



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2100103 - PR (2022/0157025-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA
ADVOGADOS : IDERALDO JOSÉ APPI - PR022339
EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS - PR066151
RECORRIDO : LILIANE BONAROSKI TORRES
RECORRIDO : JOSE LUIZ DE MOURA TORRES
ADVOGADO : UBIRAJARA MIRANDA DOS SANTOS - PR025878
INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E
POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
OUTRO NOME : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP
ADVOGADOS : DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : GILBERTO ANDREASSA JUNIOR - PR050515

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA *PROPTER REM* DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

2. A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno.

3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.

4. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de

coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os respectivos contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica *propter rem*.

5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpra essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acerto, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.

6. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, após o voto do Sr. Ministro Relator dando provimento ao recurso especial para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial, no que foi acompanhado pelos Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha, e o voto divergente do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira, no sentido de reconhecer a impenhorabilidade da unidade alienada fiduciariamente por débitos condominiais, sendo acompanhado pelos Srs. Ministros Marco Buzzi, Nancy Andrichi e Humberto Martins, por maioria, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Nancy Andrichi e Humberto Martins.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 12 de março de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2100103 - PR (2022/0157025-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA
ADVOGADOS : IDERALDO JOSÉ APPI - PR022339
EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS - PR066151
RECORRIDO : LILIANE BONAROSKI TORRES
RECORRIDO : JOSE LUIZ DE MOURA TORRES
ADVOGADO : UBIRAJARA MIRANDA DOS SANTOS - PR025878
INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E
POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
OUTRO NOME : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP
ADVOGADOS : DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : GILBERTO ANDREASSA JUNIOR - PR050515

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA *PROPTER REM* DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

2. A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno.

3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.

4. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os respectivos contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica *propter rem*.

5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpra essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acerto, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.

6. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Trata-se de **recurso especial** interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE INCLUSÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA NO FEITO, DETERMINANDO QUE APENAS SEJA CIENTIFICADA ACERCA DA PENHORA E DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS, BEM COMO RECONHECEU A POSSIBILIDADE DE PENHORA DIRETA DO IMÓVEL PARA GARANTIA DO DÉBITO.

1) PLEITO PARA QUE A CREDORA FIDUCIÁRIA SEJA INCLUÍDA NO FEITO, ANTE A EXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. NÃO ACOLHIMENTO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS QUE RECAI SOBRE O DEVEDOR FIDUCIANTE QUE MANTÉM RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO MATERIAL COM O IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR DIRETO. DESNECESSIDADE DE INGRESSO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NA LIDE.

2) DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER ART. 1.345 DO CC. IRRELEVÂNCIA. IMÓVEL REM. OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL QUE ORIGINOU A DÍVIDA, MAS SOMENTE SOBRE OS DIREITOS QUE O DEVEDOR POSSUI EM RELAÇÃO AO IMÓVEL. ENTENDIMENTO DO STJ E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO REFORMADA, A FIM DE DETERMINAR QUE A PENHORA RECAIA APENAS SOBRE OS DIREITOS DOS EXECUTADOS SOBRE O BEM.

RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO." (fls. 101-102)

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação aos arts. 492, 508, 674, § 1º, 799, I, 833, § 1º, 876, § 5º, 889, V, 1.013, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e

divergência jurisprudencial, sustentando, em síntese, possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente em razão da natureza *propter rem* da obrigação relativa aos débitos condominiais.

Apresentadas contrarrazões às fls. 738-747.

Na sessão realizada em 17 de outubro de 2023, a eg. Quarta Turma acolheu a questão de ordem de afetação do julgamento à Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça.

A Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP) e Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN) pleitearam a admissão como *amicus curiae* às fls. 915-939 e 965-978.

É o relatório.

VOTO

Cuida-se, na origem, de **agravo instrumento** interposto por José Luiz de Moura Torres e Liliane Bonaroski, **em ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença**, contra decisão do il. Juízo da 16ª Vara Cível de Curitiba, que reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel para garantir o débito relativo a taxa de condomínio e indeferiu a inclusão do credor fiduciário (Caixa Econômica Federal) nos autos, determinando apenas a cientificação da penhora e intimação dos atos expropriatórios.

O eg. Tribunal de Justiça deu **parcial provimento ao agravo** para determinar que a penhora recaia apenas sobre os direitos que os executados possuem sobre o imóvel, nos seguintes termos:

"No entanto, o caráter da dívida não autoriza a penhora do bem propter rem alienado fiduciariamente em execução movida por terceiro contra o devedor fiduciante.

Tem-se que a propriedade fiduciária é resolúvel, ou seja, depende da implementação de um termo ou condição. Nesses casos, a propriedade do bem permanece com o credor fiduciário (proprietário resolúvel) durante a vigência do contrato, possuindo o devedor fiduciante apenas mera expectativa de direito.

Em relação a posse, verifica-se que o credor fiduciário é o possuidor indireto do imóvel, uma vez que cede o uso do bem ao devedor fiduciante, possuidor direto, por meio do contrato por eles firmado.

*Logo, uma vez que o credor fiduciário, mesmo cedendo a posse do bem ao devedor fiduciante, mantém a condição de proprietário durante o contrato, **não é admissível a penhora do imóvel de terceiro que sequer participou do processo, mas somente dos direitos de aquisição derivados do adimplemento parcial do contrato, com base no disposto no artigo 835, XII, do CPC.***

Impende salientar que, ainda que se trate de obrigação propter rem, o imóvel apenas responderá quando consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário ou do devedor fiduciante. Em consonância com esse raciocínio é a previsão do parágrafo único do art. 1368-B do Código Civil e do §8º do artigo 27 da Lei 9514/97, vejamos:

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.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel. (...) § 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'. " (fls. 107-108, g.n.)

O ordenamento jurídico tem evoluído na concepção de um Sistema de Financiamento Imobiliário, com diferentes formas de contratações viabilizadoras de financiamento para aquisição de imóveis em geral, com especial atenção pelas transações que proporcionam aos consumidores a materialização do chamado *sonho da casa própria*.

Com isso, duas importantes ordens de interesse são atendidas: de um lado, tem-se o estímulo a um dos mais relevantes setores da economia, a indústria da construção civil, responsável por empregar amplos segmentos de mão de obra, englobando desde aquela menos qualificada até profissionais de sofisticada formação técnica; de outro lado, resolve-se aquela fundamental demanda social por moradia.

Dentre os mais modernos modelos de contratação de financiamento imobiliário, ressaí a **alienação fiduciária de coisa imóvel**, instituída pela **Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997**, com suas posteriores alterações. Por esse contrato de financiamento imobiliário, de modo geral, *o devedor fiduciante, conservando consigo a posse direta do bem, transfere ao credor fiduciário, temporariamente, a posse indireta e a propriedade resolúvel de um imóvel, como garantia do pagamento da quantia emprestada, de modo que, no caso de inadimplemento de prestações do financiamento pelo fiduciante, possa o fiduciário obter a consolidação da propriedade e levar a leilão o imóvel objeto da garantia, transferindo a propriedade e posse deste a terceiro arrematante, obtendo, assim, a quitação do saldo da dívida.*

Como se vê, trata-se de instituto dotado de **ampla segurança jurídica** para os contratantes, atendendo de forma equilibrada às expectativas legítimas de ambas as partes, na medida em que, **sendo a transferência da propriedade submetida à condição resolutiva**, tudo fica **a depender da ocorrência ou não do pagamento total da dívida**. Havendo a **plena quitação**, o **devedor recupera automaticamente a propriedade plena do imóvel (art. 25 da Lei)**. Ocorrendo **inadimplência**, a **consolidação da propriedade fiduciária dá-se automaticamente em favor do credor**, após observados os **procedimentos extrajudiciais simplificados, previstos na referida Lei de regência (arts. 26 a 26-A, para a consolidação da propriedade, e 27 a 27-A, para a realização do subsequente leilão extrajudicial)**.

