SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2082647 - SP (2023/0225032-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
R.P/ACÓRDÃO	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244
		ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLE DE NICE
ADVOGADO	:	SAMIRA LOPES BORGES - SP387990
INTERES.	:	DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ
INTERES.	:	JOAO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR
INTERES.	:	ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
		DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304
		LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
		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 IMPROVIDO.

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 praceamento. 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.

Documento eletrônico VDA47641803 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/05/2025 21:39:15
Publicação no DJEN/CNJ de 27/05/2025. Código de Controle do Documento: 844feeb2-667f-4757-acd6-69135b4ece61

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 descumpre essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acertamento, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.

6. Recurso especial improvido.

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 reformar o acórdão recorrido e a decisão agravada e acolher a impugnação à penhora dada a impossibilidade, no caso sub judice, de penhora do imóvel garantido fiduciariamente, admitindo-se, apenas, a constrição dos direitos decorrentes do respectivo contrato de alienação fiduciária, no que foi acompanhado pelos Sr. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Antonio Carlos Ferreira, e o voto do Sr. Ministro Raul Araújo, inaugurando a divergência no sentido de reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, sendo acompanhado pelos Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha, por maioria, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo, que lavrará o acórdão.

Votaram com o Sr. Ministro Raul Araújo os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 12 de março de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA47641803 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 22/05/2025 21:39:15
Publicação no DJEN/CNJ de 27/05/2025. Código de Controle do Documento: 844feeb2-667f-4757-acd6-69135b4ece61

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2082647 - SP (2023/0225032-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244
		ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLE DE NICE
ADVOGADO	:	SAMIRA LOPES BORGES - SP387990
INTERES.	:	DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ
INTERES.	:	JOAO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR
INTERES.	:	ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
		DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304
		LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
		ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES.	:	FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO	:	GILBERTO ANDREASSA JUNIOR - PR050515

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE COBRANÇA DE DÉBITO CONDOMINIAL - PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE - IMPUGNAÇÃO APRESENTADA PELA CREDORA FIDUCIÁRIA/PROPRIETÁRIA REJEITADA.

Hipótese: Definir se o imóvel, objeto de garantia em contrato de alienação fiduciária, pode sofrer constrição (penhora) para resguardar o direito creditório do condomínio pertinente à unidade residencial.

1. Por força de expressa previsão legal (art. 27, § 8º da Lei nº 9.514/97), nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.

2. Permite-se a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, todavia, é inadmissível a penhora de i

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

móvel alienado fiduciariamente, ainda que para satisfação de débito condominial (*propter rem*). Tal medida somente se viabiliza após o adimplemento integral do contrato de financiamento com a consequente baixa do gravame ou, na hipótese de inadimplemento, mediante a consolidação da propriedade em nome do credor e a retomada do bem. Precedentes.

3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

EXMO. SENHOR MINISTRO MARCO BUZZI:

Cuida-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição Federal, em desafio a acórdão proferido em agravo de instrumento pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na origem, a financeira interpôs recurso contra decisão que, nos autos da ação de execução movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLE DE NICE em face de JOÃO HENRIQUE QUEIROZ e OUTRA, rejeitou impugnação à penhora do imóvel gerador do débito condominial.

A recorrente alegou não ter responsabilidade pelos débitos condominiais, bem como apontou a impossibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente, admitindo, apenas, a constrição dos direitos decorrentes do imóvel, nos termos do artigo 835, XII do CPC.

A Corte local negou provimento ao recurso em acórdão assim ementado (fls. 23-27):

> EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Verbas condominiais - Existência de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o bem imóvel - Penhora do imóvel gerador do débito condominial de propriedade resolúvel da Caixa Econômica Federal - Possibilidade - Natureza *propter rem* da obrigação - Necessidade apenas de intimação da credora fiduciária, nos termos do artigo 889, inciso V, do Código de Processo Civil - Crédito condominial que prefere ao hipotecário.
>
> Agravo de instrumento não provido.

Opostos aclaratórios (fls. 43-48), foram esses rejeitados pelo acórdão de fls. 50-52.

Irresignada, a financeira, alienante fiduciária do imóvel penhorado, interpôs recurso especial (fls. 54-62), no qual alega, além de dissídio jurisprudencial, violação

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

aos artigos 1022, I e II, 789 e 835, XII, do CPC; 1.368-B, parágrafo único do Código Civil e 27, § 8º, da Lei 9.514/97.

