SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2146428 - SC (2024/0188606-7)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
		AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO ITAIPAVA CLUB RESIDENCE
OUTRO NOME	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAIPAVA CLUB
ADVOGADOS	:	RODRIGO OENNING - SC024684
		CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509
INTERES.	:	ANDERSON SIQUEIRA

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe provimento a fim de reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, desde que o condomínio exequente promova a prévia citação do proprietário registral, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial.

2. Cumprimento de sentença envolvendo a cobrança de contribuições condominiais, com decisão de primeira instância autorizando a penhora do imóvel. Interposto agravo de instrumento, o Tribunal *a quo* deu provimento ao recurso, reconhecendo a impossibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente, admitindo apenas a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfazer débitos condominiais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A Segunda Seção do STJ consolidou o entendimento de que, em execução por dívida condominial, é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente

Documento eletrônico VDA50122756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/09/2025 14:39:57
Publicação no DJEN/CNJ de 05/09/2025. Código de Controle do Documento: 595b100e-05b3-4ee0-b617-e01ae0a26ff5

para satisfazer débitos condominiais, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação, com a condição de que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "Em execução por dívida condominial, é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente, desde que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.345; Lei 9.514/1997, art. 27, § 8º; Código Civil de 2002, art. 1.368-B, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 2.174.397/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025.

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 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, 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, 02 de setembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA50122756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/09/2025 14:39:57
Publicação no DJEN/CNJ de 05/09/2025. Código de Controle do Documento: 595b100e-05b3-4ee0-b617-e01ae0a26ff5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2146428 - SC (2024/0188606-7)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
		AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO ITAIPAVA CLUB RESIDENCE
OUTRO NOME	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAIPAVA CLUB
ADVOGADOS	:	RODRIGO OENNING - SC024684
		CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509
INTERES.	:	ANDERSON SIQUEIRA

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe provimento a fim de reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, desde que o condomínio exequente promova a prévia citação do proprietário registral, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial.

2. Cumprimento de sentença envolvendo a cobrança de contribuições condominiais, com decisão de primeira instância autorizando a penhora do imóvel. Interposto agravo de instrumento, o Tribunal *a quo* deu provimento ao recurso, reconhecendo a impossibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente, admitindo apenas a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Documento eletrônico VDA48506400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/06/2025 18:04:55
Código de Controle do Documento: 05121ac0-4d52-4903-9dcf-73868087e0d0

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfazer débitos condominiais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A Segunda Seção do STJ consolidou o entendimento de que, em execução por dívida condominial, é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfazer débitos condominiais, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação, com a condição de que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "Em execução por dívida condominial, é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente, desde que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.345; Lei 9.514/1997, art. 27, § 8º; Código Civil de 2002, art. 1.368-B, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 2.174.397/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contra a decisão de fls. 195-202, que conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe provimento a fim de reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, desde que o condomínio

Documento eletrônico VDA48506400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/06/2025 18:04:55
Código de Controle do Documento: 05121ac0-4d52-4903-9dcf-73868087e0d0

exequente promova a prévia citação do proprietário registral, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial.

A agravante alega que a decisão agravada está em desacordo com precedentes da Terceira Turma do STJ, que vedam a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, permitindo apenas a penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Sustenta ainda que a decisão agravada não considerou a pendência de julgamento do Tema Repetitivo n. 1.266 do STJ, que trata da mesma questão, e que, por isso, o recurso deveria ser devolvido à origem para aguardar o julgamento do repetitivo.

Requer seja reconsiderada a decisão agravada ou, não havendo retratação, seja o agravo submetido ao colegiado.

Contrarrazões pelo não conhecimento ou pelo desprovimento do recurso (fls. 225-228).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

Trata-se, na origem, de cumprimento de sentença envolvendo a cobrança de contribuições condominiais.

Decisão proferida em primeira instância autorizou a penhora do imóvel, considerando a natureza *propter rem* da obrigação condominial (fls. 7-8).

Interposto agravo de instrumento, o Tribunal *a quo* deu provimento ao recurso reconhecendo a impossibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente, admitindo apenas a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária (fls. 77-79).

Documento eletrônico VDA48506400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/06/2025 18:04:55
Código de Controle do Documento: 05121ac0-4d52-4903-9dcf-73868087e0d0

Sobreveio recurso especial, interposto pelo condomínio exequente, em que se discutia a viabilidade de a penhora recair sobre o próprio imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia.

II - Da possibilidade de penhora sobre o imóvel alienado fiduciariamente

A Segunda Seção do STJ consolidou o entendimento de que, em execução por dívida condominial, é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfazer débitos condominiais, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação, com a condição de que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução.

