



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2102753 - PR (2023/0362443-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **CONDOMINIO MORADIAS R. CIC - I**
ADVOGADO : **ADELINO VENTURI JUNIOR - PR027058**
RECORRIDO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **EMERSON NORIHIKO FUKUSHIMA - PR022759**
 : **ELISANGELA MAKOSKI - PR057110**
INTERES. : **CLEIDE SANTOS FAGUNDES**
INTERES. : **GERSON LUIZ FAGUNDES**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS E CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que conheceu de agravo de instrumento em ação sumária de cobrança e deu-lhe provimento para afastar a penhora do imóvel e restringir a constrição aos direitos aquisitivos.
2. A controvérsia é sobre cumprimento de sentença que manteve a penhora do imóvel e determinou avaliação e apresentação de planilha pelo credor fiduciário.
3. A Corte de origem reformou a decisão para levantar a penhora do imóvel objeto de alienação fiduciária e autorizar apenas a penhora dos direitos aquisitivos, nos termos do art. 835, XII, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de teses sobre cabimento, intempestividade, preclusão, comparecimento espontâneo, supressão de instância e aplicação da Súmula n. 478 do STJ e de dispositivos do Código Civil; (ii) saber se contra despachos de mero expediente não cabe recurso, tornando incabível o agravo de instrumento; (iii) saber se houve intempestividade, preclusão e ciência inequívoca com comparecimento espontâneo; (iv) saber se a impenhorabilidade deveria ser discutida em embargos de terceiro, com oitiva prévia, sob pena de supressão de instância; (v) saber se, pela natureza *propter rem* das despesas

condominiais, é possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente com citação do credor fiduciário; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões centrais, qualificou a decisão como interlocutória e fundamentou a solução, aplicando-se ao caso o art. 1.025 do CPC.

6. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, cabe agravo de instrumento contra decisão com conteúdo decisório apto a gerar gravame, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ

7. A Súmula n. 7 do STJ afasta o revolvimento fático-probatório quanto a intempestividade, preclusão, ciência inequívoca e supressão de instância.

8. Ocorre a prevalência da natureza *propter rem* do crédito condominial, sendo possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente, condicionada à citação do credor fiduciário para integrar a execução.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e provido em parte.

Tese de julgamento: “1. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, cabe agravo de instrumento contra decisão com conteúdo decisório apto a gerar gravame, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ. 2. A Súmula n. 7 do STJ afasta o revolvimento fático-probatório quanto à intempestividade, preclusão, ciência inequívoca e supressão de instância. 3. É possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de dívida condominial, condicionada à citação do credor fiduciário para integrar a execução”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III; CPC, arts. 119, parágrafo único, 203, § 3º, 239, § 1º, 489, § 1º, IV e VI, 507, 674, 676, 835, XII, 997, 1.000, 1.001, 1.003, § 5º, 1.022, II e parágrafo único, e 1.025; CC, arts. 1.219, 1.234, 1.280, 1.297, *caput* e § 1º, 1.315, 1.336, I e III, 1.345 e 1.368-B, parágrafo único; Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 8º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ; AgInt no AREsp n. 460.320/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022; STJ; AgInt no AREsp n. 1.683.603/AL, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022; STJ; REsp n. 1.307.481/MA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/5/2013; STJ; REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023; STJ; REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ; REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, conhecer

parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2102753 - PR(2023/0362443-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : CONDOMINIO MORADIAS R. CIC - I
ADVOGADO : ADELINO VENTURI JUNIOR - PR027058
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : EMERSON NORIHIKO FUKUSHIMA - PR022759
ELISANGELA MAKOSKI - PR057110
INTERES. : CLEIDE SANTOS FAGUNDES
INTERES. : GERSON LUIZ FAGUNDES

