



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1228562 - SP (2010/0219323-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL
ADVOGADO : EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S) - SP042188
RECORRIDO : CICERA MARIA SILVA MINAMI
ADVOGADO : CARLOS ROBERTO RAMOS E OUTRO(S) - SP079121

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SEM REGISTRO. NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DO BEM. RECURSO PROVIDO.

1. A dívida condominial possui natureza *propter rem*, vinculando-se ao próprio imóvel que gerou as despesas, de modo que este pode ser objeto de penhora e alienação independentemente de quem figure como proprietário no registro. Precedentes.
2. A constrição pode recair sobre o próprio imóvel e não apenas sobre os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda, dado que a obrigação acompanha a coisa. Dessa forma, o proprietário registral pode ter o imóvel penhorado ainda que não tenha integrado a fase de conhecimento, podendo exercer direito de regresso contra o compromissário comprador inadimplente.
3. Recurso especial a que se dá 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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, 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 setembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1228562 - SP (2010/0219323-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL
ADVOGADO : EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S) - SP042188
RECORRIDO : CICERA MARIA SILVA MINAMI
ADVOGADO : CARLOS ROBERTO RAMOS E OUTRO(S) - SP079121

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL OBJETO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SEM REGISTRO. NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DO BEM. RECURSO PROVIDO.

1. A dívida condominial possui natureza *propter rem*, vinculando-se ao próprio imóvel que gerou as despesas, de modo que este pode ser objeto de penhora e alienação independentemente de quem figure como proprietário no registro. Precedentes.
2. A constrição pode recair sobre o próprio imóvel e não apenas sobre os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda, dado que a obrigação acompanha a coisa. Dessa forma, o proprietário registral pode ter o imóvel penhorado ainda que não tenha integrado a fase de conhecimento, podendo exercer direito de regresso contra o compromissário comprador inadimplente.
3. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Condomínio Residencial Cruzeiro do Sul contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em execução de despesas condominiais, negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo a decisão do juiz de primeiro grau que deferiu a penhora sobre direitos sobre o imóvel oriundos do compromisso de compra e venda.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 1.334, § 2º e 1.345 do Código Civil e o art. 655, VIII, do CPC/73, ainda vigente à época de interposição do recurso.

Quanto à suposta ofensa ao art. 1.345 do Código Civil, sustenta que a dívida condominial tem caráter *propter rem*, transmitindo-se aos adquirentes, ainda que por instrumento não registrado, já que onera a própria unidade e não a pessoa do proprietário.

Argumenta, também, que o acórdão violou o art. 655, VIII, do CPC/73, ao não permitir a penhora da própria unidade condominial, mas apenas dos direitos pertencentes à recorrida.

Além disso, teria violado o art. 1.334, § 2º, do Código Civil, ao não reconhecer que os promitentes compradores e cessionários de direitos relativos à unidade autônoma são equiparados aos proprietários para os fins de responsabilidade pelos débitos da unidade.

Alega que a jurisprudência dominante entende que o adquirente, a qualquer título, é responsável pelos débitos da unidade, mormente se o condomínio tem ciência sobre a alienação e quem é o adquirente, o que teria sido demonstrado, no caso, por precedentes jurisprudenciais.

Haveria, por fim, violação aos artigos citados, uma vez que o Tribunal de origem não reconheceu a possibilidade de penhora da unidade condominial, mesmo sem registro em nome da recorrida, o que, segundo o recorrente, prejudica a massa condominial.

Contrarrazões ao recurso especial não foram apresentadas, conforme certidão de decurso de prazo às fls. 119.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, neste caso, de agravo de instrumento de decisão em execução de despesas condominiais proposta pelo Condomínio Residencial Cruzeiro do Sul contra Cícera Maria Silva Minami, visando à penhora e alienação do imóvel – unidade 111 –, gerador das despesas condominiais.

O Condomínio recorrente requereu a penhora do imóvel sendo somente deferido pelo juiz de primeiro grau a penhora sobre os direitos oriundos do compromisso de compra e venda da unidade geradora dos débitos condominiais.

O Tribunal de origem negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo recorrente mantendo a decisão de primeiro grau que deferiu a penhora apenas sobre os direitos da unidade condominial com débito em aberto e fundamentou o acórdão no fato de que a executada possui apenas direitos sobre a coisa, oriundos do compromisso de compra e venda. O acórdão foi assim ementado (fl. 78):

Despesa condominial - Ação de cobrança, ora em fase de execução - Decisão de Primeiro Grau que deferiu a penhora sobre os direitos da unidade condominial com débito em aberto - Alegação de que a dívida condominial onera a própria unidade, acompanhando a coisa em mãos de quem detiver sua titularidade - Decisão que se apresenta correta porquanto a executada possui apenas direitos sobre a coisa, oriundos do compromisso de compra e venda, por força do art. 591, do CPC - Recurso improvido, mantendo a decisão guerreada.