Preliminarmente, aduz tese de negativa de prestação jurisdicional em virtude do Tribunal de origem ter deixado de se manifestar acerca dos seguintes pontos:

i) a responsabilidade pelo pagamento dos impostos, contribuições condominiais e outros encargos que recaiam sobre o imóvel é do devedor fiduciante, até a data em que o credor fiduciário vier a ser imitido na posse; e,

ii) é inviável que o patrimônio do credor fiduciário - terceiro estranho ao processo de cobrança dos débitos condominiais - seja atingido pela penhora quando ausente manifestação do Tribunal acerca da possibilidade de penhora dos direitos do devedor fiduciante, conforme previsto no artigo 835, XII do CPC.

No mérito, sustenta, em síntese:

a) embora os débitos condominiais ostentem a natureza *propter rem*, o imóvel gerador de tal dívida é impenhorável, pois não há título executivo formado contra a credora fiduciária/proprietária do imóvel, por não ser parte na demanda originária;

b) o credor fiduciário só responde por tributos e taxas incidentes sobre o imóvel com a consolidação da propriedade, a partir da data em que vier a ser imitido na posse direta do bem, o que não ocorreu no caso;

c) somente é possível a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Requer, por fim, a reforma do acórdão recorrido "reconhecendo-se a impossibilidade de penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária" (fl. 62).

Contrarrazões às fls. 76-80.

Em juízo prévio de admissibilidade (fls. 81-82), a Corte Paulista admitiu o processamento do reclamo, ascendendo os autos a esta Corte Superior.

Em 17/10/2023, propôs-se Questão de Ordem para afetar regimentalmente – art. 12, inciso VII do RISTJ – o presente recurso especial para julgamento pela Segunda Seção desta Corte Superior, a fim de dirimir recente divergência entre as Turmas no que tange à ***possibilidade, ou não, de constrição de imóvel oferecido como garantia em contrato de alienação fiduciária para o pagamento de direito creditório de condomínio (despesas condominiais)***.

Às fls. 96-119 e 145-159, constam, respectivamente, manifestações da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

POUPANÇA - ABECIP e FEDERAÇÃO BRASILERIA DE BANCOS - FEBRABAN, pretendendo sejam admitidas no feito como *amici curiae,* pleitos deferidos às fls. 262-264.

Em síntese, sustentam que deve prevalecer no âmbito da Segunda Seção o entendimento segundo o qual o imóvel alienado fiduciariamente não pode ser objeto de penhora para saldar dívida oriunda de despesas condominiais, sendo admitida apenas a constrição de direitos oriundos do contrato de alienação fiduciária.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial merece prosperar para, em reforma do acórdão recorrido e da decisão de primeiro grau jurisdicional, acolher a impugnação à penhora, dada a impossibilidade de constrição do imóvel garantido fiduciariamente, admitindo-se, apenas, a penhora dos direitos decorrentes do respectivo contrato de alienação fiduciária.

1. Delimitação da controvérsia.

Cinge-se o debate em definir se o imóvel oferecido como garantia em contrato de alienação fiduciária pode ser objeto de penhora para fazer frente a direito creditório do condomínio - despesas condominiais - ao qual a unidade residencial está integrada.

Em outras palavras, discute-se a **possibilidade do credor fiduciário (agente financiador)**, que, a rigor, nunca integrou ou pretendeu compor a relação jurídica condômino-condomínio, **responder por despesas condominiais inadimplidas pelo devedor fiduciante**, único a constar do polo passivo da execução.

Vale mencionar, ainda a título de delimitação da controvérsia, que **inexiste, nestes autos, notícia acerca de eventual inadimplemento atinente ao próprio contrato sobre o qual lastreada a alienação fiduciária**, sendo presumível, portanto, que o devedo r fiduciante continua adimplente com os valores do mútuo ao qual se obrigou.

2. Da jurisprudência firmada sobre o tema.

Acerca da controvérsia versada nos autos, esta Corte Superior já se debruçou algumas vezes, tendo sopesado que, a despeito do condomínio ter direito a receber as taxas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum (de natureza *propter rem*), **não se admite, mesmo que em razão delas, a penhora do bem alienado fiduciariamente em prejuízo do credor fiduciário**. Esse último somente

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o bem se (ou quando) consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem.