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS E CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO EM PARTE.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que conheceu de agravo de instrumento em ação sumária de cobrança e deu-lhe provimento para afastar a penhora do imóvel e restringir a constrição aos direitos aquisitivos.
2. A controvérsia é sobre cumprimento de sentença que manteve a penhora do imóvel e determinou avaliação e apresentação de planilha pelo credor fiduciário.
3. A Corte de origem reformou a decisão para levantar a penhora do imóvel objeto de alienação fiduciária e autorizar apenas a penhora dos direitos aquisitivos, nos termos do art. 835, XII, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de teses sobre cabimento, intempestividade, preclusão, comparecimento espontâneo, supressão de instância e aplicação da Súmula n. 478 do STJ e de dispositivos do Código Civil; (ii) saber se contra despachos de mero expediente não cabe recurso, tornando incabível o agravo de instrumento; (iii) saber se houve intempestividade, preclusão e ciência inequívoca com comparecimento espontâneo; (iv) saber se a impenhorabilidade deveria ser discutida em embargos de terceiro, com oitiva prévia, sob pena de supressão de instância; (v) saber se, pela natureza *propter rem* das despesas

condominiais, é possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente com citação do credor fiduciário; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se verifica a alegada violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC, pois o acórdão enfrentou as questões centrais, qualificou a decisão como interlocutória e fundamentou a solução, aplicando-se ao caso o art. 1.025 do CPC.

6. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, cabe agravo de instrumento contra decisão com conteúdo decisório apto a gerar gravame, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ

7. A Súmula n. 7 do STJ afasta o revolvimento fático-probatório quanto a intempestividade, preclusão, ciência inequívoca e supressão de instância.

8. Ocorre a prevalência da natureza *propter rem* do crédito condominial, sendo possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente, condicionada à citação do credor fiduciário para integrar a execução.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e provido em parte.

Tese de julgamento: “1. Segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, cabe agravo de instrumento contra decisão com conteúdo decisório apto a gerar gravame, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ. 2. A Súmula n. 7 do STJ afasta o revolvimento fático-probatório quanto à intempestividade, preclusão, ciência inequívoca e supressão de instância. 3. É possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de dívida condominial, condicionada à citação do credor fiduciário para integrar a execução”.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III; CPC, arts. 119, parágrafo único, 203, § 3º, 239, § 1º, 489, § 1º, IV e VI, 507, 674, 676, 835, XII, 997, 1.000, 1.001, 1.003, § 5º, 1.022, II e parágrafo único, e 1.025; CC, arts. 1.219, 1.234, 1.280, 1.297, *caput* e § 1º, 1.315, 1.336, I e III, 1.345 e 1.368-B, parágrafo único; Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 8º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ; AgInt no AREsp n. 460.320/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022; STJ; AgInt no AREsp n. 1.683.603/AL, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022; STJ; REsp n. 1.307.481/MA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/5/2013; STJ; REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023; STJ; REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ; REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO MORADIAS RESIDENCIAL CIC - I com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em agravo de instrumento nos autos de ação sumária de cobrança.

O julgado foi assim ementado (fl. 42):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. “AÇÃO SUMÁRIA DE COBRANÇA”. DECISÃO AGRAVADA QUE DEU CONTINUIDADE À PENHORA, DETERMINANDO QUE O CREDOR FIDUCIÁRIO APRESENTASSE O DÉBITO REMANESCENTE DO CONTRATO. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. “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 constrictos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária” (STJ, 4.^a Turma, AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel.^a Min.^a Maria Isabel Gallotti, julg. em 10.06.16). POSSIBILIDADE DE PENHORA APENAS DOS DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO BANCÁRIO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, II, parágrafo único, e 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil, visto que o acórdão não enfrentou teses sobre o não cabimento do agravo de instrumento por se voltar contra mero despacho, a intempestividade e a preclusão, o comparecimento espontâneo e ciência inequívoca, a supressão de instância e a necessidade de embargos de terceiro, bem como a aplicação da Súmula n. 478 do STJ e dos dispositivos do Código Civil que tratam da natureza *propter rem* das despesas condominiais;

b) 203, § 3º, e 1.001 do Código de Processo Civil, porque contra despachos não cabe recurso, e a decisão agravada teve conteúdo meramente impulsionador;

c) 997, 1.003, § 5º, 1.000, 239, § 1º, 507, e 119, parágrafo único, do Código de Processo Civil, pois houve ciência inequívoca e intervenção de terceiro, de modo que o prazo recursal fluíu, operando-se a preclusão e a aceitação tácita da decisão de penhora;