Na sequência, foi interposto o presente recurso especial, em que o Condomínio recorrente alega ter havido violação a dispositivos de lei.

Inicialmente, analiso as alegações de que haveria dissídio e violação aos arts. 1.334, § 2º e 1.345 do Código Civil e o art. 655, VIII, do CPC/73, ainda vigente à

época de interposição do recurso todos relativos a possibilidade de constrição e alienação do imóvel por dívidas condominiais.

A controvérsia cinge-se à possibilidade de constrição judicial do imóvel gerador das despesas condominiais ou nos direitos aquisitivos oriundos do contrato de promessa de compra e venda.

O entendimento consolidado nesta Corte é no sentido de que, sendo *propter rem* o débito condominial, a responsabilidade recai sobre o próprio imóvel que gerou as despesas, razão pela qual a penhora pode recair diretamente sobre o bem, ainda que o proprietário não tenha integrado a fase de conhecimento nem figure no título executivo. O imóvel, enquanto fonte da obrigação, garante o adimplemento do débito, não havendo limitação da constrição apenas aos direitos aquisitivos. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA EMBARGANTE.

1. Consoante entendimento desta Corte Superior, a dívida condominial tem natureza de obrigação *propter rem*, podendo, pois, ser demandada de quem exerce a relação jurídica de direito material com a coisa, o que permite a penhora do imóvel mesmo que o proprietário não tenha participado da fase de conhecimento e não conste no título executivo, resguardado o eventual direito de regresso. Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.042.276/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DÍVIDAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. MANEJO DA AÇÃO COGNITIVA CONTRA PROPRIETÁRIO REGISTRAL. CABIMENTO. EXEGESE DO RESP N. 1.345.331/RS. TEMA N. 886/STJ. RESPONSABILIDADE DO EFETIVO PROPRIETÁRIO. SUCESSÃO DO POLO PASSIVO NA FASE DE CUMPRIMENTO /EXECUÇÃO. VIABILIDADE. REITERADO ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. TESE PRESCRICIONAL PREJUDICADA.

1. O entendimento de origem se alinha com a jurisprudência do STJ, em especial com o Tema n. 886/STJ (REsp n. 1.345.331/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe de 20/4/2015), no qual consagrado que a dívida decorrente de despesas condominiais pode ser cobrada tanto do proprietário registral como daquele outro que exerce o domínio do imóvel e que não consta nos assentos cartorários, dada a natureza *propter rem* da dívida em questão.

2. Do mesmo modo, sem amparo a tese do agravante de que não é responsável sobre os valores cobrados em razão de a ação de cobrança ter sido manejada contra o proprietário registral, quando já ciente o condomínio que exercia a propriedade.

3. Primeiro, porque o entendimento firmado no referido Tema n. 886/STJ tem por alvo resguardar o promitente vendedor e o proprietário registral, de modo que não fossem surpreendidos após a alienação do imóvel com a cobrança de despesas condominiais provenientes de um bem sobre o qual há muito não exerce a posse. Não se extrai do entendimento sedimentado no aludido recurso representativo de controvérsia que o promitente comprador somente ficaria responsável pelas despesas lançadas após a sua efetiva posse como pretende o agravante, uma vez que tal entendimento violaria a literal disposição legal constante do art. 1345 do Código Civil.

Precedentes.

4. Segundo, "Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Súmula 568/STJ" (AgInt no REsp n. 2.006.920 /PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 29/3/2023).

5. Ademais, o Tribunal foi categórico no sentido de que o condomínio desconhecia que o imóvel era de propriedade do agravante no momento do ajuizamento do feito, entendimento que, a toda evidência, não pode ser modificado no recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

6. A questão prescricional perdeu seu objeto, visto que baseada na preliminar de irregularidade de citação da proprietária registral, tese rejeitada na hipótese.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.196.669/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 18/12/2023.)

Desse modo, não há afronta à coisa julgada ou ao título executivo, pois a penhora sobre o imóvel decorre da própria natureza da obrigação condominial e está em harmonia com a jurisprudência pacífica das Turmas da Segunda Seção.

Ressalva-se, apenas, que assiste ao proprietário o direito de ser intimado da alienação e a possibilidade de exercer direito de regresso contra o promissário comprador inadimplente evitando-se enriquecimento sem causa.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para permitir a penhora e alienação do bem imóvel por despesas condominiais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.228.562 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2010/0219323-0

Número de Origem:

5830620071167808 71167808 721624720108260000 990100721623

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CRUZEIRO DO SUL

ADVOGADO : EUZÉBIO INIGO FUNES E OUTRO(S) - SP042188

RECORRIDO : CICERA MARIA SILVA MINAMI

ADVOGADO : CARLOS ROBERTO RAMOS E OUTRO(S) - SP079121

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 29 de setembro de 2025