Nessas condições, superando em vantagens a tradicional hipoteca, regida pelo Código Civil, na qual a propriedade e a posse do imóvel permanecem com o devedor, a alienação fiduciária de coisa imóvel vem conquistando ampla aceitação e crescente confiança no mercado de financiamento imobiliário, proporcionando a concessão de crédito mediante taxas de juros mais reduzidas e prazos mais flexíveis.

Reconhecidos o prestígio e o valor meritório da alienação fiduciária de coisa imóvel como forma moderna e segura de contratação de financiamento imobiliário, **tratar-se-á, nestes**

autos, de interessante e recorrente questão, ainda não pacificada na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Buscar-se-á definir se, diante da inadimplência do devedor fiduciante para com as despesas condominiais relativas ao imóvel financiado integrante de condomínio edilício, poderá o condomínio credor daquelas obrigações ditas *propter rem*, ao executar judicialmente o crédito, penhorar o próprio imóvel, levando-o posteriormente a praxeamento para satisfação do crédito condominial, ou estaria o exequente impossibilitado de adotar tal constrição, por ser o imóvel impenhorável em razão de encontrar-se alienado fiduciariamente ao credor fiduciário, integrando o patrimônio deste, e não o do fiduciante executado.

Para solucionar a sensível controvérsia, ter-se-á de perquirir acerca da correta interpretação das regras mais imediatamente identificadas com o assunto, quais sejam as constantes do § 2º do art. 23 e do § 8º do art. 27, ambos da Lei 9.514/1997, bem como dos arts. 1.345 e 1.368-B do Código Civil, ao disporem:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

§ 1º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

*§ 2º **Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo** do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o bem **e das taxas condominiais existentes**. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 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. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

.....

*§ 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, de 2004)

*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. (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)

Então, debate-se acerca do **alcance das normas transcritas**, quando o devedor fiduciante descumpre seu dever legal e contratual de quitar as despesas condominiais, tornando-se inadimplente para com o condomínio edilício em que situado o apartamento objeto do contrato de financiamento.

A questão a ser equacionada **cinge-se a saber se, diante da inadimplência do devedor fiduciante para com as despesas condominiais relativas ao imóvel financiado integrante de condomínio edilício**, poderá o condomínio credor daquelas obrigações ditas *propter rem*, ao executar judicialmente o crédito, penhorar o próprio imóvel, levando-o posteriormente a praxeamento para satisfação do crédito condominial, ou seria o imóvel impenhorável pelo fato de encontrar-se alienado fiduciariamente ao credor fiduciário, integrando o patrimônio deste.

Realmente, **duas correntes antagônicas** se formam em torno do tema, amparadas, cada qual, em robustas fundamentações condutoras de opostos resultados.

As duas Turmas do Superior Tribunal de Justiça incumbidas das matérias de direito privado chegam a divergentes conclusões.

A Terceira Turma, nas oportunidades em que examinou o assunto, concluiu pela impossibilidade de penhorar-se o imóvel alienado fiduciariamente no caso de execução de créditos condominiais movida contra o fiduciante.

Recente julgado daquele Colegiado, examinando recurso especial (REsp 2.036.289 /RS), em 18 de abril de 2023, ilustra bem o entendimento unânime, em acórdão assim ementado:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TÊSES 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 2.036.289/RS, Relatora **Ministra Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023)

Prevaleceu em tal julgamento o judicioso voto da relatora, Ministra NANCY ANDRIGHI, cuja motivação é, no essencial, exposta a seguir.

Embora reconhecendo, quanto aos créditos condominiais, o **caráter propter rem ou ambulatorial** extraído do art. 1.345 do CC/2002, **“nada impede que o legislador atribua essa característica como regra geral, mas a excepcione em hipóteses específicas”**. E excepcionando a regra geral, a Lei 10.931/2004 introduziu o § 8º no art. 27 da Lei 9.514/1997, prevendo que, na hipótese de alienação fiduciária de coisa imóvel, **“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”**.

Em relação à posse, prevê o art. 23, caput e parágrafo único, da Lei 9.514/1997 que a **propriedade fiduciária se constitui com o registro do contrato no competente Registro de Imóveis** e, **“com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel”**. Por sua vez, o credor fiduciário só passaria a ser imitado na posse com a consolidação da propriedade plena em seu nome, em razão de eventual inadimplemento pelo devedor fiduciante, na forma dos arts. 26 e 30 da Lei 9.514/1997.

Desse modo, embora o novo proprietário seja o credor fiduciário – o que, de acordo com o art. 1.345 do CC/2002, resultaria na sua responsabilidade pelos débitos em relação ao

condomínio —, o art. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 é expresso ao prever que, enquanto o devedor fiduciante estiver na posse direta do imóvel, ele é quem responde pelo pagamento das despesas condominiais.

E prossegue. Por sua vez, **a Lei 13.043/2014 introduziu no Código Civil o art. 1.368-B**, prevendo que a alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor (*caput*) e que *“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”*.

Verifica-se, portanto, harmonia entre as redações do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e do art. 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, sendo objetivo dessas normas proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de seu crédito.

Fixada naquele julgado a responsabilidade do devedor fiduciante pelo pagamento das despesas condominiais, enquanto estiver na posse direta do imóvel, prosseguiu-se considerando a possibilidade de penhora do imóvel em ação de execução desses créditos, identificando-se dois possíveis encaminhamentos: I) *“o imóvel pode ser penhorado, devendo ser intimado o credor fiduciário sob pena de ineficácia (arts. 799, I, e 804, § 3º, do CPC/2015), hipótese na qual o produto da alienação do bem será entregue ao credor fiduciário, detraído o valor das despesas condominiais, cujo ressarcimento poderá ser cobrado do devedor fiduciante, pela via regressiva, uma vez que o débito era de sua responsabilidade”*; e II) *“o imóvel não pode ser penhorado, restando ao condomínio penhorar os bens e direitos integrantes do patrimônio do devedor fiduciante, no qual não se inclui o imóvel, mas sim o 'direito aquisitivo derivado de alienação fiduciária em garantia' (art. 835, XII, do CPC/2015)”*.

Entendeu-se que deveria *“prevalecer a segunda tese, no sentido da impossibilidade da penhora do imóvel — que até já foi adotada em sede de agravo interno por esta Terceira Turma em duas oportunidades (AgInt no REsp 1.808.154/SP, DJe 12/12/2019; e AgInt no REsp 1.823.763/SP, DJe 8/5/2020). Ressalta-se que o caráter ambulatorio ou propter rem dos débitos condominiais decorre do art. 1.345 do CC/2002 e esse dispositivo não estabelece que o imóvel deve ser penhorado em toda e qualquer hipótese para pagar as referidas despesas. Na realidade, o referido dispositivo atribui a responsabilidade pelos débitos condominiais ao titular do direito real, em regra, o proprietário”*.

O d. voto condutor prossegue:

“39. 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 (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de direito processual civil. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2021, p. 1129).

40. Com efeito, ao dispor sobre a responsabilidade patrimonial, prevê o art. 789 do CPC/2015 que 'o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei'.

