



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1868338 - RS (2020/0070362-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **SOLANGE FRIDERICHs DA SILVA**
ADVOGADO : **ERCÍ TADEU DAVID - RS007223**
RECORRIDO : **EDRISIO DE DEUS DA SILVA**
ADVOGADA : **ROSILDE MAIOLI - RS032930**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. É POSSÍVEL A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO COM A ALIENAÇÃO DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO DO BEM IMÓVEL. SÚMULA 7 E 83 DO STJ.

1. A extinção do condomínio entre ex-cônjuges é possível pela alienação do direito real de aquisição da propriedade resolúvel, mas não do bem imóvel porque não integra o patrimônio dos devedores fiduciantes.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmulas 7 /STJ).

3. Recurso especial 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 15 de outubro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1868338 - RS (2020/0070362-6)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **SOLANGE FRIDERICHs DA SILVA**
ADVOGADO : **ERCÍ TADEU DAVID - RS007223**
RECORRIDO : **EDRISIO DE DEUS DA SILVA**
ADVOGADA : **ROSILDE MAIOLI - RS032930**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. É POSSÍVEL A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO COM A ALIENAÇÃO DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO DO BEM IMÓVEL. SÚMULA 7 E 83 DO STJ.

1. A extinção do condomínio entre ex-cônjuges é possível pela alienação do direito real de aquisição da propriedade resolúvel, mas não do bem imóvel porque não integra o patrimônio dos devedores fiduciários.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmulas 7 /STJ).

3. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por Solange Friderichs da Silva contra acórdão assim ementado (fl. 162):

Apelação Cível. Recurso Adesivo. Ação de Extinção de Condomínio. Novação Recursal. Alienação Fiduciária. Propriedade Resolúvel que Inviabiliza a Extinção do Condomínio.

- O pedido veiculado em recurso adesivo não foi ventilado perante o 1º Grau, portanto, não pode ser conhecido por se tratar de inovação recursal. Afronta ao princípio da estabilidade objetiva da demanda. Inadmissível a inovação recursal.

- A pendência de alienação fiduciária inviabiliza a extinção de condomínio, porque a propriedade que os ex-cônjuges detêm é resolúvel. Apelo desprovido. Recurso adesivo não conhecido. Unânime.

Embargos de declaração foram opostos contra o acórdão recorrido, sendo rejeitados (fls. 179-182).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o artigo 1.322 do Código Civil e os artigos 730 e 719 do Código de Processo Civil.

Quanto à suposta ofensa ao artigo 1.322 do Código Civil, sustenta que a alienação fiduciária do bem partilhado em comum entre os litigantes não impede o direito de extinção do condomínio através da venda judicial, com ciência da instituição financeira.

Argumenta, também, que a comunhão é um estado anormal da propriedade e, ausente o interesse na manutenção do condomínio, deve ser extinto.

Além disso, o acórdão teria violado o art. 730 do CPC, ao não reconhecer o direito de extinção do condomínio. Alega que a alienação forçada de coisa comum se enquadra entre os processos de jurisdição contenciosa, o que teria sido demonstrado, no caso, por precedentes jurisprudenciais.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 202-203, nas quais o recorrido sustenta que, diante da alienação fiduciária constituída, não há como extinguir o condomínio. Postula a manutenção do acórdão recorrido.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de extinção de condomínio proposta por Solange Friderichs da Silva contra Edrisio de Deus da Silva, em que a autora busca a alienação judicial de imóvel indivisível, partilhado em comum após divórcio, alegando que o réu reside no imóvel sem pagar aluguel e sem regularizar as prestações do financiamento.

A sentença julgou improcedente o pedido, considerando a impossibilidade jurídica da extinção do condomínio porque o imóvel está alienado fiduciariamente (fls. 132-135).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação, ratificando o entendimento de que a propriedade resolúvel decorrente da alienação fiduciária inviabiliza a extinção do condomínio, pois o bem pertence ao credor fiduciário, não aos ex-cônjuges.

Na sequência, foi interposto o presente recurso especial pela recorrente, em que alega ter havido violação a dispositivo de lei e divergência jurisprudencial.

Analiso, inicialmente, as alegações de que há violação dos arts. 1.322 do Código Civil e dos arts. 730 e 719 do CPC todos relativos à possibilidade de extinção do condomínio por alienação judicial do bem.

O art. 1.322 dispõe:

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Inicialmente, é necessário fazer distinção entre o direito, dos ex-cônjuges, de extinção do condomínio indiviso, do direito de alienar um bem que não está em seu patrimônio.

Na sistemática de alienação fiduciária de bem imóvel, o bem não integra o patrimônio dos devedores fiduciantes, mas sim o patrimônio do credor fiduciário e, portanto, não é possível aliená-lo em razão de interesses dos devedores fiduciantes.

No caso, o que existe é a possibilidade de alienação do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, nos termos do art. 1.368-B do CC, o que em nenhum momento foi pleiteado nos autos. A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.

1. Ação de embargos à execução, ajuizada em 11/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/8/2022 e concluso ao gabinete em 27/10/2022.

2. O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

3. De acordo com o art. 105, III, "a", da CRFB, não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado, quando suficiente para a manutenção da decisão quanto ao ponto, impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 283/STF.

5. A ausência de indicação do dispositivo violado impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema. Súmula 284/STF.

6. A natureza ambulatoria (ou propter rem) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

7. Apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatorio (ou propter rem) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel.

Precedentes.

8. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.

9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

10. Assim, 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.

11. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza propter rem do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.

(REsp n. 2.036.289/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023.)

O trecho do acórdão que dispõe que “a pendência de alienação fiduciária inviabiliza a extinção de condomínio, porque a propriedade que os ex-cônjuges detêm é resolúvel” deve ser interpretado de acordo com os fatos, as provas e os pedidos do processo.

No presente caso, o acórdão baseou-se no pedido inicial (fl. 3) que pleiteava a “alienação do imóvel” como consequência do direito de extinção do condomínio pela Recorrente e, nesse ponto, não merece reforma.

Assim, não houve violação do art. 1.322 CC, e rever a conclusão do acórdão demandaria necessariamente, o reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

Ainda, não há dissídio jurisprudencial como alegado pela Recorrente.

Note-se que o AgInt no REsp n. 1.199.752/RJ não chegou a ser provido, mantendo o acórdão recorrido que tratou somente do direito potestativo dos ex-cônjuges à extinção de condomínio de bem imóvel indivisível, nos termos do art. 1.322 CC. A decisão recorrida no referido agravo não se assemelha ao presente caso porque não tratou de propriedade fiduciária.

Desse modo, observada a impossibilidade de revisar a conclusão adotada pelo Tribunal local, ante o óbice da Súmula 7/STJ, constata-se a consonância da decisão recorrida com a jurisprudência desta Corte Superior, nos termos acima declinados, motivo pelo qual incide o óbice da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.868.338 / RS

Número Registro: 2020/0070362-6

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00035321720168210048 01271456820198217000 02486944520198217000 03187527320198217000
04811600015910 11600015910 1271456820198217000 2486944520198217000
3187527320198217000 35321720168210048 70081552366 70082767856 70083468439

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

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 : SOLANGE FRIDERICHES DA SILVA

ADVOGADO : ERCÍ TADEU DAVID - RS007223

RECORRIDO : EDRISIO DE DEUS DA SILVA

ADVOGADA : ROSILDE MAIOLI - RS032930

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 13 de outubro de 2025