



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### **RECURSO ESPECIAL Nº 2139518 - SE (2024/0140874-2)**

**RELATOR** : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA  
**RECORRENTE** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADA** : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO -  
PE008895  
**RECORRIDO** : CONDOMINIO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA  
**ADVOGADO** : AUGUSTO JOSÉ TEIXEIRA LUDUVICE NETO - SE012004

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM IMÓVEL VINCULADO AO FAR. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CEF/FAR E ÓBICES AO CONHECIMENTO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF5 que desproveu apelação em embargos à execução, manteve a improcedência e reconheceu a responsabilidade da representação do FAR pelas cotas condominiais, com majoração de honorários.
2. A controvérsia diz respeito a embargos à execução de cotas condominiais e encargos vinculados a unidade imobiliária do FAR, com pedido de ilegitimidade passiva da CEF e afastamento de juros, multa e correção. O valor da causa foi fixado em R\$ 32.162,89.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos, reconheceu a responsabilidade da representação do FAR pelas cotas e fixou honorários em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem manteve a sentença, negou provimento à apelação e majorou honorários; os embargos de declaração foram parcialmente providos apenas para sanar omissão, sem efeitos infringentes.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o art. 10 da Lei n. 10.188/2001 afasta a legitimidade passiva da representação do FAR para responder por cotas condominiais; (ii) saber se os arts. 11 e 72 da Lei n. 11.977/2009, o art. 1.336, I, do CC, os arts. 27, § 8º, e 49 da Lei n. 10.931/2004 e o art. 1.036 do CPC impõem a responsabilidade ao possuidor/arrendatário, à luz do Tema n. 886 do STJ; (iii) saber se o art. 320 do CPC exige documentos indispensáveis e se a ausência torna a inicial executiva inepta quanto aos encargos; (iv) saber se os arts. 240 do CPC e 1.332 e 1.333 do CC limitam os juros moratórios à citação e vedam encargos/índices sem respaldo na convenção; e (v) saber se há divergência jurisprudencial com julgados do TRF5, TRF1 e com o Tema n. 886 do STJ.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a segregação patrimonial do FAR não afasta a

legitimidade da sua representante nem a natureza *propter rem* das cotas condominiais. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ para as teses que exigem revolvimento probatório e interpretação contratual. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à suficiência dos documentos essenciais. Falta de prequestionamento sobre juros e encargos, atraindo a Súmula n. 282 do STF. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e similitude fática, e resta prejudicado diante do óbice sumular na alínea *a*.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

##### **7. Recurso especial não conhecido.**

Tese de julgamento:

“1. Incide a Súmula n. 83 do STJ: a afetação patrimonial do FAR não exclui a legitimidade da sua representante para responder por obrigação condominial de natureza *propter rem*. 2. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ: a verificação da posse direta, da ciência do condomínio e das cláusulas contratuais demanda revolvimento de provas e interpretação contratual. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ: a suficiência dos documentos indispensáveis à execução não pode ser reexaminada em recurso especial. 4. Incide a Súmula n. 282 do STF: ausente o prequestionamento sobre juros moratórios e encargos. 5. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por falta de cotejo analítico e similitude fática, ficando prejudicado diante do óbice sumular aplicado na alínea *a*”.

*Dispositivos relevantes citados:* Lei n. 10.188/2001, art. 10; Lei n. 11.977/2009, arts. 11 e 72; Lei n. 10.931/2004, arts. 27, § 8º, e 49; Lei n. 13.105/2015, arts. 1.036, 85, § 11, 240 e 320; CC, arts. 1.332, 1.333 e 1.336; CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 282; STJ, REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.796.061/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/10/2020; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.928.328/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 27/6/2022.

