantes (ora recorridos) (fls. 92-98 e-STJ). Por sua vez, o CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTANA PLAZA figura como credor das despesas condominiais referentes ao imóvel objeto da alienação fiduciária.

No caso específico de alienação fiduciária de bem imóvel, o art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, incluído pela Medida Provisória nº 2.223/2001 e incorporado pela Lei nº 10.931/2004, disciplina a questão da seguinte forma:

*"(...) § 8º. 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 (Incluído pela Lei nº 10.931/2004)".*

De fato, a exegese legal é no sentido de que a obrigação de pagar as contribuições condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto ele estiver na posse direta do imóvel. Entretanto, essa responsabilidade passará ao credor fiduciário se ele for imitado na posse. Desse modo, em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, a lei de regência estabelece que o referido encargo é do possuidor direto do imóvel (no caso, o

fiduciante).

Desse modo, *"foi a posse [direta] o eixo central escolhido pelo legislador para estabelecer uma linha de corte (inclusive temporal) entre as responsabilidades do devedor fiduciante sobre a coisa e aquelas transmitidas ao credor fiduciário"*. (CASTRO, João Mendes de Oliveira; PIMENTA, Rafael Barud Casqueira; CORBO, Wallace; GARCIA, Rodrigo Saraiva Porto. *Temas polêmicos de alienação fiduciária em garantia*. Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais. vol. 74. ano 19. págs. 175-202. São Paulo: Ed. RT, out.-dez. 2016).

Corroborando esse entendimento a seguinte lição doutrinária:

*"(...) A ampliação da utilização do instituto da alienação fiduciária de bem imóvel, criada pela Lei n. 9.514/97, ensejou novos questionamentos a respeito da legitimidade passiva nas ações que visam a cobrança das despesas condominiais vencidas e não pagas.*

*O § 8º do art. 27 da Lei n. 9.514/97 dispõe 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 imitido na posse', logo, o devedor fiduciante responde pelo pagamento das contribuições condominiais até a data em que o credor fiduciário seja imitido na posse do imóvel, até porque não existe solidariedade entre credor-fiduciário e devedor-fiduciante, de modo que, enquanto perdurar o regime da alienação fiduciária, nada justifica a inserção do credor-fiduciário no polo passivo de demanda". (Estudos avançados de direito imobiliário. Coordenação: José Roberto Neves Amorim, Rubens Carmos Elias Filho. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014, pág. 498 - grifou-se)*

Por oportuno, releva assentar que a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel não configura óbice ao pagamento das obrigações condominiais. Isso, de fato, não ocorre. O que a lei disciplina é a responsabilidade exclusiva do devedor fiduciante pelo adimplemento das referidas despesas enquanto estiver na posse direta do imóvel e usufruindo da estrutura oferecida pelo condomínio.

Registre-se, ainda, que o credor fiduciário apenas é considerado proprietário do imóvel para fins de execução da garantia, havendo, inclusive, restrição legal ao seu direito de usar, gozar e dispor da coisa, tanto que a própria lei não o autoriza a ficar com a coisa alienada em garantia se a dívida não for paga no vencimento (art. 27, *caput*, da Lei nº 9.514/1997). Portanto, sua condição difere, em muito, à do proprietário tradicional por não possuir as mesmas prerrogativas previstas no art. 1.228 do CC/2002.

Também não se pode perder de vista que a garantia incidente sobre o próprio imóvel, transformando o credor fiduciário no proprietário do bem, representa estímulo à

# Superior Tribunal de Justiça

concessão do crédito, à circulação de riqueza e, acima de tudo, diminui os custos do contrato do empréstimo, notadamente em relação aos juros praticados pelas instituições financeiras. Por isso, a solução dada pela legislação pátria foi a de transformar o credor fiduciário em proprietário do bem dado em garantia somente (e exclusivamente) para essa finalidade.

Nessa linha, não é cabível atribuir a responsabilidade do credor fiduciário pelas dívidas condominiais antes de fazer uso da garantia sob pena de desvirtuar o próprio instituto da alienação fiduciária. O fiduciário e o condomínio são prejudicados com a inadimplência do devedor fiduciante, haja vista que se a instituição financeira consolidar a propriedade para si, receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais, pois são obrigações de caráter *propter rem* (por causa da coisa).

Por sua vez, a Lei nº 11.977/2009, ainda que posterior à celebração do negócio jurídico ora em discussão (1º/9/2008), oferece importante vetor interpretativo ao estabelecer a seguinte regra:

*"(...) Art. 72. Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário."*

Com efeito, nas ações de cobrança de cotas condominiais, o legitimado passivo é o devedor fiduciante, devendo o credor fiduciário apenas ser intimado acerca da instauração da referida demanda judicial. Observe-se que, apesar da obrigatoriedade de notificação do fiduciário (art. 72), tal fato não o torna réu, pois, caso contrário, o dispositivo legal deveria determinar a sua citação. A referida comunicação processual é para manifestar possível interesse no feito, permitindo, se for o caso, o eventual ingresso na lide como assistente, mas não como parte ré.