41. Desse modo, quando o art. 1.345 do CC/2002 atribui a responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais ao titular de direito real, é evidente que a norma objetiva, na maioria das vezes, responsabilizar o proprietário, com o fim de que ao menos o imóvel possa servir para a satisfação do crédito, pois, necessariamente, integra o seu patrimônio.
42. Não obstante, é perfeitamente possível que o legislador atribua essa responsabilidade a outro sujeito que não o proprietário, com a finalidade de privilegiar outros interesses em detrimento do condomínio, como fez nos arts. 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002 e 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, atribuindo-a ao devedor fiduciante enquanto na posse direta do imóvel alienado fiduciariamente, resguardando principalmente a garantia do credor fiduciário.
43. De fato, ao prever que o devedor fiduciante responde pelas despesas condominiais, a norma estabelece 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.
44. Por essa razão, na espécie, aplica-se a tese de que 'não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária' (REsp 1.677.079/SP, 3ª Turma, DJe 1/10/2018).
45. Realmente, não há que falar em distinção em relação a esse entendimento diante da natureza ambulatoria ou propter rem do débito condominial prevista pelo art. 1.345 do CC/2002, porquanto esta foi excepcionada expressamente pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, como na espécie.
46. Nessa linha, como já decidiu esta Turma, em sede de agravo interno, é "facultado ao condomínio mover ação de cobrança de cotas condominiais, em razão da sua natureza propter rem, uma vez que acompanha o imóvel e a dívida transfere ao novo proprietário. Contudo, a jurisprudência desta Corte Superior se firmou no sentido de que 'o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos'" (AgInt no REsp 1.808.154/SP, 3ª Turma, DJe 12/12/2019). Em igual sentido: AgInt no REsp 1.823.763/SP, 3ª Turma, DJe 8/5/2020.
47. Ademais, a tese no sentido da impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente chegou a ser ventilada no inteiro teor do acórdão proferido por esta Terceira Turma no mencionado REsp 1.731.735/SP, DJe 22/11/2018.
48. Na oportunidade, consignou-se a necessidade de sopesar os interesses conflitantes, uma vez que "a proteção indefinida do credor fiduciário contrasta-se com outro interesse digno de tutela: o interesse dos titulares de créditos gerados pelo próprio bem dado em garantia (a exemplo do IPTU, das despesas condominiais, etc.) que, se não puderem satisfazê-lo mediante a penhora ou excussão da coisa, ficarão desprotegidos".
49. Como ressaltado na ocasião, "a fim de estancar eventuais choques de interesses porventura existentes, uma solução que se admite é a de que o devedor fiduciante, titular de direito real de aquisição – e que possui valor econômico –, tenha tal direito penhorado pelos demais credores em geral, em especial pelos credores de despesas geradas pelo próprio bem – a exemplo do condomínio quando da cobrança de despesas condominiais. Nessa hipótese, por óbvio, o credor das despesas originadas pelo bem não adquire a propriedade plena, mas sub-roga-se na posição jurídica de titular de direito expectativo real de aquisição do devedor fiduciante. O credor fiduciário, por sua vez, mantém íntegra a sua garantia" (REsp 1.731.735/SP, 3ª Turma, DJe 22/11/2018).
50. Com efeito, se o devedor fiduciante responde pelos débitos condominiais, por força dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, todos os bens e direitos que integram o seu patrimônio respondem pela satisfação da dívida, no qual não está incluído o imóvel, mas está o direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária (art. 1.368, caput, do CC/2002), que pode ser penhorado, por expressa autorização legal no art. 835, XII, do CPC/2015."

Sob tais densos fundamentos, portanto, **entendeu-se que a regra do art. 1.345 do Código Civil é excepcionada pelas disposições dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, solucionando-se a questão em sentido favorável ao credor fiduciário, isentando-o do dever de adimplir as despesas condominiais relativas à unidade alienada fiduciariamente, correspondentes a todo o período em que a unidade condominial permanecer na posse direta do devedor fiduciante.** Deverá o condomínio credor, portanto, **buscar o resgate de seus créditos exclusivamente junto ao patrimônio do possuidor direto, o devedor fiduciante**, incluído aí, nesse possível acervo, o direito de aquisição da unidade no respectivo contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel.

Sucedo que, logo após, em 23 de maio de 2023, a Quarta Turma, por maioria, examinando a mesma questão jurídica também em sede de recurso especial (REsp 2.059.278 /SC), concluiu de forma inversa à dos precedentes da Terceira Turma. É o que se constata na seguinte ementa:

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem.

2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno.

3. 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, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

4. 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 para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.

5. Recurso especial provido."

(REsp 2.059.278/SC, Relator Ministro Marco Buzzi, Relator para acórdão **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023)

A inteligência acima, *data venia*, revela **preocupação mais ampla acerca dos diversos aspectos envolvidos na problemática.**

Considera-se o importante argumento de que a unidade condominial não poderia ser penhorada, por ser objeto de alienação fiduciária de coisa imóvel e, assim, **não integrar o patrimônio do devedor fiduciante, mas sobretudo o do credor fiduciário, como propriedade fiduciária deste.**

Ora, sendo assim, isto é, **sendo o credor fiduciário reconhecido como o real proprietário do imóvel condominial edílico e possuidor indireto desse bem, é, então, por óbvio, um dos condôminos naquele condomínio edílico.** Cabe, assim, indagar: - Por que esse proprietário, ao contrário de todos os demais condôminos-proprietários naquele condomínio edílico, teria o privilégio de não responder pelo rateio das despesas condominiais? Embora normalmente se vá cobrar primeiramente a despesa condominial do ocupante do apartamento alienado fiduciariamente, por ser o possuidor direto (a exemplo do que sucederia com o locatário, possuidor direto de um imóvel alugado), na sequência, se o devedor fiduciante não paga, tem-se mesmo de cobrar a obrigação daquele que, em última instância, é o titular da propriedade, ainda que em caráter resolúvel (a exemplo do que sucederia com o proprietário locador, possuidor indireto, de um imóvel alugado).

O fato de ser o credor fiduciário possuidor indireto da unidade condominial não subtrai sua condição essencial de proprietário do bem, como unanimemente se reconhece. Então, por que não estaria obrigado a participar das despesas condominiais, a exemplo dos demais proprietários-condôminos? Que privilégio seria esse erguido em detrimento de todos os demais condôminos-proprietários não signatários de contrato de alienação de coisa imóvel?

Analogicamente, numa locação residencial, acaso o proprietário locador de uma unidade condominial, ao permanecer com a posse indireta do bem, transferindo a posse direta de apartamento para um locatário, que ali passa a residir com a família, ficaria desobrigado de arcar com as despesas condominiais na hipótese de inadimplência do inquilino perante o condomínio edílico? Evidente que **não!** Caso o inquilino não pague as despesas condominiais, o condomínio credor irá buscar o crédito junto ao proprietário-locador.

Por isso **a proposição** de que: *“não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária”* (REsp 1.677.079/SP, Terceira Turma, DJe de 1º/10/2018) **está correta em relação a um credor qualquer do devedor fiduciante, mas não em relação a condomínio edílico, quando credor de despesas condominiais.**

Um credor comum realmente não poderá penhorar um imóvel apenas em razão de este estar na posse direta de um devedor fiduciante, pois, sendo aquele imóvel alienado fiduciariamente a um credor fiduciário, pertence a este a propriedade resolúvel da coisa imóvel.

Analogicamente: **um credor comum não poderá penhorar um imóvel apenas por estar na posse direta de um devedor inquilino** (locatário), pois, sendo aquele **imóvel alugado** por um locador, pertence a este (locador) a propriedade do imóvel locado, e não ao inquilino devedor.

Porém, quando o credor é qualificado como o próprio condomínio edílico em que situada a unidade alienada fiduciariamente, aquela solução não se ajusta, pois o credor fiduciário, por ser o titular da propriedade resolúvel, é também condômino, em última instância. Sendo condômino, está, como sempre esteve, por expressa disposição legal, obrigado a participar do rateio das despesas condominiais, *in verbis*:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

.....
§ 1º *O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.*
.....

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

Sabe-se **ter o crédito oriundo do rateio das despesas condominiais a natureza jurídica *propter rem*, conforme se extrai do art. 1.345 do Código Civil, acima transcrito.** Por força dessa expressa disposição legal, **os débitos dos condôminos para com o condomínio edilício acompanham sempre a coisa, de modo que são sempre, em última instância, de responsabilidade do titular do direito real correspondente à unidade condominial, transferindo-se essa responsabilidade para quem quer que suceda o titular nessa posição jurídica.** Trata-se de responsabilidade decorrente da condição de titular da coisa, ou seja, de proprietário como gênero, abrangendo igualmente suas espécies, como a propriedade plena ou a resolúvel.