Permite-se, todavia, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Quanto ao tema, é vasta - e bem consolidada, ao menos até 2023 - a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, **a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais deve recair sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel.**

Confira-se:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. CREDOR FIDUCIÁRIO. RESPONSABILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
> 1. Nas razões do agravo em recurso especial a parte agravante impugnou todos os fundamentos da decisão que não admitiu o seu recurso especial.
> **2. A jurisprudência do STJ encontra-se pacificada no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.**
> **3. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que: "A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC /02. A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitido na posse do bem.". (REsp n. 1.731.735 /SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018.).**
> 4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo em recurso especial.
> (AgInt no AREsp n. 2.074.722/DF, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022.) [grifou-se]

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE NO PERÍODO EM QUE O IMÓVEL ESTEVE NA POSSE.
> **1. Há orientação jurisprudencial no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, nos casos de alienação fiduciária de bem imóvel, o devedor fiduciante é o responsável pelas despesas condominiais enquanto estiver na posse direita do bem.**

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

> 2. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
> 3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.
> (AgInt no REsp n. 1.876.086/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/6/2022, DJe de 9/6/2022.) [grifou-se]

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. DEVEDOR FIDUCIANTE. POSSE DIRETA. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997. [...]
> 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor fiduciário, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tem responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais juntamente com o devedor fiduciante.
> 3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, **a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel**.
> **4. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem.**
> **5. Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter *propter rem* (por causa da coisa).**
> 6. Na hipótese, o credor fiduciário não pode responder pelo pagamento das despesas condominiais por não ter a posse direta do imóvel, devendo, em relação a ele, ser julgado improcedente o pedido.
> 7. Recurso especial provido.
> (**REsp 1.696.038/SP**, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 03/09/2018) [grifou-se]

Em síntese, até recentemente, para ambas as Turmas que compõem a Segunda Seção, estando o devedor fiduciante (adquirente) na posse direta do bem, cuja propriedade permanece sendo do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel, ao menos até que haja o adimplemento integral do contrato de financiamento com a consequente baixa do gravame ou a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EMBARGADO.
> 1. **Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel**. Precedentes.
> 2. **Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias**. Precedentes.

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

3. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021.) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA "*PROPTER REM*". PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE. VIABILIDADE, CONTUDO, DA CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE ORIUNDOS DO CONTRATO. PRECEDENTES.** MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
(AgInt no REsp 1.860.416/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2020, DJe 18/12/2020) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO QUE PODE RECAIR, CONTUDO, SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AVALIAÇÃO DO BEM POR PERITO. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ.
1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla e fundamentada, apenas contrariamente ao pretendido pela parte, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil/2015.
2. **Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Incidência da Súmula 83/STJ**.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
4. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no REsp 1.832.061/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 24/04/2020) [grifou-se]

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.

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

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 ambulatória (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 ambulatório (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.)

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

2.1 Considerações acerca da divergência inaugurada pela maioria da Quarta Turma

Sucede que, na assentada de 23/05/2023, o colegiado da Quarta Turma, no bojo do RESP 2.059.278/SC, por maioria, vencido esse signatário, firmou compreensão em sentido diametralmente oposto àquela até então sedimentada (acima referida), tendo admitido a constrição de bem gravado com cláusula de alienação fiduciária, pertencente a terceiro não integrante da lide.

Confiram-se os termos da respectiva 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 praceamento. 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 n. 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 título de detalhamento do quadro fático sobre o qual se situava a controvérsia jurídica julgada pela Quarta Turma, ressalta-se que, assim como na presente hipótese (ora em julgamento), o caso no qual inaugurada a tese acima citada envolvia uma execução movida exclusivamente contra o devedor fiduciante, isto é, de cujo polo passivo nunca fez parte a casa bancária (credor fiduciário).

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

Ressalte-se, ademais, que mesmo após a afetação do Tema 1266 como repetitivo (ProAfR no REsp 1874133/SP e ProAfR no REsp 1883871/SP), a Terceira Turma, por unanimidade, vem ratificando o seu entendimento de impossibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente - precedentes de 2024 e 2025 - e, portanto, realçando a divergência inaugurada pela maioria da Quarta Turma no referido julgado.

Sobre isso, confira-se:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE.
>
> 1. Ação de cobrança de taxas condominiais, já em fase de cumprimento de sentença.
>
> 2. **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.** Precedentes. (...)
>
> 5. Agravo interno não provido.
>
> (**AgInt no REsp n. 2.171.327/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 14/2/2025.**)

> RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. POSSIBILIDADE. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.
>
> 1. Ação de execução de título executivo extrajudicial da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 21/8/2024 e concluso ao gabinete em 26/9/2024.
>
> 2. O propósito recursal consiste em dizer se são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.
>
> **4. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.**
>
> **3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, como ainda não se adquiriu a propriedade plena, eventual penhora não poderá recair sobre o direito de propriedade - que pertence ao credor fiduciário -, mas sim sobre os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia. Precedentes.** (...)
>
> 7. Recurso especial não provido.
>
> (**REsp n. 2.172.631/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024, DJe de 18/11/2024.**)

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DA TOTALIDADE DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INVIABILIDADE. PRECEDENTES DA TERCEIRA TURMA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o entendimento pacífico da Terceira Turma desta Corte, 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. Precedentes. (...)