### **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, não conhecer do recurso, 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 2139518 - SE(2024/0140874-2)**

**RELATOR** : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA  
**RECORRENTE** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADA** : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO -  
PE008895  
**RECORRIDO** : CONDOMINIO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA  
**ADVOGADO** : AUGUSTO JOSÉ TEIXEIRA LUDUVICE NETO - SE012004

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM IMÓVEL VINCULADO AO FAR. LÉGITIMIDADE PASSIVA DA CEF/FAR E ÓBICES AO CONHECIMENTO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

#### I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TRF5 que desproveu apelação em embargos à execução, manteve a improcedência e reconheceu a responsabilidade da representação do FAR pelas cotas condominiais, com majoração de honorários.
2. A controvérsia diz respeito a embargos à execução de cotas condominiais e encargos vinculados a unidade imobiliária do FAR, com pedido de ilegitimidade passiva da CEF e afastamento de juros, multa e correção. O valor da causa foi fixado em R\$ 32.162,89.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos, reconheceu a responsabilidade da representação do FAR pelas cotas e fixou honorários em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem manteve a sentença, negou provimento à apelação e majorou honorários; os embargos de declaração foram parcialmente providos apenas para sanar omissão, sem efeitos infringentes.

#### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se o art. 10 da Lei n. 10.188/2001 afasta a legitimidade passiva da representação do FAR para responder por cotas condominiais; (ii) saber se os arts. 11 e 72 da Lei n. 11.977/2009, o art. 1.336, I, do CC, os arts. 27, § 8º, e 49 da Lei n. 10.931/2004 e o art. 1.036 do CPC impõem a responsabilidade ao possuidor/arrendatário, à luz do Tema n. 886 do STJ; (iii) saber se o art. 320 do CPC exige documentos indispensáveis e se a ausência torna a inicial executiva inepta quanto aos encargos; (iv) saber se os arts. 240 do CPC e 1.332 e 1.333 do CC limitam os juros moratórios à citação e vedam encargos/índices sem respaldo na convenção; e (v) saber se há divergência jurisprudencial com julgados do TRF5, TRF1 e com o Tema n. 886 do STJ.

### III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a segregação patrimonial do FAR não afasta a legitimidade da sua representante nem a natureza *propter rem* das cotas condominiais. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ para as teses que exigem revolvimento probatório e interpretação contratual. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto à suficiência dos documentos essenciais. Falta de prequestionamento sobre juros e encargos, atraindo a Súmula n. 282 do STF. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e similitude fática, e resta prejudicado diante do óbice sumular na alínea *a*.

### IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

“1. Incide a Súmula n. 83 do STJ: a afetação patrimonial do FAR não exclui a legitimidade da sua representante para responder por obrigação condominial de natureza *propter rem*. 2. Incidem as Súmulas n. 7 e 5 do STJ: a verificação da posse direta, da ciência do condomínio e das cláusulas contratuais demanda revolvimento de provas e interpretação contratual. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ: a suficiência dos documentos indispensáveis à execução não pode ser reexaminada em recurso especial. 4. Incide a Súmula n. 282 do STF: ausente o prequestionamento sobre juros moratórios e encargos. 5. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por falta de cotejo analítico e similitude fática, ficando prejudicado diante do óbice sumular aplicado na alínea *a*”.

*Dispositivos relevantes citados:* Lei n. 10.188/2001, art. 10; Lei n. 11.977/2009, arts. 11 e 72; Lei n. 10.931/2004, arts. 27, § 8º, e 49; Lei n. 13.105/2015, arts. 1.036, 85, § 11, 240 e 320; CC, arts. 1.332, 1.333 e 1.336; CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 282; STJ, REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.796.061/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/10/2020; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.928.328/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 27/6/2022.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região em apelação cível nos autos de embargos à execução.

O julgado foi assim ementado (fl. 537):

CIVIL. CEF. IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL.

TAXA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INADIMPLÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. OBRIGAÇÃO DA CEF, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO FAR. APELAÇÃO DESPROVIDA.