Com isso, relativamente ao próprio condomínio-credor, dada a natureza *propter rem* das despesas condominiais, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002, haverá necessidade de se promover a citação, na ação de execução, também do credor fiduciário no aludido contrato para que venha integrar a lide, possibilitando a esse titular do direito previsto no contrato de alienação fiduciária quitar o débito condominial existente e, em ação regressiva, tentar obter do devedor fiduciante o retorno daqueles valores, podendo, inclusive, dar por rescindido o contrato de alienação fiduciária da coisa imóvel, por descumprimento da obrigação legal e contratual pelo devedor fiduciante.

Mostra-se descabido e desnecessário, *data venia*, interpretar as normas legais invocadas de modo a cobrir-se o credor fiduciário de imunidade contra a dívida condominial, outorgando-lhe direitos maiores do que aqueles que tem qualquer outro proprietário-condômino. Quer dizer, o proprietário fiduciário não é um proprietário detentor de mais direitos do que outro proprietário comum de imóvel em condomínio edilício.

As normas dos supratranscritos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, não constituem exceção à norma do art. 1.345 do CC/2002 e não impedem a compreensão acima. Essas disposições legais são reguladoras da relação jurídica espontânea e do respectivo contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel e apenas disciplinam essas relações entre esses contratantes, sem obrigar, prejudicar ou onerar terceiros não participantes dessa contratação voluntária. Assim, evidentemente, aquelas disposições legais e contratuais não

prevalecem, não alcançam, nem prejudicam, nem se sobrepõem, a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso de um condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica *propter rem*.

De modo idêntico, **voltando à hipótese comparativa com as locações imobiliárias**, cabe lembrar que a **Lei 8.245/1994**, que dispõe sobre as locações, com **regras de ordem pública e elevado interesse social**, estabelece para os contratantes:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

.....
XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.
.....

Por óbvio, ao dispor da forma acima, **não está a Lei de Locações isentando o locador-proprietário, possuidor indireto do imóvel, da obrigação de arcar com as despesas condominiais, quando o locatário, possuidor direto, eventualmente tornar-se inadimplente e não fizer o pagamento das taxas condominiais. O proprietário-locador terá, então, em última instância, de responder pela obrigação, pois seria descabido onerar-se os demais condôminos pelo inadimplemento do locatário, pessoa que mereceu a confiança e firmou contrato de locação com aquele condômino-locador.**

As situações são idênticas: quando o proprietário voluntariamente aluga o imóvel condominial e transfere a posse direta para um inquilino, ficando este, por lei, obrigado a pagar as despesas condominiais; e quando uma instituição financeira voluntariamente celebra com um devedor fiduciante um contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel condominial, transferindo a este a posse direta do bem, ficando o devedor, por lei, obrigado a pagar as despesas condominiais. Ambas as contratações envolvem riscos, tanto para o condômino-proprietário locador, como para o condômino-proprietário fiduciário, os quais **terão de responder pelas despesas condominiais quando aqueles possuidores diretos em quem confiaram ao firmar os respectivos contratos falharem na obrigação legal de quitar as dívidas condominiais.**

Os riscos desses negócios não podem ser transferidos para o condomínio edilício não contratante, nem para os demais condôminos, igualmente terceiros estranhos às relações contratuais referidas.

Ao regular as relações jurídicas, seja no contexto da locação imobiliária, seja no campo da alienação fiduciária de coisa imóvel, a respectiva lei estabelece os direitos e as obrigações dos contratantes, e não de terceiros estranhos a tais relações. A Lei de Locação dispõe sobre os direitos e obrigações nas relações entre locador e locatário; as regras legais sobre Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel dispõem sobre os direitos e as obrigações nas relações entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário.

Ressalta-se, conforme bem observado pela em. Ministra Maria Isabel Gallotti, a Lei 9.514/97, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, dispõe sobre o débito, mas não sobre a responsabilidade, que deve ser analisada sob as regras do Código Civil de 2002, que adota a teoria dualista do vínculo obrigacional - obrigação composta por dois elementos: dívida e responsabilidade - criteriosamente analisado no judicioso voto do em. **Ministro Paulo de Tarso Sanseverino**, proferido no julgamento do REsp n. 1.442.840/PR, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015, do qual extrai-se o seguinte excerto:

"A teoria da dualidade do vínculo obrigacional, conforme ensina Judith Martins-Costa, foi desenvolvida por Alois von Bekker e Ernst Immanuel Brinz, e aperfeiçoada por Von Gierke.

Esses juristas propuseram a decomposição da obrigação em débito (*schuld*), o dever de prestar, e responsabilidade (*haftung*), a sujeição do devedor, ou terceiro, à satisfação da dívida (cf. Comentários ao novo Código Civil, vol. V, tomo I. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 16).

Aplicando-se essa teoria à obrigação de pagar despesas condominiais, verifica-se que o débito deve ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados pelo condomínio, no caso, o promitente comprador, valendo assim o brocardo latino *ubi commodum, ibi incommodum*.

Até aqui, não há, a rigor, nenhuma novidade.

A grande diferença é que o proprietário não se desvincula da obrigação, mantendo-se na condição de responsável pelo pagamento da dívida, enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.

Essa separação entre débito e responsabilidade permite uma solução mais adequada para a controvérsia, preservando-se a essência da obrigação *propter rem*.

Restauram-se, desse modo, as conclusões de um entendimento já trilhado por esta Corte Superior, em voto proferido pelo Min. RUY ROSADO DE AGUIAR, conforme se verifica na seguinte ementa:

CONDOMÍNIO. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva.

- A ação de cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promitente comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher, - entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promitente comprador, etc.), - o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda responsável. - Ação promovida contra o proprietário. Recurso conhecido, mas improvido. (REsp 194.481/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, DJ 22/03/1999)" (g.n.)

A interpretação que se vem dando aos dispositivos relativos à alienação fiduciária de coisa imóvel integrante de condomínio edilício, portanto, mostra-se, *data venia*, equivocada e sem apoio em boa lógica jurídica, ao pretender estender as disposições da legislação especial a terceiros não contratantes e ao pretender conferir ao credor fiduciário, condômino titular da propriedade resolúvel de coisa imóvel integrante de condomínio edilício, uma imunidade amparada num suposto direito de propriedade mais privilegiado ou superior ao direito de propriedade de qualquer outro condômino-proprietário de imóvel condominial. É como se a propriedade resolúvel fosse superior ao direito de propriedade consolidada, plena.

Com isso, a equivocada vertente jurisprudencial está a ensejar uma situação esdrúxula e antijurídica, em que o devedor fiduciante, embora siga quitando mensalmente as prestações do contrato de alienação fiduciária da coisa imóvel adquirida, simplesmente não paga as contribuições condominiais mensais, as quais, por sua vez, também não são assumidas pelo condômino credor fiduciário, que se julga imune a tal obrigação *propter rem*. Nesse contexto, a dívida daquele devedor fiduciante inadimplente é acumulada mensalmente e passa a ser suportada, na prática, por todos os demais condôminos, terceiros alheios à contratação, até que, algum dia (em data próxima improvável), se alcance uma solução para a dívida.

Não faz sentido.

Ao firmar o contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel integrante de condomínio edilício, a instituição financeira se torna titular da propriedade resolúvel do bem e, portanto, condômino naquele condomínio. E, para acautelar seus interesses de proprietária fiduciária na relação condominial, dispõe de todos os meios para exigir do devedor fiduciante contratante que cumpra com seus deveres e obrigações relacionados à posse direta do imóvel condominial, sob pena de rescisão contratual.

