



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2822956 - DF(2024/0466733-1)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : LEONARDO RODRIGUES BATISTA
AGRAVANTE : MICHELE NUNES DUARTE
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : EDIFÍCIO RESIDENCIAL ACÁCIA
ADVOGADOS : DANIELLY MARTINS LEMOS - GO028827
DANIELLY MARTINS LEMOS - DF079581

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NATUREZA PROPTER REM. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

1. A decisão agravada autorizou a penhora do imóvel gerador do débito condominial, ainda que alienado fiduciariamente, com fundamento na natureza propter rem e na jurisprudência desta Corte.
2. Alegações de ineficácia prática da medida, suspensão da execução e meios menos gravosos não infirmam a viabilidade jurídica da penhora admitida pela orientação consolidada.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2822956 - DF(2024/0466733-1)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **LEONARDO RODRIGUES BATISTA**
AGRAVANTE : **MICHELE NUNES DUARTE**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**
AGRAVADO : **EDIFÍCIO RESIDENCIAL ACÁCIA**
ADVOGADOS : **DANIELLY MARTINS LEMOS - GO028827**
: **DANIELLY MARTINS LEMOS - DF079581**

EMENTA

AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NATUREZA PROPTER REM. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

1. A decisão agravada autorizou a penhora do imóvel gerador do débito condominial, ainda que alienado fiduciariamente, com fundamento na natureza propter rem e na jurisprudência desta Corte.
2. Alegações de ineficácia prática da medida, suspensão da execução e meios menos gravosos não infirmam a viabilidade jurídica da penhora admitida pela orientação consolidada.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Leonardo Rodrigues Batista e Michele Nunes Duarte contra decisão singular da minha lavra em que conheci do agravo e dei provimento ao recurso especial para permitir a penhora do imóvel objeto da execução por despesas condominiais, por entender, com base na natureza propter rem do débito, ser admissível a constrição do próprio bem, ainda que alienado fiduciariamente, citando precedentes desta Corte e reafirmando que a disciplina da Lei 9.514/1997 não afasta a tutela do crédito condominial (fls. 899-902).

Os embargos de declaração opostos contra o acórdão recorrido na origem foram rejeitados (fls. 756-760).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que as razões do recurso especial seriam deficientes, atraindo a Súmula 284/STF, por ausência de indicação clara dos dispositivos federais supostamente violados (fls. 909-910).

Sustenta, ainda, a ineficácia da penhora do imóvel, porque o saldo devedor do financiamento supera o valor do bem, além da existência de meios menos gravosos já empregados, e aponta a suspensão da execução por um ano, por decisão preclusa,

como impeditivo à constrição, nos termos do art. 921 do Código de Processo Civil (fls. 910-911).

Defende que, em execução de cotas condominiais, seria possível apenas a penhora dos direitos aquisitivos, citando precedente da Terceira Turma (REsp 2.036.289/RS), e afirma ser imprescindível a citação do credor fiduciário, ausente no caso (fls. 911-912).

Argumenta necessidade de deslocamento do feito para a Justiça Federal se se considerar a Caixa Econômica Federal condômina, por suposta incompetência da Justiça estadual para determinar constrição do bem (fls. 912-913). Por fim, impugna a majoração dos honorários, por ser incabível quando há provimento do recurso (fls. 913-918).

Na sua impugnação ao agravo interno, Edifício Residencial Acácia alega que o agravo interno não atacou especificamente os fundamentos da decisão agravada e que, no mérito, é possível a penhora do próprio imóvel gerador do débito condominial, ainda que alienado fiduciariamente, pela natureza propter rem e preferência do crédito do condomínio, citando precedentes do Superior Tribunal de Justiça e tribunais locais; defende a rejeição do agravo e requer aplicação de multa recursal (fls. 923-931).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de execução de título extrajudicial proposta por condomínio para cobrança de despesas condominiais inadimplidas. O juízo de primeiro grau indeferiu a penhora do imóvel e determinou a suspensão do processo, com fundamento em ineficácia da constrição diante de saldo fiduciário superior à avaliação e na necessidade de aguardar um ano de suspensão. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios manteve a decisão, por entender ineficiente a medida no caso concreto e reconhecer preclusão quanto a indeferimento anterior da penhora de direitos aquisitivos (fls. 687-694).

A controvérsia devolvida no agravo interno cinge-se à correção da decisão monocrática que autorizou a penhora do próprio imóvel, por dívidas condominiais, e rejeitou os óbices opostos nas contrarrazões.