1. Cuida-se de apelação interposta pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra sentença que julgou improcedentes os Embargos à Execução. O Juízo de origem entendeu pela existência de responsabilidade da CEF pelas dívidas das taxas de condomínio.
2. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL narra que imóveis integrantes do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA foram arrendados, nos moldes da Lei nº 10.188/01. Assim, alega que caberia ao arrendatário, e não à CEF, o pagamento dos encargos mensais, o que inclui o pagamento das taxas condominiais.
3. Primeiramente, estando o imóvel em questão vinculado ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela CEF, esta possui legitimidade para figurar no polo passivo da execução.
4. Com efeito, as taxas condominiais constituem obrigação propter rem, ou seja, acompanham o bem imóvel, sendo seu cumprimento de responsabilidade do proprietário do bem, ainda que geradas em momento anterior à transmissão do imóvel (AgInt no AgInt nos EDcl no REsp 1769544/PR, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 09/03/2020).
5. O FAR, representado pela CEF, consta como credor fiduciário, possuindo, portanto, a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem, sendo conferida ao devedor apenas a posse direta e os direitos de uso e gozo, até que se verifiquem adimplidas as obrigações do fiduciante.
6. A jurisprudência tem decidido que a CEF, como agente fiduciário que detém a propriedade e também posse indireta do imóvel, é a responsável pelo pagamento das cotas condominiais, independente de quem detenha posse direta do imóvel, sem prejuízo de valer-se da ação de regresso contra o adquirente. Precedentes deste TRF5: Apelação Cível 08094426320214058400, Desembargador Federal Cid Marconi Gurgel de Souza, 3ª Turma, julgado em 13/10/22; Apelação Cível 08093638420214058400, Desembargador Federal Roberto Wanderley Nogueira, 1ª Turma, julgado em 18/05/2023; Apelação Cível 08088874620214058400, Desembargador Federal Rodrigo Antônio Tenório Correia da Silva, 6ª Turma, julgado em 09/05/2023; Apelação Cível 08232564320194058100, Desembargador Federal Manoel de Oliveira Erhardt, 4ª Turma, julgado em 13/10/2020.
7. Apelação desprovida. Honorários advocatícios fixados na sentença (10% do valor da causa, R\$ 32.162,89) majorados em 10%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls.

527-528):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DOCUMENTOS INDISPENSÁVEIS À COBRANÇA DA DÍVIDA. EXISTÊNCIA. OMISSÃO SANADA. TAXA

CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INADIMPLÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. OBRIGAÇÃO DA CEF, NA QUALIDADE DE REPRESENTANTE DO FAR. ACLARATÓRIOS PARCIALMENTE PROVIDOS, SEM EFEITOS INFRINGENTES.

1. Cuida-se de embargos de declaração opostos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra acórdão que negou provimento à apelação, mantendo sentença que julgou improcedentes os Embargos à Execução.

2. A embargante alega: (a) “consoante dispõe o art. 320 do CPC, a petição inicial somente será instruída estando munida dos documentos indispensáveis à propositura da ação”; (b) “em se tratando de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação-SFH, Sistema de Financiamento Imobiliário-SFI e outros financiamentos imobiliários em geral, o devedor (mutuário) ou o ocupante do imóvel está obrigado, legalmente, a responder pelas taxas condominiais”; e (c) “a imputação de responsabilidades relativas ao pagamento de encargos condominiais não pode ser atribuída à CAIXA, mero agente financeiro da relação contratual”.

3. De fato, é perceptível que o acórdão em questão não abordou a alegação referente à suposta ausência de documentos essenciais para a efetivação da cobrança. No entanto, tal argumento carece de sustentação. Conforme exposto detalhadamente pelo Juízo sentenciante, o exequente anexou aos autos da execução de título extrajudicial nº 0803735-71.2022.4.05.8500 a convenção do condomínio, a qual estabelece a responsabilidade dos condôminos em contribuir, na proporção de suas unidades, com as despesas ordinárias e outras aprovadas em Assembleia. Além disso, foram apresentadas planilhas detalhadas dos débitos cobrados, contendo informações sobre as unidades imobiliárias, datas de vencimento, valores nominais, juros, multas e correções monetárias. Assim, todos os critérios necessários para a cobrança do valor indicado na execução estão devidamente esclarecidos.

4. No que se refere à responsabilidade pelas taxas condominiais, não se identifica qualquer defeito no acórdão objeto de embargos. Conforme citado pela d. Quarta Turma: “as taxas condominiais representam uma obrigação propter rem, isto é, acompanham o imóvel, sendo o seu cumprimento incumbência do proprietário do bem, mesmo que geradas em momento anterior à transmissão da propriedade do imóvel (AgInt no AgInt nos EDcl no REsp 1769544/PR, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 09/03/2020). O Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal, figura como credor fiduciário, detendo, portanto, a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem, enquanto ao devedor são conferidos apenas a posse direta e os direitos de uso e fruição, até que as obrigações do fiduciante sejam integralmente cumpridas”.

