



Nova Lei do Marco das Garantias

sínteses, inflexões e prática

Painel 4 - Alienação Fiduciária e Despesas Condominiais

Luanda Backheuser e Des. Francisco Loureiro

Realização



Apoio



STJ

“**Não é possível a penhora do imóvel** alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o **bem não integra o seu patrimônio**, mas, sim, o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.” REsp n. 2.036.289/RS, rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de **20/4/2023**).



STJ

“Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício **é possível a penhora do próprio imóvel** que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente. As normas da Lei 9.514/1997 “apenas disciplinam as relações jurídicas entre os contraentes” (...), tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. “Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a **citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução.**” (REsp 2.059.278-SC, rel. Min. Marco Buzzi; relator para o acórdão, Min. Raul Araújo, DJe 12.9.2023 - grifamos).





STJ

4ª Turma afetou o julgamentos dos REsp 1.929.926/SP (Relator Min. Antonio Carlos Ferreira); REsp 2.100.103 (Relator Min. Raul Araújo) e REsp 2.082.647 (Relator Min. Buzzi) à Segunda Seção, com objetivo de fixar tese jurídica sobre o seguinte tema:

“Possibilidade (ou não) de penhora de imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de débitos condominiais”



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DESPESAS CONDOMINIAIS

**CREDOR FIDUCIÁRIO É
RESPONSÁVEL?**



**É POSSÍVEL PENHORAR O
IMÓVEL?**





CPC

Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:

I - requerer a **intimação** do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária;

Art. 889. Serão **cientificados** da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;





TEMA 886 - STJ

O que define a **responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais** não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a **relação jurídica material com o imóvel**, representada pela **imissão na posse** pelo promissário comprador e pela **ciência inequívoca do Condomínio** acerca da transação;

Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, **afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor** para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.





CÓDIGO CIVIL

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

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.

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.**



Lei 9.514/2017 (alterada pela Lei 14.711/2023)

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei.

§ 2º No **segundo leilão**, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja **igual ou superior ao valor integral da dívida** garantida pela alienação fiduciária, das **despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais (Piso)**, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, **metade do valor de avaliação do bem (Piso Subsidiário)**.





§5º Se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação estabelecido no § 2º, o fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel e exonerado da obrigação de que trata o § 4º deste artigo (**quitação**).

§5º-A Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o **devedor continuará obrigado** pelo pagamento do **saldo remanescente**, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei (**habitacional**).

§6º-A Na hipótese de que trata o §5º, para efeito de cálculo do saldo remanescente de que trata o § 5º-A, será deduzido o valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação do valor atualizado da dívida, conforme estabelecido no §2º deste artigo, incluídos os encargos e as despesas de cobrança.





§ 11. Os direitos reais de garantia ou constringões, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia.

§ 12. Na hipótese prevista no §11 deste artigo, os titulares dos direitos reais de garantia ou constringões sub-rogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.



OBRIGADA!

