SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2227292 - DF (2024/0152722-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ADRIANO APRÍGIO DE SOUZA
ADVOGADO	:	ANDERSON ROSA RIBEIRO - GO018968
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
ADVOGADO	:	RODRIGO DE ASSIS SOUZA - DF012086

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL SEQUESTRADO EM AÇÃO PENAL. LIMITAÇÃO DO EXERCÍCIO DE QUALQUER DOS DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE NÃO ALTERA A CONDIÇÃO DE PROPRIETARIO. NATUREZA DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM.*

1. O sequestro de bem imóvel em ação penal com limitação dos direitos inerentes à propriedade não significa a perda da propriedade, exceto quando ocorrer a efetiva alienação (Art. 144-A CPP e art. 1.245, §1º do CC).
2. A limitação ao exercício do direito de propriedade não pode ser oposta a terceiro para se eximir de obrigações diretamente vinculadas ao imóvel, em especial taxas condominiais que possuem natureza *propter rem* (art. 1.345 CC).
3. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA50990142 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 30/09/2025 16:21:38
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2025. Código de Controle do Documento: 6ba9a0c2-1071-45e0-87d5-2ec6a82e8877

RECURSO ESPECIAL Nº 2227292 - DF (2024/0152722-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	ADRIANO APRÍGIO DE SOUZA
ADVOGADO	:	ANDERSON ROSA RIBEIRO - GO018968
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
ADVOGADO	:	RODRIGO DE ASSIS SOUZA - DF012086

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL SEQUESTRADO EM AÇÃO PENAL. LIMITAÇÃO DO EXERCÍCIO DE QUALQUER DOS DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE NÃO ALTERA A CONDIÇÃO DE PROPRIETARIO. NATUREZA DA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM.*

1. O sequestro de bem imóvel em ação penal com limitação dos direitos inerentes à propriedade não significa a perda da propriedade, exceto quando ocorrer a efetiva alienação (Art. 144-A CPP e art. 1.245, §1º do CC).
2. A limitação ao exercício do direito de propriedade não pode ser oposta a terceiro para se eximir de obrigações diretamente vinculadas ao imóvel, em especial taxas condominiais que possuem natureza *propter rem* (art. 1.345 CC).
3. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por Adriano Aprígio de Souza, com base na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que, em ação de cobrança, negou provimento à apelação do réu e o condenou a pagar as taxas condominiais, sob fundamento de que, como o sequestro de imóvel em ação penal não o retira do patrimônio do condômino, ele deve continuar respondendo pelas taxas devidas, as quais possuem natureza *propter rem,* nos termos do arts. 1.331, caput, 1.334, I e §2º, e 1.336, I e 1.345 do CC (fls. 415 a 424).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 415-424).

A parte recorrente alega, em síntese, violação dos art. 144-A CPP e 1.228 do CC, pois o sequestro do imóvel teria lhe retirado o direito de uso, gozo e fruição sobre o bem e descaracterizado o direito de propriedade.

Afirma que o bem imóvel está à disposição do administrador judicial e que, portanto, é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação de cobrança.

Requer, ao final, o reconhecimento da ilegitimidade passiva para afastar a cobrança das taxas condominiais.

Documento eletrônico VDA50601862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2025 12:38:18
Código de Controle do Documento: 448fc41b-5751-4a27-a31d-8660eeed0590

Nas contrarrazões (fls. 451-453), o condomínio defende a manutenção do acórdão recorrido, sustentando que o recorrente, como proprietário registral do imóvel, responde pelo pagamento das cotas condominiais em razão da natureza *propter rem* da obrigação, prevista no art. 1.345 do Código Civil, sendo irrelevante a ausência de posse ou fruição.

Afirma que o sequestro judicial não transfere a propriedade nem afasta essa responsabilidade, salvo em caso de alienação, inexistente no caso, e que a jurisprudência do STJ é pacífica nesse sentido, incidindo a Súmula 83/STJ.

Argumenta, ainda, que eventual decisão contrária demandaria reexame de provas, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ, requerendo, ao final, o não conhecimento ou não provimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

Trata-se de ação de cobrança proposta por Condomínio do Bloco B do Brasil 21, visando à condenação do réu recorrente ao pagamento de taxas condominiais.

Em primeira instância, o Juízo julgou procedente o pedido, sob o fundamento de que o sequestro judicial não extingue a propriedade nem transfere a obrigação a terceiro, salvo hipótese de alienação, inexistente no caso concreto.