3. Agravo interno não provido.

(**AgInt no REsp n. 2.131.251/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 11/9/2024.**)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE.

1. A controvérsia dos autos está em definir se é possível a penhora de imóvel gravado de alienação fiduciária em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

2. 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.

Agravo interno improvido.

(**AgInt no AREsp n. 2.474.939/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024.**)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DA TOTALIDADE DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INVIABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DA TERCEIRA TURMA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1.

Segundo o entendimento pacífico da Terceira Turma desta Corte Superior, 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. Precedentes. (...)

3. Agravo interno não provido.

(**AgInt no REsp n. 2.126.789/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.**)

Pois bem. **Uma vez confirmada a divergência, urge dissipá-la pelo colegiado da Segunda Seção,** razão pela qual se propôs a afetação do presente reclamo.

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

A esse propósito, vale destacar que a dissonância de orientações tem surtido inegáveis e imediatos efeitos no esvaziamento de garantias e, por conseguinte, na aferição de riscos – custo do crédito e encargos pertinentes – inerentes aos contratos de alienação fiduciária, os quais constituem principal modelo de aquisição de bens imóveis no país.

O cenário atual é, com todas as vênias, de inquestionável insegurança jurídica, como demonstram, para além dos canais de mídia do próprio STJ, recentes artigos publicados na imprensa especializada: "*Condomínios vencem no STJ disputa contra bancos*" (Valor Econômico, 26/05/2023); "*Mudança de entendimento da 4ª Turma do STJ coloca em risco alienação fiduciária de imóvel*" (Portal Migalhas, 07/06/2023); "*STJ veta penhora de imóvel com alienação fiduciária para quitar dívida de condomínio*" (Conjur, 12/06/2023).

3. Débitos condominiais como obrigações *propter rem*.

A possibilidade de se penhorar imóvel alienado fiduciariamente por força de despesas condominiais tem sido objeto de discussões doutrinárias e jurisprudenciais, tendo-se em vista, principalmente, a natureza *propter rem* da obrigação e a circunstância segundo a qual, em regra, para a satisfação do crédito, a indicação de um bem à penhora deve levar em referência o patrimônio do devedor.

Como indicado, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza *propter rem*, ou seja, é obrigação "da própria coisa", ou, em outras palavras "por causa da coisa".

Já se questionou, no passado, sobretudo entre estudiosos do Direito Civil, a devida classificação das obrigações ditas *propter rem*, isto é, se estariam contidas no universo dos direitos reais ou se gravitariam nos institutos de direitos obrigacionais. Essa diferenciação ficou suplantada, porém, pela constatação quase consensual de que essa espécie de obrigação (*propter rem)* transita nas fronteiras entre os direitos reais e os pessoais, assimilando características de ambos (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: direitos reais, 14ª ed., JusPodivm, 2018, p. 56).

Nesse contexto, em regra, a dívida *propter rem* (composta por despesas ordinárias e extraordinárias) possui o condão de submeter o próprio imóvel gerador de despesas à penhora para a satisfação do crédito do condomínio. Isso porque a respectiva obrigação possui natureza ambulatória (*ambulat cum domino*), isto é, a sua titularidade acompanha a do direito real.

Assim, as obrigações *propter rem* repercutem sobre uma pessoa por força de um determinado direito real com o qual se encontra em vinculação estreita.

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

Sobre o tema, assevera a e. Ministra Nancy Andrighi (REsp nº 1.829.663 /SP, Terceira Turma, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019):

> [...] caracteriza-se a obrigação *propter rem* pela particularidade de a pessoa do devedor se individualizar única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito.
> Por isso é que, em havendo transferência da titularidade, a obrigação é igualmente transmitida.
> Diz-se, então, que a obrigação *propter rem* é dotada de ambulatoriedade, ou, ainda, que se trata, ela mesma, de obrigação ambulatória. Assim, independentemente da vontade dos envolvidos, a obrigação de satisfazer determinadas prestações acompanha a coisa em todas as suas mutações subjetivas.

No que tange a esse aspecto ambulatório das despesas condominiais, dispõe o art. 1345 do CC/2002 que: "*o adquirente de unidade responde belos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios*".

Não por outra razão, em julgamento de recurso repetitivo, a Segunda Seção desta Corte firmou a tese de que "*o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto*" (REsp 1.345.331/RS, DJe 20/04/2015).