A decisão agravada está alinhada à orientação desta Corte Superior, que reconhece a possibilidade de penhora do imóvel que dá origem ao débito condominial, ainda que gravado por alienação fiduciária, porque a obrigação tem natureza propter rem e vincula o bem, não sendo afastada pelas relações internas entre credor fiduciário e devedor fiduciante. A Segunda Seção e as Turmas têm precedentes no sentido de admitir a constrição do próprio imóvel para satisfação das cotas, com a ressalva de adequada integração do credor fiduciário à execução, quando necessário, e de preservação dos demais bens do proprietário não participante da fase de

conhecimento. A jurisprudência foi expressamente destacada na decisão agravada, notadamente:

REsp 2.059.278/SC (relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe 12/9/2023) e REsp 1.910.280/PR (relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 3/4/2025, DJEN 24/4/2025) (fls. 901-902).

Os argumentos de ineficácia prática da penhora, diante de saldo fiduciário superior ao valor do bem, não infirmam a premissa jurídica de que o crédito condominial pode ser satisfeito preferencialmente sobre o produto da alienação, justamente por aderir à coisa e visar à tutela da coletividade condominial. Trata-se de objeção fático-probatória que não afasta a viabilidade jurídica da constrição admitida pela jurisprudência.

A invocação de suspensão da execução por decisão preclusa não impede a apreciação do pedido de penhora quando há indicação de bem que, em tese, é apto à satisfação do crédito, até porque o acórdão recorrido examinou o tema e manteve a negativa por razões de mérito que foram superadas pela interpretação consolidada nesta Corte. O argumento de meios menos gravosos não prevalece contra a regra de que a execução se realiza no interesse do credor e que, em se tratando de obrigação propter rem, o próprio imóvel é garantia adequada à satisfação.

A alegada necessidade de deslocamento para a Justiça Federal, por suposta condição da instituição financeira como condômina, não constitui óbice ao reconhecimento, no âmbito desta Corte, da possibilidade jurídica da penhora do imóvel por dívida condominial. A integração do credor fiduciário e as providências processuais correlatas ficam a cargo do juízo de origem, conforme balizas fixadas na jurisprudência citada, sem prejuízo da competência para eventual medida que envolva pessoa jurídica de direito público, tema que não é objeto de decisão nesta sede.

No que tange à apontada deficiência das razões do recurso especial, não se verifica prejuízo à compreensão da controvérsia nem ausência de indicação da fundamentação legal suficiente ao exame das teses acolhidas. A decisão agravada enfrentou o mérito com base em entendimento jurisprudencial consolidado, afastando as razões da inadmissão proferida na origem e autorizando a penhora. A replicação, em agravo interno, de óbices da decisão de admissibilidade não acarreta, por si, a reforma da decisão agravada quando o mérito federal foi adequadamente enfrentado.

Quanto à majoração de honorários prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, a agravante sustenta sua incabibilidade em caso de provimento do recurso. Na espécie, a decisão agravada majorou honorários em favor da parte recorrente, em razão do provimento do recurso especial (fl. 902). A jurisprudência desta Corte tem parâmetros para aplicação dos honorários recursais em hipóteses de não conhecimento ou não provimento. Sem prejuízo de ulterior ajuste, se necessário, não há razão para reformar a decisão agravada por este fundamento, que não altera a conclusão quanto à admissibilidade da penhora.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Por fim, quanto ao pedido da parte ora agravada para aplicação de multa, registro que, em que pese o não provimento do recurso, a sua interposição, por si só, não pode ser considerada como protelatória ou como litigância de má-fé, de modo que incabível, por ora, a aplicação de penalidade à parte que exerce regularmente faculdade processual prevista em lei (EDcl no AgInt nos EAREsp 782.294/DF, de minha relatoria, Segunda Seção, julgado em 13/12/2017, DJe 18/12/2017).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.822.956 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0466733-1

Número de Origem:

07134579820198070009 07544524420238070000 7134579820198070009 7544524420238070000

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : EDIFICIO RESIDENCIAL ACACIA

ADVOGADOS : DANIELLY MARTINS LEMOS - GO028827

DANIELLY MARTINS LEMOS - DF079581

AGRAVADO : LEONARDO RODRIGUES BATISTA

AGRAVADO : MICHELE NUNES DUARTE

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LEONARDO RODRIGUES BATISTA

AGRAVANTE : MICHELE NUNES DUARTE

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

AGRAVADO : EDIFICIO RESIDENCIAL ACACIA

ADVOGADOS : DANIELLY MARTINS LEMOS - GO028827
DANIELLY MARTINS LEMOS - DF079581

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026