Não há surpresa no fato de que qualquer proprietário de imóvel integrante de condomínio edilício se submete à obrigação, inerente à condição de condômino, de participar do rateio das despesas condominiais. Se essas despesas não forem pagas pelo devedor fiduciante nem pelo credor fiduciário, elas serão suportadas pelos outros condôminos, o que, sabe-se, não é lógico, nem justo, nem correto, nem devido.

O natural, lógico e justo rateio das despesas é inerente à propriedade de unidade integrante de condomínio edilício. É dever de todo condômino para com o condomínio. Por isso mesmo, a natureza *propter rem* se sobrepõe ao direito do próprio credor fiduciário (assim como do locador), dado que este, como proprietário da unidade, **é também condômino** obrigado, como qualquer outro, a participar do rateio das despesas condominiais, embora com **direito regressivo** contra o devedor fiduciante.

Observe-se que as invocadas normas do Código Civil não entram em choque. Por isso, estão situadas no mesmo Livro III, Do Direito das Coisas, no mesmo Título III, Da Propriedade, porém em diferentes Capítulos: encontra-se o art. 1.345 no Capítulo VII, que regula as relações jurídicas no âmbito de Condomínio Edilício, enquanto o art. 1.368-B está no Capítulo IX, que disciplina as relações jurídicas na esfera da Propriedade Fiduciária. Então, assim como não se pode obrigar quem não é condômino a observar a regra do art. 1.345, também não se pode obrigar quem não firmou contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel a submeter-se ao art. 1.368-B.

É, pois, descabido isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpra essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acerto, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.

Do contrário, ter-se-á, de um lado, o devedor fiduciante confortável em não pagar as despesas condominiais, porque sabe que o apartamento alienado fiduciariamente não poderá ser objeto de nenhuma constrição; e, de outro lado, o credor fiduciário igualmente tranquilo porque, recebendo o valor mensal das prestações correspondentes ao empréstimo que realizou, não será importunado no seu direito de propriedade no condomínio edilício, apesar da existência de débitos condominiais que pairam sem definição de pagamento. Fica, então, o problema transferido ilegalmente para o condomínio edilício e todos os demais condôminos, pessoas completamente estranhas à contratação do financiamento imobiliário.

Acrescente-se que, num mesmo condomínio edilício residencial poderá haver mais de um apartamento igualmente financiado por contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, com devedores fiduciantes igualmente estimulados a também tornarem-se inadimplentes para

com as despesas condominiais. Parece desnecessário detalhar os percalços de tal situação, lembrando ainda que tais contratos de financiamento são de longo prazo, como ocorre na presente hipótese, em que, conforme documento de fl. 714, o contrato de alienação fiduciária tem prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses.

Analisando a matéria, por ocasião do julgamento na Quarta Turma, REsp 2.059.278 /SC, Relator para acórdão **Ministro Raul Araújo**, DJe de 12/9/2023, assim se manifestou o em. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

"Estamos falando de obrigação 'propter rem'. 'Propter', do latim, significa 'em razão de', 'em vista de'; 'propter rem' significa 'em vista da coisa'. No caso, em vista do imóvel. Obrigação 'propter rem' ou obrigação 'ob rem' significa 'obrigação própria de um bem imóvel', ou seja, o imóvel está vinculado ao pagamento daquela obrigação; algo similar a uma hipoteca.

Nesse caso - precisamos entender -, o imóvel responde pelo pagamento dos impostos como responde pelo pagamento dos condomínios. Quem responde? Se eu compro um apartamento que possui dívida de condomínio, pela natureza própria dessa obrigação, terei que pagá-la. Então, diz-se que a obrigação está colada, aderente ao imóvel.

Quando o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 diz que responde o fiduciário pelo pagamento de impostos, taxas e contribuições condominiais, está apenas definindo quem tem a responsabilidade primeira do pagamento, quem é responsável; mas, se outro paga, ele tem o direito assegurado de se ressarcir. Porém, a responsabilidade definida, com a devida vênia, no § 8º do art. 27 da mencionada lei, não retira a natureza 'propter rem' da obrigação. E não se pode falar em obrigação 'propter rem' se o bem não pode ser executado, porque deixou de garantir aquilo que era sua principal finalidade.

Anoto que o Ministro Antonio Carlos (Ferreira), nas discussões paralelas, faz a seguinte colocação que sensibiliza: imaginemos um prédio em que todos os condôminos fiquem inadimplentes com as contribuições condominiais. Como ficaria se retirarmos, ao fim e ao cabo, a natureza 'propter rem' da obrigação que vincula o imóvel? Então, parece-me que a solução para este caso seria a seguinte: penhora-se o imóvel, aliena-se o mesmo e o banco vai se habilitar alegando ter a preferência ao recebimento do crédito: paga-se a obrigação 'propter rem', e a sobra é do banco, mas a coisa respondeu ao seu desiderato: pagamento dos impostos e contribuições condominiais pela natureza 'propter rem'.

Como bem colocado pelo voto divergente do eminente Ministro Raul Araújo, não se pode penhorar por dívida de terceiros, terceiros outros que não têm essa garantia 'propter rem', que é muito similar, muito próximo do direito real de garantia. A diferença é que o direito real de garantia se estabelece por uma ação contratual, decorre da vontade das partes; a obrigação 'propter rem' é 'ex vi legis', por força da lei.

Nesse contexto, uma vez feita a penhora, a instituição financeira será intimada, assim como o proprietário. A instituição financeira tem de ser intimada até para poder libertar o imóvel, pagando os tributos. Terá direito de ressarcimento ou deixará o bem ir à praça e ali pedir o pagamento preferencial.

O que não pode é uma natureza contratual subtrair a natureza decorrente da lei, qual seja, a natureza propter rem, ou seja, de garantia aderente do imóvel ao condomínio.

Entendo que o fato de termos precedentes não impede que a jurisprudência evolua. Com efeito, não podemos ficar estratificados em erros do passado ou numa visão que, às vezes, já não corresponde àquilo que realmente traduz a natureza das coisas.

A verdade é que, se a obrigação é 'propter rem', significa que ela está colada, que ela aderiu ao bem e o pagamento é feito em razão do bem, da alienação do bem.

Não vejo como afastarmos aqui, por construção pretoriana, uma natureza legal da obrigação de condomínio classificada como 'propter rem'. Essa é a minha divergência.

Acredito que, nesse caso, a própria natureza da obrigação já separa 'obligatio' e 'debitum', ou seja, quem responde pela dívida de condomínio é o imóvel. Não importa quem seja o dono, não importa quem seja o proprietário, o bem está vinculado ao pagamento, à satisfação da obrigação."

Portanto, cabe ao credor fiduciário, para seu melhor resguardo, estabelecer, no respectivo contrato de financiamento imobiliário mediante alienação fiduciária de coisa imóvel, não só a obrigação de o devedor fiduciante pagar as prestações inerentes ao financiamento, como também destacar a obrigação legal de o possuidor direto apresentar mensalmente a comprovação da quitação das dívidas relativas às despesas de condomínio edilício.

Por sua vez, ao executar judicialmente o crédito condominial, deve o condomínio exequente promover a citação não só do devedor fiduciante, mas também do condômino credor fiduciário, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial e, assim, creditar-se para, em ação regressiva, buscar o ressarcimento daquele valor junto ao devedor fiduciante ou mesmo dar por rescindido o respectivo contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, por descumprimento de obrigação pelo devedor.

O que não tem cabimento é simplesmente pretender colocar, na prática, sobre os ombros dos demais condôminos os ônus de arcarem com a dívida que é, afinal de contas, obrigação *propter rem* tocante ao imediato interesse de qualquer proprietário de unidade em condomínio vertical.

