



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2143818 - SC (2024/0172198-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MICHELE KROETZ - SC017374
LUIS ANDRÉ BECKHAUSER - SC015698B
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVOS CAMINHOS
ADVOGADOS : RODRIGO OENNING - SC024684
CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509
INTERES. : ALCIONIR TOMASELLI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA *PROPTER REM* DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 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 jurídica *propter rem* da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

2. *"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"* (REsp 2.059.278/SC, Relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

3. Agravo interno desprovido.

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 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 21 de abril de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2143818 - SC (2024/0172198-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : MICHELE KROETZ - SC017374
LUIS ANDRÉ BECKHAUSER - SC015698B
AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
AGRAVADO : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVOS CAMINHOS
ADVOGADOS : RODRIGO OENNING - SC024684
CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509
INTERES. : ALCIONIR TOMASELLI
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA *PROPTER REM* DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. 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 jurídica *propter rem* da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

2. "*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*" (REsp 2.059.278/SC, Relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL contra decisão monocrática (fls. 168-172) que deu provimento ao recurso especial interposto pela ora recorrida, para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida

condominial, devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, a fim de que venha a integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial.

A parte agravante, em suas razões recursais (e-STJ, fls. 176-191), sustenta, em síntese, que o presente processo deve ser suspenso até o julgamento do Tema Repetitivo 1.266/STJ.

Devidamente intimada, a parte agravada apresentou impugnação às fls. 192-196.

É o relatório.

VOTO

A princípio, em relação ao pedido de suspensão do processo até o julgamento do Tema 1.266/STJ, verifica-se que, quando da afetação da questão, houve expressa determinação de não aplicação do disposto no inciso II do art. 1.037 do CPC e no art. 256-L do RISTJ (suspensão do trâmite dos processos pendentes). Dessa forma, não há óbice ao julgamento do recurso.

No presente feito, o Tribunal *a quo* julgou que, "*tratando-se de bem de propriedade do credor fiduciário, inviável a penhora do imóvel com garantia de alienação fiduciária, haja vista a exceção prevista no § 8º do art. 27 da Lei n. 9.514/97 e art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil*", *in verbis* (e-STJ, fl. 68):

"Nesse cenário, tratando-se de bem de propriedade do credor fiduciário, inviável a penhorado imóvel com garantia de alienação fiduciária, haja vista a exceção prevista no § 8º do art. 27 da Lei n. 9.514/97 e art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, verbatim:

Art. 27.

[...]

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.

Assim, o credor fiduciário somente será obrigado ao pagamento de taxas condominiais a partir do momento em que for imitado na posse do imóvel, ainda que originalmente se trate de obrigação propter rem.

Em suma, entende-se que não é o imóvel que responde pelas obrigações condominiais, mas sim a pessoa que se encontra na posse direta do bem.

É o que preconiza o art. 1.345 da Lei Adjetiva Civil: "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". (Sem grifo no original).

Ocorre que, no julgamento do REsp 2.059.278/SC, de relatoria para o acórdão do em. Ministro **RAUL ARAÚJO**, com situação semelhante à dos presentes autos, entendeu-se que, *"relativamente ao próprio condomínio-credor, dada a natureza propter rem das despesas condominiais, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002, haverá necessidade de se promover a citação, na ação de execução, também do credor fiduciário no aludido contrato para que venha integrar a lide, possibilitando ao titular do direito previsto no contrato de alienação fiduciária quitar o débito condominial existente e, em ação regressiva, tentar obter do devedor fiduciante o retorno desses valores"*. Para melhor esclarecimento, confira-se o seguinte trecho do julgado:

*"Entendo correta a solução em tal contexto, para um credor comum, o credor normal de um condômino, naquela situação. Tal credor não poderá penhorar o imóvel do devedor, por estar o bem alienado fiduciariamente ao credor fiduciário, sendo este o titular da propriedade resolúvel da coisa imóvel. Porém, quando o credor do condômino devedor é o próprio condomínio a solução não se ajusta. **É que relativamente ao próprio condomínio-credor, dada a natureza propter rem das despesas condominiais, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002, haverá necessidade de se promover a citação, na ação de execução, também do credor fiduciário no aludido contrato para que venha integrar a lide, possibilitando ao titular do direito previsto no contrato de alienação fiduciária quitar o débito condominial existente e, em ação regressiva, tentar obter do devedor fiduciante o retorno desses valores. A razão para tanto está em que não se pode cobrir o credor fiduciário de imunidade contra dívida condominial, outorgando-lhe direitos maiores do que aqueles que tem qualquer proprietário. Quer dizer, o proprietário fiduciário não é um proprietário especial, detentor de maiores direitos do que o proprietário comum de imóvel em condomínio edilício.**"* (Sem grifo no original).

A propósito, transcreve-se a íntegra da ementa do precedente em epígrafe:

"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**, relator para acórdão Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023 - sem grifo no original).

Nesse mesmo sentido, colhe-se o seguinte precedente:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATÇÃO. DÍVIDA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. "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".

(REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023).

2. "As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel" (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018).

3. Na presente hipótese, a Corte estadual consignou que, "No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida propter rem, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douta magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor". Dessarte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoa do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao próprio imóvel, considerada a natureza propter rem. e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024 - sem grifo no original).

Ainda nessa linha de inteligência, destaca-se que a Segunda Seção deste Superior Tribunal, quando do julgamento do REsp 2.100.103/PR, julgado no dia 12/3/2025, entendeu que a dívida condominial mantém sua natureza *propter rem*, permitindo a penhora do imóvel, mesmo que alienado fiduciariamente. Dessa forma, deve o credor fiduciário ser citado para integrar a execução, podendo quitar o débito, sub-rogando-se nos direitos do exequente.

Dentro desse contexto, verifica-se que a decisão monocrática deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Diante do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.143.818 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0172198-8

Número de Origem:

50002269420228240036 50584769720238240000

Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVOS CAMINHOS

ADVOGADOS : RODRIGO OENNING - SC024684

CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509

RECORRIDO : ALCIONIR TOMASELLI

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MICHELE KROETZ - SC017374

LUIS ANDRÉ BECKHAUSER - SC015698B

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : MICHELE KROETZ - SC017374

LUIS ANDRÉ BECKHAUSER - SC015698B

AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810

AGRAVADO : CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVOS CAMINHOS

ADVOGADOS : RODRIGO OENNING - SC024684

CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509

INTERES. : ALCIONIR TOMASELLI

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/04/2025 a 14/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de abril de 2025