5. Também restou consignado: “a jurisprudência tem decidido que a CEF, como agente fiduciário que detém a propriedade e também posse indireta do imóvel, é a responsável pelo pagamento das cotas condominiais, independente de quem detenha posse direta do imóvel, sem prejuízo de valer-se da ação de regresso contra o

adquirente”.

6. Embargos de declaração parcialmente providos apenas para sanar omissão, sem atribuição de efeitos infringentes.

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

a) 10 da Lei n. 10.188/2001, porquanto sustenta que o imóvel integra o patrimônio do FAR e que os seus bens não se comunicam com o patrimônio da CEF, não integram o ativo desta, não respondem por suas obrigações, não podem ser dados em garantia e não se sujeitam à execução por credores da instituição;

b) 11 e 72 da Lei n. 11.977/2009, art. 1.336, I, da Lei n. 10.406/2002, arts. 27, § 8º, e 49 da Lei n. 10.931/2004 e art. 1.036 da Lei n. 13.105/2015, porquanto sustenta que a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais recai sobre o possuidor investido nos direitos aquisitivos, o usufrutuário ou o titular de direito real de uso, posse ou fruição, que as despesas do condomínio devem ser suportadas por quem exerce a posse ou frui o imóvel, que, mesmo após a consolidação da propriedade, o devedor fiduciante ou mutuário responde pelas despesas condominiais até a imissão na posse pelo credor fiduciário, e que o Tema n. 886 do STJ confirma que tal responsabilidade decorre da relação material com o imóvel, especialmente da imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio;

c) 320 da Lei n. 13.105/2015, porquanto sustenta que a petição inicial da execução não foi instruída com os documentos indispensáveis à cobrança dos encargos condominiais, notadamente convenção, regulamentos e critérios de incidência de juros e multa, de modo que a ausência documental compromete a própria pretensão executiva quanto a tais parcelas;

d) 240 da Lei n. 13.105/2015 e arts. 1.332 e 1.333 da Lei n. 10.406/2002, porquanto sustenta que os juros moratórios somente incidem a partir da citação e no percentual legal, ante a ausência de constituição em mora da CEF, e que a

cobrança não pode incluir encargos abusivos, como juros, IGP-M e honorários convencionais, sem observância da convenção condominial e das normas do Código Civil, devendo prevalecer, quanto à atualização, o critério do Manual de Cálculos da Justiça Federal.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu, pois: i) assentou responsabilidade da CEF/FAR pelas cotas condominiais apesar da posse direta estar com os arrendatários, em dissonância do Tema n. 886 do STJ firmado no REsp 1345331/RS (fls. 550-551); ii) contrariou precedentes do próprio TRF5 que reconhecem a responsabilidade de quem detém a posse direta, como as Apelações Cíveis 08094426320214058400, 08093638420214058400, 08088874620214058400 e 08232564320194058100 (fl. 537); iii) divergiu do TRF1 (AC 0001573-25.2016.4.01.3500/GO), que declarou a ilegitimidade passiva da CEF/FAR em ação de cobrança de condomínio quando a posse estava com terceiro (fl. 545).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconheça a ilegitimidade passiva da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) e julgue improcedente a cobrança das cotas condominiais e encargos; requer ainda o provimento do recurso para que se extinga a execução sem julgamento do mérito por inépcia da inicial quanto aos encargos e se adequem, subsidiariamente, critérios de juros e correção, com observância do Manual de Cálculos da Justiça Federal (fls. 542-552).

O recurso especial foi admitido, por provável violação de dispositivos legais federais indicados nas razões recursais e por prequestionamento da matéria, com remessa dos autos ao Superior Tribunal de Justiça (fl. 563).

É o relatório.

## VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de embargos à execução em que a parte autora pleiteou a desconstituição da execução de cotas condominiais e encargos vinculados à unidade imobiliária vinculada ao FAR, com reconhecimento de ilegitimidade passiva da CEF e afastamento de juros, multa e correção, cujo valor da causa é de R\$ 32.162,89 (fl. 537).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os embargos à execução, reconheceu a responsabilidade da CEF/FAR pelo pagamento das cotas condominiais e fixou honorários advocatícios em 10% do valor da causa (fl. 537).

A Corte estadual manteve a sentença, negou provimento à apelação da CEF, reafirmou a responsabilidade da CEF/FAR por obrigação *propter rem* e majorou os honorários em 10%, nos termos do art. 85, § 11, da Lei n. 13.105/2015 (fl. 537).