Ressalta-se que, na hipótese, conforme documentos à fl. 5 do apenso 1, a taxa condominial simplesmente não é paga desde 05/04/2011, de modo que o total da dívida alcança o montante de R\$17.465,98, em julho de 2013, bem como o contrato de alienação fiduciária, em favor da Caixa Econômica Federal, tem prazo de duração de 240 meses (fl. 714).

A melhor solução é, pois, integrar todas as partes na execução para que se possa, então, talvez até **facilmente**, encontrar a adequada solução, a qual **depende apenas do essencial e lógico reconhecimento do dever do condômino proprietário, perante o condomínio edilício, de quitar aquele débito para não ver o imóvel ser arrematado em praça na execução.** Pagando a dívida, poderá o credor fiduciário, sem maior dificuldade, **sub-rogar-se e fazer administrativamente a cobrança regressiva junto ao possuidor direto, que é devedor fiduciante, sujeito à rescisão contratual por descumprimento de obrigação legal e contratual.**

Registre-se, por fim, **a falta de atratividade na possibilidade de penhora do mero direito de aquisição da unidade no respectivo contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, admitida em precedentes que afirmam a impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente. Tal penhora apenas ensejaria o direito de eventual futuro arrematante assumir a condição do executado, de devedor fiduciante, o que dificilmente encontraria interessado e dependeria ainda da anuência do credor fiduciário com a substituição do devedor fiduciante.**

Conclui-se, portanto, pela **possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente que originou a dívida condominial, devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial, dando por rescindida a relação contratual com o devedor fiduciante ou cobrando regressivamente deste o que pagou.**

Diante do exposto, dá-se **provimento ao recurso especial**, para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, devendo o condomínio

exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2100103 - PR (2022/0157025-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA**
ADVOGADOS : **IDERALDO JOSÉ APPI - PR022339**
 : **EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS - PR066151**
RECORRIDO : **LILIANE BONAROSKI TORRES**
RECORRIDO : **JOSE LUIZ DE MOURA TORRES**
ADVOGADO : **UBIRAJARA MIRANDA DOS SANTOS - PR025878**
INTERES. : **ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E**
 : **POUPANCA - "AMICUS CURIAE"**
OUTRO NOME : **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO**
 : **IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP**
ADVOGADOS : **DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304**
 : **LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941**
 : **MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141**
 : **ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842**
INTERES. : **FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"**
ADVOGADO : **GILBERTO ANDREASSA JUNIOR - PR050515**

VOTO

A SRA. MINISTRA ISABEL GALLOTTI: Penso que se impõe reflexão aprofundada e sistemática sobre o Tema n. 886, que já vem sendo feita de forma esparsa pelas Turmas, a partir de precedente luminoso do nosso querido Ministro Sanseverino, o qual, à luz da teoria da dualidade das obrigações concebida na Alemanha, propôs nova interpretação para as teses nele adotadas, com relevantíssima consequência prática.

O Ministro Sanseverino estabeleceu distinção que, em princípio, parece contrariar a orientação adotada no julgamento do Tema 886, mas, dada força de sua argumentação, vem sendo aplicada por ambas as Turmas, embora episodicamente continuem a ser prolatadas decisões no sentido literal do precedente, o que gera insegurança às relações jurídicas travadas a respeito do mesmo tipo de controvérsia.

No Brasil, a teoria dualista inicialmente surgiu no direito processual, na doutrina de Liebman e Buzaid. Também tem lugar no Código Civil brasileiro, como no caso de obrigações imperfeitas, em que o vínculo jurídico é composto por apenas um dos seus elementos. Como sabido, há hipóteses em que há débito, mas não há responsabilidade; outras em que há responsabilidade, mas não há débito; e também casos em que o débito e a responsabilidade não coincidem em extensão.

Do primeiro grupo (débito, mas sem responsabilidade), citam-se, como exemplos, as obrigações naturais, dívidas de jogo, dívidas prescritas, em que não há possibilidade de cobrança em juízo, mas, se for paga a dívida, é bem paga e não haverá direito de restituição.

O segundo grupo (responsabilidade sem débito) tem como exemplo as garantias contratuais como fiança, hipoteca e obrigações legais, por exemplo, do patrão pelo ato do seu empregado, do pai pelo ato dos seus filhos. Nesses casos, a dívida é do empregado, mas a responsabilidade perante o ofendido é do empregado e do patrão.

Passando diretamente à específica questão posta em julgamento, restrita aos casos em que a unidade habitacional foi dada em alienação fiduciária, anoto que na Lei n. 9.514 há dispositivo, transcrito no voto do Ministro Raul Araújo, estabelecendo que “com a consolidação da propriedade fiduciária, dá-se com um desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.”

Ou seja, ambos são possuidores, sendo que o credor fiduciário é o possuidor indireto.

E prevê mais o art. 23 da lei: “Caberá ao fiduciante a obrigação de arcar com o custo do IPTU e das taxas condominiais existentes.”

E, em seguida, na mesma lei, no art. 27:

“Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.”

E também o art. 1.368-B do Código Civil, que estabelece que:

“O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, passa a responder pelo pagamento dos tributos e despesas condominiais.”

Desses três dispositivos, os votos do Ministro Antônio Carlos Ferreira e do Ministro Marco Buzzi, assim como o precedente da Ministra Nancy Andrighi citado, extraem a conclusão de que há regra específica para alienação fiduciária, porque, no caso da alienação fiduciária, haveria previsão legal especial, dispondo que, nesse caso, a obrigação é apenas do devedor fiduciário, até que haja a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário em razão da excussão da garantia.

Entendo, todavia, que o escopo desses dispositivos da Lei de Alienação Fiduciária é dispor sobre o débito, e não sobre a responsabilidade. Já o do Código Civil, embora mencione expressamente responsabilidade, não tem, ao meu sentir, o alcance de excluir o caráter *propter rem* da obrigação de pagar as cotas condominiais, ensejando a penhora da unidade imobiliária, mesmo que ainda esteja na posse direta do devedor fiduciário, igualmente devedor em relação ao condomínio.

O impasse bem exposto no voto do Ministro Raul Araújo sobre a circunstância de que se trataria de obrigação *propter rem* em que o credor fiduciário é o proprietário, embora resolúvel, e, neste caso, estaria eximido da obrigação de pagar

as cotas condominiais, foi dirimido pelo Ministro Sanseverino no Recurso Especial n. 1.442.840, com os seguintes fundamentos:

“A teoria da dualidade do vínculo obrigacional, como ensina Judith Martins-Costa, foi desenvolvida por Bekker, Brinz e Von Gierke. Esses juristas propuseram a decomposição da obrigação em débito (*schuld*), o dever de prestar, e responsabilidade (*haftung*), a sujeição do devedor, ou terceiro, à satisfação da dívida.

Aplicando-se essa teoria à obrigação de pagar despesas condominiais [prossegue o Ministro Sanseverino], verifica-se que o débito deve ser imputado a quem se beneficia dos serviços prestados no condomínio, no caso, o promitente comprador [ou o locatário, no exemplo dado pelo Ministro Raul Araújo], valendo assim o brocardo latino *ubi commoda, ibi incommoda*.”

Ou seja, no caso da alienação fiduciária, quem está usufruindo dos serviços do condomínio é o devedor fiduciante, ou o locatário. O débito deve ser imputado a ele, porque o benefício foi usufruído por ele.

Prossegue o Ministro Sanseverino: “Até aqui, não há, a rigor, nenhuma novidade.”

E é isso que está disposto nos artigos citados da Lei de Alienação Fiduciária e do Código Civil referente à alienação fiduciária. Em resumo, está estabelecido o seguinte: o devedor fiduciante ocupa o imóvel. Enquanto ele estiver ocupando o imóvel, tem a obrigação de pagar os encargos condominiais. O credor fiduciário só vai ter de arcar com esses valores (inclusive os pretéritos) após a consolidação da propriedade em seu nome.