Na oportunidade, ressaltou o e. relator Ministro Luis Felipe Salomão, que as despesas condominiais compreendidas como obrigações *propter rem* são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou, ainda, pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo, a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

Portanto, em que pese a referida característica ambulatória da obrigação *propter rem* e a circunstância segundo a qual, **em regra**, o próprio bem se basta para o adimplemento de obrigações dele decorrentes em benefício da coletividade dos condôminos, **é imprescindível ressaltar que a regra comporta exceções.**

E dentre as exceções, encontra-se aquela - em seguida abordada e **expressamente prevista em lei** - que se constata **quando o bem alienado fiduciariamente não integra a esfera patrimonial do devedor fiduciante em razão de sua propriedade resolúvel**, principalmente, considerando que os atos executivos recaem tão somente sobre o patrimônio do obrigado.

4. Alienação fiduciária de bens imóveis.

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

Cumpre mencionar que a **alienação fiduciária de bens imóveis** regulamentada pela Lei nº 9.514 de 1997 é, segundo dados mercadológicos e financeiros, a modalidade de garantia de compra e venda mais utilizada no país.

Em razão da segurança jurídica propiciada pelo instituto no que tange ao célere procedimento executório, promovido inclusive extrajudicialmente pelos registros de imóveis, os efeitos dessa modalidade de garantia são reputados extremamente vantajosos, propiciando uma redução de risco às detentoras do crédito.

Segundo Melhim Chalhub, quando constituída a alienação fiduciária:

> "(...) o alienante (fiduciante) fica investido num direito expectativo, que corresponde ao direito de recuperar automaticamente a propriedade plena, uma vez verificada a condição resolutiva, que, na relação fiduciária, constitui a própria causa da transmissão subordinada à condição: o alienante será um proprietário sob condição suspensiva, autorizado a praticar os atos conservatórios do seu direito eventual" (CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 104-105)

Como se vê, a alienação fiduciária tem como característica essencial a constituição da propriedade resolúvel, a qual só se consolidará em nome do devedor após o adimplemento integral do mútuo/financiamento assumido.

Em síntese, a prevalecer o "novo" entendimento da Quarta Turma, em detrimento da massiva jurisprudência até então pacífica no STJ, restará desnaturado - repita-se - o principal sistema de aquisição dos imóveis no Brasil, com inegável aumento de custos de crédito, do que resultará inequívoco obstáculo ao financiamento imobiliário.

4.1 Da (im)penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente por dívidas condominiais.

Pela sistemática de alienação fiduciária, reitera-se, **o bem não integra o patrimônio do devedor fiduciante.** Este, enquanto adimplente em suas obrigações (perante o credor fiduciário), torna-se seu legítimo possuidor (posse direta), ficando reservada ao **credor fiduciário** a posse indireta.

Diante dessa lógica, é razoável que o devedor fiduciante - na qualidade de possuidor direto - seja o responsável pelo pagamento das respectivas despesas condominiais.

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

Opera, nesse sentido, a determinação da Lei nº 9.514/97 que, de forma **expressa e inequívoca**, **sem espaço - com todas as vênias - para divergências interpretativas**, impõe ao devedor fiduciante a responsabilidade por tais despesas no sistema da alienação fiduciária de bens imóveis:

> Art. 27. (...)
> § 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 imitido na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004, grifado).

Na mesma toada, a Lei nº 13.043, de 2014, que incluiu no diploma civilista o artigo 1.368-B, também dispõe acerca do assunto nos seguintes termos:

> 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 imitido na posse direta do bem.** (Incluído pela lei 13.043, de 2014)

Com efeito, analisando-se os dispositivos legais acima referidos, constata-se que eventual transferência de responsabilidade sobre os débitos condominiais ao **credor fiduciário** ocorre, **apenas**, **a partir da consolidação da propriedade**, em conjunto com sua imissão na posse, em virtude da mora do devedor fiduciante para com o pagamento dos encargos da relação jurídica entre fiduciário e fiduciante. **Antes disso, estando o credor fiduciário despido dos poderes da plena propriedade (propriedade resolúvel), não há como lhe imputar tal responsabilidade**, na medida em que não detém o domínio útil sobre o imóvel por figurar como possuidor indireto.

Essa foi, sem sombra de dúvida, a lógica adotada originalmente no sistema de alienação fiduciária - e reiterada na alteração do Código Civil em 2014 - pelo legislador.

4.2 Considerações acerca da penhora.

Mesmo quando analisada sob um vértice preponderantemente processual, a controvérsia não enseja a solução delineada pela Corte de origem - e recentemente, pela Quarta Turma -, no sentido de que bastaria a intimação do terceiro (credor

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

fiduciário) para permitir a constrição de bem alienado fiduciariamente ante obrigações condominiais.