#### **I - Art. 10 da Lei n. 10.188/2001**

A recorrente sustenta violação do art. 10 da Lei n. 10.188/2001, sob a premissa de que os bens integrantes do Fundo de Arrendamento Residencial não se comunicam com o patrimônio da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, não respondem por obrigações desta e não se sujeitam à execução por seus credores, razão pela qual a segregação patrimonial legal afastaria a sua legitimidade passiva para responder por débitos condominiais vinculados a imóvel integrante do FAR.

A tese recursal, portanto, procura extrair do regime jurídico de afetação patrimonial do fundo uma impossibilidade de imputação, à representante legal e administradora do patrimônio destacado, da obrigação *propter rem* decorrente da unidade imobiliária.

O acórdão recorrido, todavia, afasta essa compreensão ao assentar, de modo expresso, que, estando o imóvel vinculado ao FAR, representado pela CEF, esta possui legitimidade para figurar no polo passivo da execução.

Na mesma linha, o Tribunal de origem registra que as cotas condominiais constituem obrigação *propter rem*, por acompanharem o bem imóvel, e que o FAR, representado pela CEF, figura como credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel e da posse indireta do bem, circunstância suficiente, no entendimento adotado, para justificar a responsabilização pelas despesas condominiais, sem prejuízo de eventual regresso contra o ocupante.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça prestigia essa orientação.

O entendimento consolidado é o de que a segregação patrimonial prevista no art. 10 da Lei n. 10.188/2001 destina-se à proteção dos ativos do FAR contra dívidas da própria CEF, não se prestando a excluir a responsabilidade inerente ao imóvel pertencente ao fundo, cuja representação legal compete precisamente à instituição financeira.

Nessa perspectiva, a natureza *propter rem* da obrigação condominial assume relevo decisivo, porque vincula a dívida ao direito real sobre a unidade, e não à mera qualidade subjetiva do devedor em abstrato.

Esse entendimento encontra ressonância, no REsp n. 2.059.278/SC, no qual se afirma que a disciplina da alienação fiduciária não se sobrepõe à natureza *propter rem* da dívida condominial, cabendo ao credor fiduciário integrar a execução e suportar, perante o condomínio, a obrigação correspondente, com possibilidade de sub-rogação e regresso.

Neste sentido, 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, destaqui).

No mesmo sentido, o AgInt no REsp n. 1.796.061/SC, embora retrate hipótese específica em que não se reconhece a responsabilidade da CEF em razão da moldura fática então examinada, reafirma, que a definição do sujeito responsável gravita em torno da relação material com o imóvel, considerada a posse e a posição jurídica do titular do direito real.

Vejamos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. NÃO IMPLEMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE. ILEGITIMIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. De acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, na alienação fiduciária, o devedor fiduciante é o responsável pelas despesas condominiais enquanto estiver na posse direta do bem. 2. No caso em exame, ficou constatado pelo Tribunal de origem que a posse do imóvel não é exercida pela instituição financeira recorrida, sendo descabida, desse modo, a transferência da

**obrigação pelas despesas condominiais. 3. Agravo interno desprovido.** (AgInt no REsp n. 1.796.061/SC , relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 26/10/2020, DJe de 29/10/2020, destaque).

Aplicando-se essa orientação ao caso concreto, a tese recursal não merece acolhimento.

Isso porque o acórdão recorrido afirma, de modo inequívoco, que o imóvel está vinculado ao FAR, representado pela CEF, e que esta, na qualidade de credora fiduciária e titular da posse indireta, responde pelas despesas condominiais em virtude da natureza *propter rem* da obrigação.

Nesse contexto, a invocação do art. 10 da Lei n. 10.188/2001 não desconstitui a conclusão adotada pela Corte de origem, pois a autonomia patrimonial do fundo não elimina os encargos que recaem sobre os bens que o integram, tampouco afasta a legitimidade processual de sua representante legal para responder pela cobrança correlata.

Incide, ainda, a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a segregação patrimonial do FAR não exclui, por si só, a legitimidade passiva da CEF, na qualidade de sua representante, para responder por obrigação condôminial de natureza *propter rem*.