Esses dispositivos regulam o débito, a obrigação daquele que usufrui do bem de pagar as respectivas despesas. Diz respeito às obrigações entre fiduciante e fiduciário. Não interfere no direito do condomínio, credor de obrigação *propter rem*. Como bem enfatizou o Ministro Raul Araújo, o contrato de alienação fiduciária que adquire caráter real com o registro não diminui o direito do condomínio, que não fez parte dessa relação contratual, credor de obrigação *propter rem*.

Voltando ao voto do Ministro Sanseverino:

“A grande diferença é que o proprietário não se desvincula da obrigação, mantendo-se na condição de responsável pelo pagamento da dívida, enquanto mantiver a situação jurídica de proprietário do imóvel.”

Essa separação entre débito e responsabilidade permite, ao meu sentir, solução mais adequada para controvérsia, preservando-se a essência da obrigação *propter rem*.

Restauram-se, desse modo, afirma o Ministro Sanseverino, as conclusões de um entendimento já trilhado por esta Corte, em voto proferido pelo Ministro Ruy Rosado, conforme se verifica da seguinte ementa:

“Condomínio. Despesas. Ação de cobrança. Legitimidade passiva.

A ação de cobrança de cotas de condomínio pode ser proposta tanto contra o proprietário como contra o promitente comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento daquelas despesas

indispensáveis e inadiáveis, podendo o credor escolher – entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promitente comprador) – o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ressalvado a este o direito regressivo contra quem entenda o responsável. Ação promovida contra o proprietário. Recurso improvido.”

De fato, a teoria dualista decompõe o vínculo obrigacional em dois elementos: de um lado, o débito (*schuld*); e do outro, a responsabilidade.

O débito corresponde ao dever de prestar daquele que ocupa o imóvel, que usufrui do imóvel. A responsabilidade, por sua vez, corresponde ao estado de sujeição do patrimônio do devedor aos meios executivos destinados à satisfação do débito.

Nos recursos ora em análise, com o inadimplemento do fiduciante – que tem, sim, o dever de pagar, por força dos dispositivos já mencionados – surge em face dele o débito. Ele tem o débito e a responsabilidade, ou seja, o devedor fiduciante tem o débito, o débito é imputado a ele, e ele também tem a responsabilidade de pagar. Ele pode ser demandado para arcar com esse pagamento.

Ao passo que o proprietário resolúvel, que é o credor fiduciário, embora não seja devedor – porque quem deveria pagar as despesas de condomínio seria o ocupante do imóvel, seja por força da lei, seja por força do contrato –, fica também responsável pela dívida, em razão da natureza da obrigação que adere ao imóvel.

Em outras palavras, embora o proprietário resolúvel não tenha se beneficiado dos serviços prestados pelo condomínio, não tivesse o direito de fruir do bem, ele garante o adimplemento com o próprio imóvel que gerou a dívida, em razão de ser o titular do direito real.

Passando ao último dispositivo que é mencionado no voto dos Colegas e que é a base do voto do Ministro Raul e também do meu, é o art. 1.345, que fica no capítulo destinado a condomínio, enquanto o outro dispositivo fica no capítulo destinado ao direito de propriedade.

Nesse art. 1.345, está disposto que: “O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

Este artigo está tratando da responsabilidade, não do débito. Ao contrário dos outros artigos citados pertinentes à alienação fiduciária, que tratam de débito e responsabilidade, o art. 1.345 impõe responsabilidade ao adquirente em relação ao condomínio. Trata-se de responsabilidade, não é débito. É responsabilidade que deriva da relação de condomínio, que não é afetada pela circunstância de um dos imóveis estar gravado de alienação fiduciária.

O atual proprietário, mesmo que em caráter resolúvel, é responsável perante o condomínio. Ele terá de honrar a obrigação se o adquirente não o fizer, tendo direito de regresso contra aquele a quem cabia o débito, a saber, o devedor fiduciante, que ocupou o imóvel e não pagou, em situação que pode demorar anos, talvez mais de década, circunstância em que, como demonstrou o Ministro Raul Araújo, o credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel, se exime da responsabilidade, porque alega que esta cabe exclusivamente ao devedor fiduciante.

Em resumo, o quem arca com esse prejuízo, com a necessidade de cumprir todas as obrigações do condomínio, são os condôminos adimplentes, à revelia, a meu ver, de todo o sistema que estrutura as obrigações *propter rem* e também as regras de condomínio.

Portanto, subscrevendo todos os fundamentos do Ministro Raul Araújo e agregando mais esses, adiro ao seu voto em todos os recursos em julgamento, neste caso dando provimento, com a devida vênia dos que pensam em sentido contrário.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2100103 - PR (2022/0157025-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA**
ADVOGADOS : **IDERALDO JOSÉ APPI - PR022339**
 EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS - PR066151
RECORRIDO : **LILIANE BONAROSKI TORRES**
RECORRIDO : **JOSE LUIZ DE MOURA TORRES**
ADVOGADO : **UBIRAJARA MIRANDA DOS SANTOS - PR025878**
INTERES. : **ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E**
 POUPANÇA - "AMICUS CURIAE"
OUTRO NOME : **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO**
 IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP
ADVOGADOS : **DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304**
 LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
 MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
 ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES. : **FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"**
ADVOGADO : **GILBERTO ANDREASSA JUNIOR - PR050515**

VOTO VENCIDO

Trata-se de recurso especial interposto pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA** contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Paraná, assim ementado (fls. 101-112):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE INCLUSÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA NO FEITO, DETERMINANDO QUE APENAS SEJA CIENTIFICADA ACERCA DA PENHORA E DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS, BEM COMO RECONHECEU A POSSIBILIDADE DE PENHORA DIRETA DO IMÓVEL PARA GARANTIA DO DÉBITO.

1) PLEITO PARA QUE A CREDORA FIDUCIÁRIA SEJA INCLUÍDA NO FEITO, ANTE A EXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. NÃO ACOLHIMENTO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS QUE RECAI SOBRE O DEVEDOR FIDUCIANTE QUE MANTÉM RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO

MATERIAL COM O IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR DIRETO. DESNECESSIDADE DE INGRESSO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NA LIDE.

2) DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM ART. 1.345 DO CC. IRRELEVÂNCIA. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL QUE ORIGINOU A DÍVIDA, MAS SOMENTE SOBRE OS DIREITOS QUE O DEVEDOR POSSUI EM RELAÇÃO AO IMÓVEL. ENTENDIMENTO DO STJ E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO REFORMADA, A FIM DE DETERMINAR QUE A PENHORA RECAIA APENAS SOBRE OS DIREITOS DOS EXECUTADOS SOBRE O BEM.

RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

A questão em discussão consiste em saber se a unidade autônoma alienada fiduciariamente pode ser penhorada para satisfazer débitos condominiais do devedor fiduciante.

Acerca do mérito da controvérsia, reporto-me ao voto que proferi no REsp 1.929.926/SP, cujo teor passa a ser parte integrante desta decisão, em que concluí que *"1. A unidade alienada fiduciariamente é impenhorável por débitos condominiais do devedor fiduciante. 2. O devedor fiduciante é responsável pelas contribuições condominiais até a imissão do credor fiduciário na posse. 3. O direito real de aquisição do devedor fiduciante pode ser penhorado"*. Destaco, por oportuno, os seguintes excertos:

Em decorrência da previsão normativa, o devedor responde pelos débitos condominiais com todo o seu patrimônio na hipótese de inadimplemento (art. 789 do CPC/2015). Entretanto, a própria unidade de onde se originam as prestações está protegida pelo simples, mas singelo, motivo de que **não integra o patrimônio do devedor**, senão do credor fiduciante. Permitir, nesse sentido, que a unidade possa ser penhorada pelo condomínio para responder pelas dívidas condominiais, subverte a arquitetura da alienação fiduciária, que, com o escopo de garantia, retira a propriedade das mãos do devedor. Consectariamente, o credor passaria a responder com seu patrimônio por dívida do devedor, implicando verdadeira **expropriação** de sua propriedade, sem que houvesse causa legítima que o justificasse.

