



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2140392 - RJ (2024/0153999-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONDOMINIO DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL VIA
QUINTAS DO LAGO
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS PEREIRA DOS SANTOS - RJ032501
IZABELLE CRISTINA VIEIRA DOS SANTOS - RJ157761
RECORRIDO : ALEX ALVES RIBEIRO
RECORRIDO : SUELLEN BARROS DOS SANTOS RIBEIRO
ADVOGADO : ALEXANDRE FELIPPE LAVERSVEIER SARZEDAS DA SILVA
GOMES - RJ116004
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : RICARDO DA COSTA ALVES - RJ102800
LARISSA DE LACERDA DUMARDE - RJ219482

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. QUESTÃO NÃO DEBATIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 282 DO STF. PENHORA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO QUE NÃO INTEGRA A EXECUÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula n. 282 do STF.

2. Recurso especial interposto pelo condomínio contra decisão que negou a penhora de imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária para pagamento de taxas condominiais, permitindo apenas a penhora dos direitos aquisitivos do devedor sobre o bem.

3. Nos termos do recente posicionamento da Segunda Seção desta Corte, por maioria de votos, somente é possível a penhora de bem alienado fiduciariamente, ainda que para a satisfação de taxas condominiais dele decorrentes, quando o credor fiduciário for citado

para integrar a execução.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2140392 - RJ (2024/0153999-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : CONDOMINIO DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL VIA
QUINTAS DO LAGO
ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS PEREIRA DOS SANTOS - RJ032501
IZABELLE CRISTINA VIEIRA DOS SANTOS - RJ157761
RECORRIDO : ALEX ALVES RIBEIRO
RECORRIDO : SUELLEN BARROS DOS SANTOS RIBEIRO
ADVOGADO : ALEXANDRE FELIPPE LAVERSVEIER SARZEDAS DA SILVA
GOMES - RJ116004
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : RICARDO DA COSTA ALVES - RJ102800
LARISSA DE LACERDA DUMARDE - RJ219482

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. QUESTÃO NÃO DEBATIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 282 DO STF. PENHORA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO QUE NÃO INTEGRA A EXECUÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial e sobre os quais não foram opostos embargos de declaração evidencia a falta de prequestionamento, incidindo o disposto na Súmula n. 282 do STF.

2. Recurso especial interposto pelo condomínio contra decisão que negou a penhora de imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária para pagamento de taxas condominiais, permitindo apenas a penhora dos direitos aquisitivos do devedor sobre o bem.

3. Nos termos do recente posicionamento da Segunda Seção desta Corte, por maioria de votos, somente é possível a penhora de bem alienado fiduciariamente, ainda que para a satisfação de taxas condominiais dele decorrentes, quando o credor fiduciário for citado

para integrar a execução.

4. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL VIA QUINTAS DO LAGO (CONDOMÍNIO), com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO DE RECONSIDERAÇÃO DA DETERMINAÇÃO DE PENHORA DE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, POSSIBILITANDO AO EXEQUENTE SE MANIFESTAR ACERCA DE EVENTUAL PRETENSÃO DE PENHORA DOS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

1. Alegação de preclusão pro judicato que se afasta. Embora tenha o juízo deferido a penhora do bem por meio da decisão de fls. 131, é certo que a questão acerca da alienação fiduciária incidente sobre o imóvel não foi objeto de exame. Sendo assim, não se verifica ter havido preclusão acerca da matéria, de modo que nada obsta que o juízo a quo, enfrentando o tema, reveja a decisão anteriormente proferida. Precedentes desta Corte e entendimento do STJ de que a preclusão não atinge o juiz quando este busca zelar pela correta execução do título judicial (AgInt no R Esp n. 2.032.295/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 27/10/2023).

2. Orientação jurisprudencial do STJ de inadmissibilidade de penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, pois o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

2. AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021; AgInt no AgInt no AREsp n. 2.349.915/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023; AgInt no AREsp n. 2.086.729/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 17/5/2023.

3. Decisão correta.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (e-STJ, fls. 78/79).

Nas razões do presente recurso, o CONDOMÍNIO alegou a violação dos arts. 141 e 492 do CPC; e 1.345 do CC, ao sustentar que **(1)** o juízo está limitado ao pleito das partes, pontuando que nem mesmo o agente fiduciário se opôs à penhora; e **(2)** dada a natureza *propter rem* das dívidas condominiais, é possível a penhora do imóvel gerador da dívida, mesmo que alienado fiduciariamente.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

(1) Da alegada ofensa aos arts. 141 e 492 do CPC

Apesar da insurgência, verifica-se que o TJRJ não emitiu pronunciamento sobre o tema e nem mesmo foram opostos embargos de declaração para sanar a omissão.

Assim, não há como ser analisada a tese trazida no recurso especial - quanto à alegação de que o julgador decidiu sobre matéria que não lhe foi submetida -, em virtude da falta de prequestionamento.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE COBERTURA. MEDICAMENTO ANTINEOPLÁSICO. TRATAMENTO DE CÂNCER. RECUSA ABUSIVA. ROL DA ANS. NATUREZA. IRRELEVÂNCIA. TRATAMENTO OFF LABEL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF.

1. Discute-se nos autos acerca da obrigatoriedade de cobertura pelo plano de saúde de medicamento indicado ao beneficiário para tratamento de linfoma linfoplasmocítico.

2. É obrigatório o custeio pelo plano de saúde de medicamento antineoplásico para tratamento de câncer, sendo irrelevante o questionamento acerca da natureza taxativa ou exemplificativa do rol da ANS.

3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 2.188.641/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025)

Incide, quanto ao ponto, o óbice da Súmula n. 282 do STF, por analogia.

(2) Da penhora de imóvel com alienação fiduciária

A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora de imóvel gravado com alienação fiduciária para satisfação de dívidas condominiais, ou se a penhora deve se restringir aos direitos aquisitivos do devedor sobre o bem.

Conforme recente entendimento da Segunda Seção desta Corte, por maioria de votos, somente é possível a penhora de bem alienado fiduciariamente, ainda que

para a satisfação de taxas condominiais dele decorrentes, quando o credor fiduciário for citado para integrar a execução.

Neste sentido:

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 sub-roga-se 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. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)

Verifica-se que o entendimento adotado pela Corte fluminense observou o posicionamento da Seção de Direito Privado desta Corte, não havendo motivos para sua alteração.

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

Deixo de majorar a verba honorária porque incabível na espécie.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.140.392 / RJ

Número Registro: 2024/0153999-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00112483320208190203 00784712520238190000 112483320208190203 202425102103
784712520238190000

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL VIA QUINTAS
DO LAGO

ADVOGADOS : JOSÉ CARLOS PEREIRA DOS SANTOS - RJ032501
IZABELLE CRISTINA VIEIRA DOS SANTOS - RJ157761

RECORRIDO : ALEX ALVES RIBEIRO

RECORRIDO : SUELLEN BARROS DOS SANTOS RIBEIRO

ADVOGADO : ALEXANDRE FELIPPE LAVERSVEIER SARZEDAS DA SILVA
GOMES - RJ116004

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : RICARDO DA COSTA ALVES - RJ102800
LARISSA DE LACERDA DUMARDE - RJ219482

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025