d) 853, parágrafo único, 674 e 676 do Código de Processo Civil, porquanto a discussão da impenhorabilidade deveria ocorrer em autos próprios, com prévia oitiva da parte e decisão pelo juízo competente, sob pena de supressão de instância; e

e) 1.219, 1.234, 1.280, 1.297, *caput* e § 1º, 1.315, 1.336, I e III, do Código Civil, porque as dívidas condominiais são *propter rem*, acompanham o imóvel e autorizam a penhora da unidade devedora.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça de que prevalece o crédito condominial e se admite a penhora do próprio imóvel ainda que gravado com alienação fiduciária. Indica, entre outros, o AgInt no AREsp n. 1.571.393/SP, o REsp n.1.499.170/SP e a Súmula n. 478 do STJ. Destaca que, não obstante o caráter *propter rem* das despesas condominiais e a preferência legal do crédito do condomínio, o acórdão recorrido afastou a penhora do bem e restringiu a constrição aos direitos aquisitivos.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, e 489, § 1º, IV e VI, do Código de Processo Civil e se anule o acórdão dos embargos de declaração, determinando-se o retorno dos autos ao Tribunal de origem para exame das questões omitidas. Requer ainda o não conhecimento do agravo de instrumento por ausência de cabimento, por intempestividade e por supressão de instância; sucessivamente, pede o reconhecimento da violação dos arts. 1.219, 1.234, 1.280, 1.297, *caput* e § 1º, 1.315, 1.336, I e III, do Código Civil e da Súmula n. 478 do STJ para se restabelecer a penhora da unidade geradora do débito condominial.

Contrarrazões às fls. 135-146.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que, no cumprimento de sentença, manteve a penhora do imóvel, determinou a avaliação do bem e a apresentação pelo credor fiduciário de planilha atualizada do débito.

A Corte estadual reformou a decisão para levantar a penhora sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária e autorizar apenas a penhora dos direitos aquisitivos dos executados decorrentes do contrato de alienação fiduciária, nos termos do art. 835, XII, do Código de Processo Civil.

I - Arts. 1.022, II, parágrafo único, e 489, § 1º, IV e VI, do CPC

O recorrente sustenta negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão recorrido não enfrentou, de forma específica, as seguintes teses: (a) não cabimento do agravo de instrumento por se voltar contra mero despacho; (b) intempestividade do recurso e ocorrência de preclusão; (c) comparecimento espontâneo e ciência inequívoca; (d) supressão de instância e necessidade de manejo de embargos de terceiro; (e) aplicação da Súmula n. 478 do STJ e dos dispositivos do Código Civil relativos à natureza *propter rem* das despesas condominiais.

Não se verifica omissão.

No que se refere ao primeiro ponto, o acórdão recorrido qualificou expressamente a decisão agravada como pronunciamento de natureza decisória, afastando a tese de mero despacho e reconhecendo a presença de conteúdo decisório, o que viabiliza o cabimento do agravo de instrumento. O

acórdão dos embargos de declaração reafirmou esse entendimento ao consignar que houve análise da natureza do ato judicial e reconhecimento do seu caráter decisório.

Quanto ao segundo e terceiro pontos, ao afirmar a presença dos pressupostos de admissibilidade e conhecer do agravo de instrumento, o Tribunal de origem afastou, ainda que implicitamente, as alegações de intempestividade, preclusão e ciência inequívoca, porquanto o reconhecimento da admissibilidade do recurso pressupõe a rejeição dessas teses. O acórdão dos embargos explicitou que não havia vício, reiterando a validade do juízo de admissibilidade.

No tocante ao quarto ponto, a Corte de origem enfrenta o mérito da controvérsia ao reformar a decisão de primeiro grau para afastar a penhora do imóvel e admitir apenas a constrição dos direitos aquisitivos, o que evidencia que considerou adequada a via eleita e não reconheceu supressão de instância, ainda que de forma implícita, ao julgar diretamente a questão posta.