Uma análise pouco atenta às peculiaridades do caso poderia ensejar a compreensão segundo a qual, em se tratando de execução de crédito com garantia real, teria o legislador, em razão do disposto no artigo 835, § 3º do CPC (Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora), concedido preferência à penhora da coisa dada em garantia, independentemente de esta ser - ou não - de propriedade do devedor principal, solidário ou de terceiro garantidor.

Contudo, é necessário observar o *caput* do artigo no qual se insere o aludido parágrafo, que ressalta:

> Art. 835. A penhora observará, **preferencialmente**, a seguinte ordem:
> I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;
> II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;
> III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;
> IV - veículos de via terrestre;
> V - bens imóveis;
> VI - bens móveis em geral;
> VII - semoventes;
> VIII - navios e aeronaves;
> IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;
> X - percentual do faturamento de empresa devedora;
> XI - pedras e metais preciosos;
> XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;
> XIII - outros direitos [grifado].

E ainda, o parágrafo 1º do mesmo normativo disciplina que "*é prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, nas demais hipóteses,* ***alterar a ordem prevista no caput de acordo com as circunstâncias do caso concreto***" [grifado].

É certo, também, que as disposições gerais estabelecidas para o processo executivo devem obediência a uma ponderação entre a **maior eficácia da execução**, em benefício do credor, e o princípio da menor onerosidade para o devedor, cabendo especial atenção aos artigos 797 e 805 do CPC/15:

> Art. 797. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.
>
> Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

Em uma interpretação sistemática de todos esses dispositivos citados é possível afirmar que a **ordem de penhora prevista em lei não é obrigatória**, mas preferencial. O que deve ser observado - neste caso, sim, obrigatoriamente - é o **resguardo dos direitos do exequente quanto à satisfação de seu crédito**, na **medida em que a execução se realiza no seu interesse** (artigo 797 do CPC).

Ademais, grosso modo, **afigura-se incompatível**, no sistema da alienação fiduciária, **que o mesmo imóvel se preste como garantia da integralidade da operação de financiamento** (de que decorreu a alienação fiduciária) e, **ao mesmo tempo, e da mesma forma, garanta outros créditos**.

Nesse quadro fático-normativo, as eventuais garantias reais (hipotecárias e pignoratícias) visam a conferir uma maior proteção ao crédito e ao próprio sistema econômico-financeiro sobre o qual lastreada a concessão de mútuo/empréstimo /financiamento, não tendo como proposição, tal como aventado pela recorrente, apenas conferir ao credor (quando esse for o próprio exequente, hipótese não verificada no caso) a possibilidade de obter seu crédito pela via da excussão de tais garantias.

Assim, **não sendo o condomínio o exequente de crédito sobre o qual conferida originariamente a garantia real ou, como no caso, a alienação fiduciária**, não pode se valer de tal normativo (§ 3º do artigo 835 do CPC/15) para fins de satisfazer o crédito decorrente do inadimplemento de despesas condominiais.

5. Do caso concreto.

5.1 Quanto à preliminar de negativa de prestação jurisdicional, assiste razão à recorrente, vez que a Corte Local, embora tenha averiguado a questão afeta à possibilidade de constrição do bem imóvel oferecido como garantia em contrato de alienação fiduciária, não se manifestou de forma ampla e fundamentada acerca das teses arguidas pela casa bancária, notadamente: i) a responsabilidade do devedor fiduciante quanto ao pagamento dos impostos, contribuições condominiais e outros encargos que recaiam sobre o imóvel, até a data em que o credor fiduciário vier a ser imitido na posse; e ii) impossibilidade de que o patrimônio do credor fiduciário, terceiro estranho ao processo de cobrança dos débitos condominiais, seja atingido pela penhora, podendo, contudo, serem constritos os direitos do devedor fiduciante, conforme previsto no artigo 835, XII do CPC.

Com efeito, acerca de tais questões, não houve manifestação do Tribunal de origem, sendo omissa a deliberação colegiada, a qual não sanou os vícios apontados, tendo se limitado a rejeitar os aclaratórios genericamente.

Contudo, na hipótese ora em foco, considera-se desnecessário o retorno dos autos ao Tribunal *a quo*, visto que a matéria é unicamente de direito, sendo

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

possível a aplicação do ditame estabelecido no artigo 1.025 do CPC, segundo o qual " *consideram-se incluídos no acórdãos os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade*".

5.2 Neste caso dos autos, o Tribunal de origem concluiu pela possibilidade de penhora do imóvel gerador das despesas condominiais considerando a natureza *propter rem* da obrigação e reputou necessária, somente, a intimação da credora fiduciária nos termos do artigo 889, inciso V do CPC, em virtude do crédito condominial preferir ao hipotecário.