**II - Arts. 11 e 72 da Lei n. 11.977/2009, 1.336, I, da Lei n. 10.406/2002 , 27, § 8º, e 49 da Lei n. 10.931/2004 e 1.036 da Lei n. 13.105/2015**

A tese recursal sustenta que a responsabilidade pelas cotas condominiais recai sobre o possuidor ou ocupante do imóvel, à luz da legislação invocada e do Tema n. 886 do STJ.

O acórdão recorrido, contudo, firmou entendimento em sentido diverso, ao concluir que a obrigação *propter rem* recai sobre o proprietário ou credor fiduciário, independentemente de quem detenha a posse direta, enfrentando implicitamente o conteúdo jurídico dos dispositivos apontados.

Ocorre que a pretensão deduzida demanda, no caso concreto, o revolvimento do conjunto fático-probatório para verificar a imissão na posse pelos arrendatários, a ciência inequívoca do condomínio e a configuração da relação material com o imóvel, além da interpretação das cláusulas contratuais que atribuem ao arrendatário o pagamento das taxas condominiais.

Incidem, assim, as Súmulas n. 7 e 5 do STJ, que impedem o conhecimento do item.

### **III - Art. 320 da Lei n. 13.105/2015**

A alegação diz respeito, em tese, à indispensabilidade dos documentos essenciais à petição inicial.

O acórdão dos embargos de declaração, porém, assentou expressamente que a execução veio instruída com a convenção do condomínio e com planilhas detalhadas dos débitos, reputando suficientemente esclarecidos os critérios da cobrança.

Para afastar essa conclusão, seria indispensável reexaminar o conteúdo e a suficiência dos documentos juntados, providência vedada em recurso especial. Incide, portanto, a Súmula n. 7 do STJ, que obsta o conhecimento do item.

### **IV - Arts. 240 da Lei n. 13.105/2015 e arts. 1.332 e 1.333 da Lei n. 10.406/2002**

O acórdão da apelação e o dos embargos de declaração não enfrentaram, de modo específico, a tese de que os juros moratórios somente incidem a partir da citação, nem a alegação de ilegalidade dos índices e encargos à luz da convenção condominial.

Nos embargos, o Tribunal limitou-se a afirmar a existência de documentos e critérios de cobrança, sem examinar o marco inicial da mora nem a adequação do IGPM, dos honorários convencionais e dos demais encargos à convenção.

Não houve, assim, enfrentamento explícito ou implícito da matéria. Ausente o prequestionamento, incide o óbice da Súmula n. 282 do STF.

### **V - Divergência jurisprudencial**

Nota-se que o recurso especial, fundamentado na alínea *c* do permissivo constitucional, apenas traz jurisprudência que o recorrente entende divergir do acórdão recorrido, sem, contudo, demonstrar a existência de similitude fática ou ainda, realizar o necessário cotejo analítico.

Dessa forma, a falta da similitude fática e do cotejo analítico, requisitos indispensáveis à demonstração da divergência, inviabilizam a análise do dissídio, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ.

Ademais, é entendimento desta Corte que a inadmissão do recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, em razão da incidência de enunciado sumular, prejudica o exame do recurso no ponto em que suscita divergência jurisprudencial se o dissídio alegado diz respeito ao mesmo dispositivo legal ou tese jurídica, o que ocorreu na hipótese. Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/2015 . OMISSÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 126/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

[...]

3. A orientação desta Corte é no sentido de que fica "prejudicada a análise da divergência jurisprudencial se a tese sustentada esbarra em óbice sumular quando do exame do recurso especial pela alínea 'a' do permissivo constitucional" ( EDcl nos EDcl no REsp 1.065 .691/SP, Rel. Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 18/6/2015) .

4. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos infringentes, para suprir a omissão apontada, mantendo-se o resultado do julgamento .

( EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.928.328/RS, relator Ministro BENEDITO GONÇALVES, Primeira Turma, julgado em 27/06/2022, DJe de 29/06/2022. )

## **VI - Conclusão**

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.139.518 / SE**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0140874-2

Número de Origem:  
08044926520224058500 8044926520224058500

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 : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADA : MARIA LAURA DOMINGUES DE OLIVEIRA ALCOFORADO -  
PE008895

RECORRIDO : CONDOMINIO RESIDENCIAL ALTO DA BOA VISTA

ADVOGADO : AUGUSTO JOSÉ TEIXEIRA LUDUVICE NETO - SE012004

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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