Em relação ao quinto ponto, o acórdão recorrido fundamentou a solução em precedentes do Superior Tribunal de Justiça e na interpretação do art. 835, XII, do Código de Processo Civil, concluindo pela impossibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente e pela admissibilidade da constrição dos direitos aquisitivos.

Ainda que não haja menção expressa à Súmula n. 478 do STJ ou a todos os dispositivos do Código Civil invocados, o enfrentamento da controvérsia jurídica central evidencia prequestionamento implícito da matéria, nos termos reconhecidos pelo próprio acórdão dos embargos, que registra a suficiência da fundamentação e a incidência do art. 1.025 do CPC.

Nesse contexto, verifica-se que todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia foram apreciadas, ao menos implicitamente, inexistindo omissão apta a comprometer a prestação jurisdicional.

Não se evidencia, portanto, violação dos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil.

II - Arts. 203, § 3º, e 1.001 do CPC

O recorrente afirma que o provimento impugnado consiste em despacho de mero expediente, de sorte que o agravo de instrumento seria incabível e, por consequência, intempestivo.

O acórdão recorrido qualificou a decisão como interlocutória porque manteve a penhora já efetivada e determinou medidas expropriatórias, reconhecendo a presença de conteúdo decisório apto a gerar gravame e admitindo o agravo, com expressa menção a todos os pressupostos de admissibilidade.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao prestigiar a substância do ato judicial: basta que o pronunciamento possua carga decisória e potencial de prejuízo para ser recorrível por agravo de instrumento, independentemente da rubrica utilizada.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AGRAVADO

1. Nos termos do entendimento do STJ, para que determinado pronunciamento jurisdicional seja recorrível, deve possuir algum conteúdo decisório capaz de gerar prejuízo às partes. Precedentes.

2. Na hipótese, o pronunciamento judicial impugnado por meio de agravo de instrumento possui carga decisória, não se tratando de despacho irrecorrível.

3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 460.320/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 21/3/2022, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPACHO. PRESENÇA DE CUNHO DECISÓRIO. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A Corte Especial, por ocasião de julgamento de recurso especial repetitivo, consolidou o entendimento de que o rol do artigo 1.015 do CPC de 2015 é de taxatividade mitigável, admitindo-se a interposição de agravo de instrumento quando verificada a urgência decorrente da inutilidade do julgamento da questão somente no recurso de apelação.

2. Para fins de aferir-se o cabimento de agravo de instrumento, independentemente do nome do provimento jurisdicional recorrido, basta que este possua algum conteúdo decisório capaz de gerar prejuízo à parte.

3. No caso, a decisão agravada tem manifesto conteúdo decisório, com repercussão, inclusive, econômica sobre a parte, ao determinar ao Registro de Imóveis competente que se abstenha de promover qualquer ato tendente à consolidação da propriedade de determinado bem imóvel em nome do agravante e que, na hipótese de já ter promovido a pretendida consolidação, que a torne sem efeito, em decorrência de manifesto descumprimento de ordem judicial pelo banco recorrente ao promover a instauração de procedimento de consolidação da propriedade, mesmo ciente da sentença de fls.1136-1139.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão ora agravada e, em novo julgamento, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.683.603/AL, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 29/6/2022, destaquei.)

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA. DESPACHO MERO EXPEDIENTE. CONTEÚDO DECISÓRIO. GRAVAME À PARTE. AGRAVO. CABIMENTO.

1. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC, quando o Tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos.

2. Independentemente do nome que se dê ao provimento jurisdicional, é importante deixar claro que, para que ele seja recorrível, basta que possua algum conteúdo decisório capaz de gerar prejuízo às partes.

3. Na hipótese, o provimento judicial impugnado por meio de agravo possui carga decisória, não se tratando de mero impulso processual.

4. A teoria da causa madura, tratada no art. 515, § 3º, do CPC, que permite ao tribunal julgar desde logo a lide, quando a causa versar questão exclusivamente de direito e estiver em condições de imediato julgamento, é inaplicável na hipótese por força do requisito do prequestionamento.