A propósito, citam-se trechos do acórdão (fls. 25-26):

> **Trata-se de execução movida pelo condomínio agravado em face de João Henrique Queiroz**, a fim de obter o pagamento de despesas condominiais em atraso.
>
> Há contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel gerador das despesas, e **a Caixa Econômica Federal é a credora fiduciária**.
>
> Entretanto, a obrigação exigida neste feito (pagamento de débitos de condomínio) tem natureza *propter rem*, ou seja, decorre da coisa, resultado do custo necessário à manutenção da existência dela.
>
> E por advir de uma situação jurídica de direito real, a obrigação ostenta as características da sequela e da ambulatoriedade. Então, o adimplemento respectivo acompanha o bem onde quer que ele se encontre, de forma que as dívidas recaem sobre o próprio imóvel, independentemente de quem detenha sua titularidade.
>
> Sendo assim, possível a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, sendo necessária, tão-somente, a intimação da credora fiduciária (a Caixa Econômica Federal), nos termos do artigo 889, inciso V, do Novo Código de Processo Civil, a fim de que possa exercer os direitos que lhe digam respeito.

Sendo incontroversa a circunstância afeta à garantia de alienação fiduciária e de não constar o credor fiduciário do polo passivo da demanda no qual busca o condomínio satisfazer seu crédito decorrente de despesas condominiais inadimplidas pelo executado (devedor fiduciário), afirma-se, ante toda a fundamentação expendida nos tópicos anteriores ser inadmissível a penhora sobre o imóvel financiado com garantia de alienação fiduciária, por não estar vinculado ao patrimônio do devedor da obrigação *propter rem*.

Ademais, ainda que em sede de *obiter dictum*, contra o credor fiduciário, sem a sua citação para a lide, não seria possível cogitar solução jurídica diversa.O entendimento ora reafirmado procura sopesar os diversos interesses envolvidos, garantindo, a um só tempo, o desenvolvimento nacional pelas operações imobiliárias -

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

dada a manutenção da integridade do instituto da alienação fiduciária no ordenamento jurídico - e promovendo a salvaguarda do crédito do condomínio, ante a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes da alienação fiduciária.

Assim, deve ser acolhida a impugnação à penhora apresentada pela credora fiduciária, admitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Imprescindível mencionar, que a proposição aqui apresentada não afasta a inegável possibilidade do condomínio credor, além de obter a constrição de tais direitos, valer-se das medidas atípicas para a salvaguarda dos seus interesses, podendo, também, tal como já estabelecido no âmbito desta Corte Superior, promover a penhora de salário do devedor para a satisfação do seu crédito, desde que observados os requisitos pertinentes.

6. Conclusão

Do exposto, dou provimento ao recurso especial para reformar o acórdão recorrido e a decisão agravada e acolher a impugnação à penhora dada a impossibilidade, no caso *sub judice*, de penhora do imóvel garantido fiduciariamente, admitindo-se, apenas, a constrição dos direitos decorrentes do respectivo contrato de alienação fiduciária.

É como voto.

Documento eletrônico VDA46564213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI Assinado em: 01/04/2025 19:12:28
Código de Controle do Documento: 57959449-dc7e-4700-916e-9a01207239a4

RECURSO ESPECIAL Nº 2082647 - SP (2023/0225032-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244
		ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLE DE NICE
ADVOGADO	:	SAMIRA LOPES BORGES - SP387990
INTERES.	:	DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ
INTERES.	:	JOAO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR
INTERES.	:	ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
		DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304
		LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
		ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842
INTERES.	:	FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADO	:	GILBERTO ANDREASSA JUNIOR - PR050515

VOTO-VENCEDOR

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:

Cuida-se, na origem, de **agravo instrumento** interposto por Caixa Econômica Federal, **em ação de execução**, contra decisão do il. Juízo da 5ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP, que reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel para garantir o débito relativo a taxa de condomínio, determinando apenas a cientificação da penhora e intimação dos atos expropriatórios.

O eg. Tribunal de Justiça **negou provimento ao agravo** sob o fundamento de que "*possível a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, sendo necessária, tão-somente, a intimação da credora fiduciária (a Caixa Econômica Federal), nos termos do artigo 889, inciso V, do Novo Código de Processo Civil, a fim de que possa exercer os direitos que lhe digam respeito" (fl. 26).*

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, ressai 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 praceamento 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 imitido 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 imitido 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 praceamento 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. 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 ambulatória (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 ambulatório (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 imitido 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 imitido 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 imitido 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 ambulatório 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 ambulatória 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 constritos'" (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.