Interposta apelação, o Tribunal local confirmou, por unanimidade, a sentença e, ao final, majorou os honorários advocatícios para 20% sobre o valor da condenação, com base na seguinte ementa:

> EMENTA DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. PROMITENTE COMPRADOR. SEQUESTRO DO IMÓVEL EM AÇÃO PENAL. DEVER DE PAGAMENTO ATÉ EVENTUAL ALIENAÇÃO JUDICIAL.
> I. De acordo com a inteligência dos artigos 1.331, caput, 1.334, inciso I e § 2º, 1.336, inciso I, e 1.345 do Código Civil, o promitente comprador responde pelo pagamento das taxas condominiais desde o recebimento do imóvel.
> II. O sequestro do imóvel em ação penal não o retira do patrimônio do condômino e, por conseguinte, não rompe o dever legal de pagamento das despesas condominiais respectivas até que eventualmente seja alienado judicialmente, presente o disposto nos artigos 125 a 144-A do Código de Processo Penal.
> III. Apelação conhecida e desprovida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 415-424).

Na sequência, foi interposto o presente recurso especial, em que o réu /recorrente sustenta ter havido violação ao art. 1.228 do CC e art. 144-A do CPP, uma vez que o sequestro do bem imóvel por decisão do juiz criminal retirou-lhe a possibilidade de exercer os direitos inerentes à propriedade, como uso, gozo e fruição, circunstância que afastaria a sua responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, devendo o encargo recair sobre o administrador judicial, representante da União.

Documento eletrônico VDA50601862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2025 12:38:18
Código de Controle do Documento: 448fc41b-5751-4a27-a31d-8660eeed0590

O art. 144-A do CPP possibilita ao juiz criminal a alienação antecipada de bens a teor do que dispôs a Lei 12.694/2012:

> Art. 144-A. O juiz determinará a alienação antecipada para preservação do valor dos bens sempre que estiverem sujeitos a qualquer grau de deterioração ou depreciação, ou quando houver dificuldade para sua manutenção. (...)
> § 1 O leilão far-se-á preferencialmente por meio eletrônico.
> § 2 Os bens deverão ser vendidos pelo valor fixado na avaliação judicial ou por valor maior. Não alcançado o valor estipulado pela administração judicial, será realizado novo leilão, em até 10 (dez) dias contados da realização do primeiro, podendo os bens ser alienados por valor não inferior a 80% (oitenta por cento) do estipulado na avaliação judicial.
> § 3 O produto da alienação ficará depositado em conta vinculada ao juízo até a decisão final do processo, procedendo-se à sua conversão em renda para a União, Estado ou Distrito Federal, no caso de condenação, ou, no caso de absolvição, à sua devolução ao acusado.

Ocorre que, para fins de transferência efetiva da propriedade, tratando-se de bem imóvel, é necessária a efetiva alienação com o registro competente no cartório de imóveis, a teor do artigo 1.245, § 1º do CC.

Neste ponto, registro que não houve menção no acórdão recorrido ou nas petições posteriores sobre a efetiva transferência registral do imóvel. Ao contrário, na sentença, consta que a propriedade está comprovada nos autos, o que é corroborado nas razões de recurso especial onde o recorrente afirma que ainda não houve a alienação judicial (fl. 442).

Assim, nesse contexto, é necessário ponderar que as taxas condominiais constituem obrigação *propter rem,* a qual se vincula diretamente ao bem, recaindo sobre o proprietário do imóvel.

Note-se que o fato de os direitos decorrentes da condição de proprietário do imóvel estarem provisoriamente limitados, em virtude do sequestro do bem em ação penal, não resulta em perda da condição de proprietário.

A limitação ao exercício do direito de propriedade não pode ser oposta a terceiro para se eximir de obrigações diretamente vinculadas ao imóvel.

Ressalte-se que assim também ocorre com o proprietário fiduciário, que, mesmo não sendo detentor de todos os direitos sobre o imóvel, pode responder pelas dívidas e perder o imóvel quando se tratar de dívida condominial. 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.

Documento eletrônico VDA50601862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2025 12:38:18
Código de Controle do Documento: 448fc41b-5751-4a27-a31d-8660eeed0590

> 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.)

Ressalto que os mesmos fundamentos utilizados no precedente acima aplicam-se ao presente caso.

Desse modo, sendo certa a natureza *propter rem* das taxas condominiais, ainda que diante da ausência do exercício pleno do direito de propriedade, não há como prosperar o recurso interposto.

Eventual prejuízo deverá ser demandado, na via própria, do responsável pela demora da alienação do imóvel.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC de 2015, fixo em 10% (dez por cento) os honorários advocatícios sobre o valor da condenação em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA50601862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/09/2025 12:38:18
Código de Controle do Documento: 448fc41b-5751-4a27-a31d-8660eeed0590

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.227.292 / DF

Número Registro: 2024/0152722-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07089167520218070001

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	ADRIANO APRÍGIO DE SOUZA
ADVOGADO	:	ANDERSON ROSA RIBEIRO - GO018968
RECORRIDO	:	CONDOMÍNIO DO BLOCO B DO BRASIL 21
ADVOGADO	:	RODRIGO DE ASSIS SOUZA - DF012086

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 29 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50971412 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/09/2025 00:43:55
Código de Controle do Documento: fe50e18e-8734-4506-b027-d27251c251ec