5. Recurso especial provido.(REsp n. 1.307.481/MA, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 16/5/2013, DJe de 24/5/2013, destaquei.)

No caso concreto, a decisão preserva a constrição patrimonial e viabiliza a alienação do bem, revelando inequívoco conteúdo decisório.

Assim, o acórdão se alinha à orientação consolidada desta Corte, o que atrai, em qualquer hipótese, a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

III - Arts. 997, 1.003, § 5º, 1.000, 239, § 1º, 507, e 119, parágrafo único, do CPC

O recorrente invoca intempestividade, preclusão consumativa e inexistência de comparecimento espontâneo.

O acórdão descreveu a sequência processual – penhora em 19/8/2021 (mov. 190.1), habilitação da CEF em 1º/10/2021 (mov. 195), manifestação em mov. 239.1, decisão de avaliação/planilha em mov. 240.1 e interposição do agravo em 1º/07/2022 – e concluiu pela presença dos pressupostos de admissibilidade.

A definição, no caso concreto, do momento de ciência inequívoca e do termo inicial do prazo recursal depende do reexame da cronologia fática fixada.

A apreciação dessa dimensão exigiria revolver provas e atos processuais, providência vedada em recurso especial, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Arts. 853, parágrafo único, 674 e 676 do CPC

O recorrente sustenta violação ao dever de oitiva prévia previsto no art. 853, parágrafo único, do CPC e impropriedade da via eleita, porquanto a CEF deveria ter manejado embargos de terceiro em autos apartados, nos termos dos arts. 674 e 676.

O acórdão, contudo, consignou que o colegiado examinou esses pontos ao analisar a decisão de mov. 240.1 e o juízo de retratação de mov. 249.1, concluindo não haver supressão de instância nem cerceamento do contraditório, pois a CEF teve oportunidade de manifestação e o Juízo de origem apreciou o pedido.

Para desconstituir esse entendimento, seria indispensável revisitar a sequência procedimental – oportunidade de contraditório, conteúdo das decisões interlocutórias e adequação da via processual –, o que implica revolvimento do contexto fático-probatório delineado pelas instâncias ordinárias.

V - Arts. 1.219, 1.234, 1.280, 1.297, *caput* e § 1º, 1.315, 1.336, I e III, do CC

O recorrente afirma que, por força da natureza *propter rem* das despesas condominiais, o crédito do condomínio prevalece sobre a garantia fiduciária, de modo a permitir a penhora do próprio imóvel, desde que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução.

O acórdão recorrido limita a constrição aos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, por entender que a alienação fiduciária inviabiliza a penhora direta do bem que gera a dívida condominial.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou orientação oposta à adotada pelo Tribunal de origem.

Confira-se:

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

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

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

3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

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

5. Recurso especial provido.(REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023, destaquei.)

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

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

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

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

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

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

6. Recurso especial provido. (REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025, destaquei.)

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 praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.

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

5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpre essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor

fiduciário. O acerto, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.

6. Recurso especial improvido. (REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025, destaquei.)

Como o acórdão recorrido contraria orientação uníssona desta Corte, a tese do recorrente merece acolhimento para restabelecer a penhora sobre o próprio imóvel, observada a citação do credor fiduciário.

VI - Divergência jurisprudencial

O exame do dissídio jurisprudencial torna-se prejudicado, pois a análise pela alínea *a* exaure a controvérsia e satisfaz a pretensão recursal.

VII - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e dou-lhe parcial provimento para restabelecer a penhora do imóvel que originou a dívida condominial, condicionando a execução à prévia citação do credor fiduciário, conforme orientação consolidada do STJ.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.102.753 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0362443-0

Número de Origem:

00165684820158160001 00384546220228160000 00701282420238160000 701282420238160000
165684820158160001 384546220228160000

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO MORADIAS R. CIC - I

ADVOGADO : ADELINO VENTURI JUNIOR - PR027058

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : EMERSON NORIHIKO FUKUSHIMA - PR022759

ELISANGELA MAKOSKI - PR057110

INTERES. : CLEIDE SANTOS FAGUNDES

INTERES. : GERSON LUIZ FAGUNDES

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO
- DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026