Sucede 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 praceamento. 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 edilício e possuidor indireto desse bem, é, então, por óbvio, um dos condôminos naquele condomínio edilício.** Cabe, assim, indagar: - **Por que esse proprietário, ao contrário de todos os demais condôminos-proprietários naquele condomínio edilício, 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 edilício?** 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 edilício, 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 edilício 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)*
> *.....*
> *§ 1 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 commoda, ibi incommoda.*
> *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 sobreleva 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 descumpre essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. **O acertamento, 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.

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 excutido, 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.

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, nega-se provimento ao recurso especial.

É como voto.

RECURSO ESPECIAL Nº 2082647 - SP (2023/0225032-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244 ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLE DE NICE
ADVOGADO	:	SAMIRA LOPES BORGES - SP387990
INTERES.	:	DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ
INTERES.	:	JOAO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR
INTERES.	:	ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141 DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304 LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941 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 imitido 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 negando provimento, com a devida vênia dos que pensam em sentido contrário.

RECURSO ESPECIAL Nº 2082647 - SP (2023/0225032-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244
		ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLE DE NICE
ADVOGADO	:	SAMIRA LOPES BORGES - SP387990
INTERES.	:	DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ
INTERES.	:	JOAO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR
INTERES.	:	ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141
		DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304
		LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941
		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 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado (fls. 23-27):

> EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Verbas condominiais Existência de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o bem imóvel Penhora do imóvel gerador do débito condominial de propriedade resolúvel da Caixa Econômica Federal Possibilidade Natureza propter rem da obrigação Necessidade apenas de intimação da credora fiduciária, nos termos do artigo 889, inciso V, do Código de Processo Civil Crédito condominial que prefere ao hipotecário. Agravo de instrumento não 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 autorizou a penhora sobre a unidade condominial, ainda que objeto de alienação fiduciária em garantia, entendimento divergente da posição ora adotada.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial para reconhecer a impenhorabilidade da unidade alienada fiduciariamente por débitos condominiais.

É o voto.

RECURSO ESPECIAL Nº 2082647 - SP (2023/0225032-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244 ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLE DE NICE
ADVOGADO	:	SAMIRA LOPES BORGES - SP387990
INTERES.	:	DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ
INTERES.	:	JOAO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR
INTERES.	:	ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
ADVOGADOS	:	MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141 DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304 LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941 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:

No REsp n. 1.929.926/SP, o Ministro relator, Antonio Carlos Ferreira, deu provimento ao recurso especial para reconhecer a **impenhorabilidade da unidade alienada fiduciariamente** por débitos condominiais, restabelecendo-se a decisão interlocutória proferida em primeiro grau de jurisdição.

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 Ministro Marco Buzzi, relator p/ acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 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, DJe de 29/5/2024).

Assim, mantenho o entendimento firmado pela Terceira Turma.

Ante o exposto, acompanho integralmente o voto do relator, Ministro Marco Buzzi.

É como penso. É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2023/0225032-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.082.647 / SP**

Números Origem: 10088493020208260361 20220001047187 20230000172540
22987566020228260000 2298756602022826000050001

PAUTA: 12/03/2025 JULGADO: 12/03/2025

Relator
Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Relator para Acórdão
Exmo. 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	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	DIEGO MARTIGNONI - RS065244
		ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLE DE NICE
ADVOGADO	:	SAMIRA LOPES BORGES - SP387990
INTERES.	:	DEBORA FERREIRA DE SOUZA QUEIROZ
INTERES.	:	JOAO HENRIQUE QUEIROZ JUNIOR
INTERES.	:	ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E POUPANCA - "AMICUS CURIAE"
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, 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 reformar o acórdão recorrido e a decisão agravada e acolher a impugnação à penhora dada a impossibilidade, no caso sub judice, de penhora do imóvel garantido fiduciariamente, admitindo-se, apenas, a constrição dos direitos decorrentes do respectivo contrato de alienação fiduciária, no que foi acompanhado pelos Sr. Ministros Nancy Andrighi, Humberto

Documento eletrônico VDA46100737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DIMAS DIAS PINTO, SEGUNDA SEÇÃO Assinado em: 12/03/2025 19:42:41
Código de Controle do Documento: 3063457E-9DEA-4EAB-95EF-DF10CD1FCF2C

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2023/0225032-5 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.082.647 / SP**

Martins e Antonio Carlos Ferreira, e o voto do Sr. Ministro Raul Araújo, inaugurando a divergência no sentido de reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, sendo acompanhado pelos Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha, a Segunda Seção, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo, que lavrará o acórdão.

Votaram com o Sr. Ministro Raul Araújo os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha.

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

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

Documento eletrônico VDA46100737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DIMAS DIAS PINTO, SEGUNDA SEÇÃO Assinado em: 12/03/2025 19:42:41
Código de Controle do Documento: 3063457E-9DEA-4EAB-95EF-DF10CD1FCF2C