Com base nessa compreensão, o extinto Tribunal Federal de Recursos editou a Súmula 242, que preceitua: *"[o] bem alienado fiduciariamente não pode ser objeto de penhora nas execuções ajuizadas contra o devedor [fiduciante]"*.

É certo que, como afirmado antes, as obrigações *propter rem* constituem **garantia geral** de conservação da coisa que integra seu objeto. Porém, essa garantia geral cede espaço à afetação do bem à garantia de uma obrigação mediante a transferência da propriedade resolúvel ao devedor. Por não constituírem formas equivalentes de garantia – porquanto uma de ordem geral e outra específica e concretamente constituída – não tem aqui aplicabilidade o critério de precedência temporal das garantias, pela qual prevaleceria aquela constituída em primeiro lugar.

A estrutura da alienação fiduciária em garantia, contudo, faz nascer para o devedor fiduciante um direito expectativo de aquisição da propriedade do bem na hipótese de adimplemento da obrigação garantida. Cumprida a obrigação no tempo e modo contratados, a consequência imediata é a aquisição da propriedade do bem, que fora transferida ao credor tão

somente como forma de garantia, não podendo o credor ou terceiro apresentar qualquer tipo de oposição, tanto que eventual alienação da propriedade pelo credor antes de ocorrida a condição, implicará a transmissão da propriedade resolúvel, acarretando a perda da propriedade em favor do devedor se a dívida for saldada. Atribui-se, pois, ao devedor um **direito real de aquisição**.

No caso em questão, o Tribunal de origem reconheceu a impossibilidade da penhora sobre a unidade condominial, porquanto que objeto de alienação fiduciária em garantia, entendimento convergente com a posição ora adotada.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2100103 - PR (2022/0157025-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA**
ADVOGADOS : **IDERALDO JOSÉ APPI - PR022339**
 EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS - PR066151
RECORRIDO : **LILIANE BONAROSKI TORRES**
RECORRIDO : **JOSE LUIZ DE MOURA TORRES**
ADVOGADO : **UBIRAJARA MIRANDA DOS SANTOS - PR025878**
INTERES. : **ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E**
 POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
OUTRO NOME : **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO**
 IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP
ADVOGADOS : **DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304**
 LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
 MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
 ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES. : **FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"**
ADVOGADO : **GILBERTO ANDREASSA JUNIOR - PR050515**

VOTO-VOGAL

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS:

Cuida-se de recurso especial interposto por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA** contra acórdão do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ**, assim ementado (fls. 101-102):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE INCLUSÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA NO FEITO, DETERMINANDO QUE APENAS SEJA CIENTIFICADA ACERCA DA PENHORA E DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS, BEM COMO RECONHECEU A POSSIBILIDADE DE PENHORA DIRETA DO IMÓVEL PARA GARANTIA DO DÉBITO.

1) PLEITO PARA QUE A CREDORA FIDUCIÁRIA SEJA INCLUÍDA NO FEITO, ANTE A EXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. NÃO ACOLHIMENTO. RESPONSABILIDADE PELO

PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS QUE RECAI SOBRE O DEVEDOR FIDUCIANTE QUE MANTÉM RELAÇÃO JURÍDICA DE DIREITO MATERIAL COM O IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR DIRETO. DESNECESSIDADE DE INGRESSO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NA LIDE.

2) DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. ART. 1.345 DO CC. IRRELEVÂNCIA. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL QUE ORIGINOU A DÍVIDA, MAS SOMENTE SOBRE OS DIREITOS QUE O DEVEDOR POSSUI EM RELAÇÃO AO IMÓVEL. ENTENDIMENTO DO STJ E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO REFORMADA, A FIM DE DETERMINAR QUE A PENHORA RECAIA APENAS SOBRE OS DIREITOS DOS EXECUTADOS SOBRE O BEM. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões do recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, aponta o recorrente, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 674, § 1º, 799, I, 833, § 1º, 876, § 5º, e 889, V, todos do CPC. Sustenta, em síntese, que “(...) não pode a alienação fiduciária blindar o imóvel das dívidas que sobre ele recaem, ou seja, as dívidas de natureza *propter rem*, como IPTU e as taxas condominiais” (fl. 183).

O presente recurso foi afetado conjuntamente com os REsp 1.929.926/SP, relator Min. Antonio Carlos Ferreira, e 2.082.647/SP, relator Min. Marco Buzzi, à Segunda Seção (fl. 912).

É, no essencial, o relatório.

Cinge-se a controvérsia a decidir sobre a possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente a terceiros para pagamento das respectivas dívidas condominiais.

Essa controvérsia não conta com jurisprudência pacífica no âmbito das duas Turmas de Direito Privado.

Conforme entendimento da Quarta Turma desta Corte, "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, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002" (REsp n. 2.059.278/SC, relator Min. Marco Buzzi, relator p/ acórdão Min. Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe 12/9/2023).

Já segundo o entendimento da Terceira Turma, "em se tratando de bem alienado fiduciariamente, não se admite a penhora do imóvel, ainda que para satisfação de taxas condominiais, sendo possível apenas a penhora de direitos do devedor sobre o contrato com pacto de alienação fiduciária" (AgInt no REsp n. 2.126.789/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024).

Nesta assentada, o Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator do REsp n. 1.929.926/SP (afetado de forma conjunta ao presente feito), deu provimento àquele recurso para reconhecer a impenhorabilidade da unidade alienada fiduciariamente por débitos condominiais, restabelecendo-se a decisão interlocutória proferida em primeiro grau de jurisdição.

Assim, entendo ser o caso de, também nos presentes autos, manter o entendimento firmado pela Terceira Turma para reconhecer a impenhorabilidade da unidade alienada fiduciariamente por débitos condominiais.

Ante o exposto, voto para negar provimento ao recurso especial.

É como penso. É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2022/0157025-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.100.103 / PR

Números Origem: 00095317220128160001 00445020820208160000 004450208202081600002
004450208202081600003 445020820208160000 4450208202081600002
4450208202081600003 70083103614 70084533983 95317220128160001

PAUTA: 12/03/2025

JULGADO: 12/03/2025

RelatorExmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretário

Bel. DIMAS DIAS PINTO

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA
ADVOGADOS : IDERALDO JOSÉ APPI - PR022339
EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS - PR066151
RECORRIDO : LILIANE BONAROSKI TORRES
RECORRIDO : JOSE LUIZ DE MOURA TORRES
ADVOGADO : UBIRAJARA MIRANDA DOS SANTOS - PR025878
INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA -
"AMICUS CURIAE"
OUTRO NOME : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO E POUPANCA - ABECIP
ADVOGADO : MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
ADVOGADOS : DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
ADVOGADA : ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES. : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO : GILBERTO ANDREASSA JUNIOR - PR050515

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Sustentaram oralmente, pelo Recorrente CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DA PRINCESA o Dr. EDUARDO BARBOSA DOS SANTOS, pela Interessada FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS o Dr. GILBERTO ANDREASSA JUNIOR, e pela Interessada ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA o Dr. MELHIM NAMEM CHALHUB

CERTIDÃO

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

Após o voto do Sr. Ministro Relator dando provimento ao recurso especial para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO**

Número Registro: 2022/0157025-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.100.103 / P R

condominial, no que foi acompanhado pelos Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha, e o voto divergente do Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira, no sentido de reconhecer a impenhorabilidade da unidade alienada fiduciariamente por débitos condominiais, sendo acompanhado pelos Srs. Ministros Marco Buzzi, Nancy Andrichi e Humberto Martins, a Segunda Seção, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Nancy Andrichi e Humberto Martins.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

C542524515218551219416@ 2022/0157025-4 - REsp 2100103