Para melhor compreensão, transcrevo a ementa dos precedentes referenciados:

> 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 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.
>
> 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

Documento eletrônico VDA48506400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/06/2025 18:04:55
Código de Controle do Documento: 05121ac0-4d52-4903-9dcf-73868087e0d0

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 acertamento, 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.)

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 praceamento. 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 acertamento, 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.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE

Documento eletrônico VDA48506400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/06/2025 18:04:55
Código de Controle do Documento: 05121ac0-4d52-4903-9dcf-73868087e0d0

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 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.

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 acertamento, 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, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)

No mesmo sentido: REsp n. 2.174.397/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025; REsp n. 1.873.261, Ministro Raul Araújo, DJe de 04/06/2024; REsp n. 2.137.690, Ministro Raul Araújo, DJe de 02/05/2024; REsp n. 2.110.356, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 21/12/2023; e REsp n. 1.993.509, Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 06/11/2023.

Registre-se ainda que a afetação do Tema n. 1.266 do STJ, que aborda controvérsia jurídica semelhante, não implicou na suspensão da tramitação dos

Documento eletrônico VDA48506400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/06/2025 18:04:55
Código de Controle do Documento: 05121ac0-4d52-4903-9dcf-73868087e0d0

processos que tratam da mesma questão, circunstância que autoriza o julgamento do feito.

No caso, o Tribunal de origem decidiu pela inviabilidade da penhora do imóvel, visto que gravado por alienação fiduciária, possibilitando apenas a penhora dos créditos/direitos do contrato de alienação fiduciária. Confira-se (fls. 77-78, destaquei):

> E isso porque, segundo entendimento consolidado na Corte da Cidadania, "não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015" (Resp. n. 2036289/RS, rela. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18-4-2023, DJe 50-4-2023).
>
> Pontua a Ministra relatora que "o devedor fiduciante é quem responde pelas despesas condominiais, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, por consequência, o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário".
>
> E, como esclarece a Corte Superior, "os atos executivos somente recaem sobre o patrimônio do obrigado, o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do executado/devedor fiduciário, não pode ser objeto de penhora, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, sem prejuízo de que o condomínio pleiteie a excussão de outros bens (de propriedade do devedor fiduciário) para a salvaguarda dos interesses da coletividade de credores que representa" (REsp. n. 2.059.278/SC, rel. Ministro Marcos Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23-5-2023, DJe 12-9-2023).
>
> **Desse modo, diante da alienação fiduciária, inviável a manutenção da penhora sobre o imóvel, uma vez que este ainda não integra a propriedade do devedor fiduciante**.
>
> **Todavia, possível que a constrição recaia sobre os direitos/créditos decorrentes do contrato de alienação fiduciária**.

O entendimento adotado contraria a jurisprudência do STJ, que reconhece a possibilidade da penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito condominial, ainda que alienado fiduciariamente.

Assim, deve ser mantida a decisão agravada que, ao conhecer parcialmente do recurso especial, deu-lhe provimento para admitir a possibilidade

Documento eletrônico VDA48506400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/06/2025 18:04:55
Código de Controle do Documento: 05121ac0-4d52-4903-9dcf-73868087e0d0

de penhora do imóvel, desde que o condomínio exequente realize a citação prévia do proprietário registral, permitindo-lhe integrar a execução e oferecer a oportunidade de quitar o débito condominial.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA48506400 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 27/06/2025 18:04:55
Código de Controle do Documento: 05121ac0-4d52-4903-9dcf-73868087e0d0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.146.428 / SC

Número Registro: 2024/0188606-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50559878720238240000

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

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 EDIFICIO ITAIPAVA CLUB RESIDENCE
OUTRO NOME	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAIPAVA CLUB
ADVOGADOS	:	RODRIGO OENNING - SC024684
		CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509
RECORRIDO	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
		AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
INTERES.	:	ANDERSON SIQUEIRA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS	:	FABRICIO MENDES DOS SANTOS - SC009683
		AILTON JUNIOR DE OLIVEIRA SILVA - DF033810
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO ITAIPAVA CLUB RESIDENCE
OUTRO NOME	:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAIPAVA CLUB

Documento eletrônico VDA50098729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:40:00
Código de Controle do Documento: 1c66e070-a4ef-4397-afcc-3530d26d9657

ADVOGADOS : RODRIGO OENNING - SC024684
CHRISTIAN EISING OENNING - SC041509
INTERES. : ANDERSON SIQUEIRA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, 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, 01 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50098729 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:40:00
Código de Controle do Documento: 1c66e070-a4ef-4397-afcc-3530d26d9657