Luiz Antonio Scavone Junior bem explica a questão:

*"(...) Tratando-se de imóvel gravado com direito real, a solução é a mesma, e o sujeito passivo será o fiduciante ou o proprietário que concedeu o imóvel em hipoteca, devendo o credor fiduciário ou hipotecário, respectivamente, serem intimados."*

*O art. 72 da Lei 11.977/2009 reforça o nosso entendimento na exata medida em que exige a notificação do proprietário, promitente vendedor, fiduciário ou outro titular do domínio pleno ou útil. Percebe-se que, pela redação do dispositivo, não são réus, mas notificados, ou seja,*

# Superior Tribunal de Justiça

*intimados, em razão de possível interesse, permitindo, se quiserem, atuar como assistentes". (Direito imobiliário - teoria e prática. Rio de Janeiro: Forense, 2008, pág. 1.000 - grifou-se)*

Ademais, o art. 1.368-B do Código Civil de 2002, incluído pela Lei nº 13.043/2014, apresenta a mesma regra do citado art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, isto é, o credor fiduciário somente responde pelas despesas condominiais nos casos em que se tornar proprietário pleno do bem, decorrente da execução da garantia, com a imissão na posse do imóvel. Eis, por oportuno, a redação do referido dispositivo:

*"(...) Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)*

*Parágrafo único. 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. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)".*

Por outro lado, ao contrário da conclusão da Corte local, não há lei federal, tampouco cláusula contratual, que reconheça a solidariedade entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário no tocante ao pagamento das obrigações condominiais. Incide, portanto, a literalidade do art. 265 do CC/2002, segundo o qual *"a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes"*.

Na base de dados da jurisprudência desta Corte há dois julgados que reconhecem a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais, no entanto, nenhum deles analisa a incidência do referido art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997.

A propósito:

*"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPRA E VENDA REGISTRADA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSE. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM. LEGITIMIDADE DA ADQUIRENTE.*

*1.- A jurisprudência desta Corte entende que 'a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto' (EREsp 138.389/MG, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ 13.09.99).*

*2.- No presente caso, 'o adquirente, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à*



# Superior Tribunal de Justiça

*aquisição, tendo em vista a natureza propter rem das cotas condominiais' (REsp 827.085/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 22/05/2006, p. 219).*

*3.- Agravo Regimental improvido. "*

(AgRg no REsp 1.413.977/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/2/2014, DJe 14/3/2014)

*"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - CONDOMÍNIO - TAXAS CONDOMINIAIS - LEGITIMIDADE PASSIVA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - ADQUIRENTE - RECURSO NÃO CONHECIDO.*

*1 - Na linha da orientação adotada por esta Corte, o adquirente, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à aquisição, tendo em vista a natureza propter rem das cotas condominiais.*

*2 - Recurso não conhecido. "*

(REsp 827.085/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 4/5/2006, DJ 22/5/2006)

É preciso, pois, que o Superior Tribunal de Justiça se pronuncie expressamente sobre o dispositivo em comento, sob pena de ofender o enunciado da Súmula Vinculante nº 10/STF: *"Viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de Tribunal que embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência, no todo ou em parte".*

Diante desse cenário, sobressam-se as seguintes conclusões: (i) em 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; (ii) o referido encargo somente caberá ao credor fiduciário se este consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do imóvel; (iii) em caso de 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).

Nesses termos, o credor fiduciário - no caso, REMAZA NOVATERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA. (ora recorrente) - 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.

### 3. Do dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para afastar a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento dos encargos condominiais e, por conseguinte, julgar improcedente o pedido de cobrança em relação à ora recorrente.

# *Superior Tribunal de Justiça*

A parte autora (CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTANA PLAZA) arcará com o pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da causa.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2017/0138567-2      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.696.038 / SP**

Números Origem: 00266169220128260001 266169220128260001

EM MESA

JULGADO: 28/08/2018

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. CELMO FERNANDES MOREIRA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA  
ADVOGADOS : PAULO EDUARDO DIAS DE CARVALHO - SP012199  
                  SANDRO BATTAGLIA - SP216774  
RECORRIDO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTANA PLAZA  
ADVOGADA : CÉLIA LÚCIA FERREIRA DE CARVALHO - SP078728  
RECORRIDO : ANDREY BISCEGLIA BUSTAMANTE  
ADVOGADO : LUCIA THOME REINERT - SP291112

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.