



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174387 - SP (2024/0375364-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CONDOMINIO LUV
ADVOGADOS : RITA DE CÁSSIA SILVA PAZ - SP472470
DIEGO GOMES BASSE - SP252527
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
SÔNIA MARIA BERTONCINI - SP142534
INTERES. : NIVIA APARECIDA CARVALHO DOS SANTOS MARISCAL
INTERES. : ALEXANDRE FERNANDES MARISCAL

EMENTA

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. A Segunda Seção do STJ firmou o entendimento de que, "*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. 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*" (REsp 2.100.103/PR, Relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025).

2. Na espécie, o magistrado de origem, corretamente, determinou a penhora do imóvel que originou a dívida condominial, ainda que esteja alienado fiduciariamente e, como o credor fiduciário participou da lide, como terceiro interessado, ele tem, ainda, a oportunidade de quitar o débito condominial, dando por rescindida a relação contratual com o devedor fiduciante, ou cobrar regressivamente deste o que pagou.

3. Recurso especial provido.

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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 10 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2174387 - SP (2024/0375364-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : CONDOMINIO LUV
ADVOGADOS : RITA DE CÁSSIA SILVA PAZ - SP472470
DIEGO GOMES BASSE - SP252527
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : EDISON BALDI JUNIOR - SP206673
SÔNIA MARIA BERTONCINI - SP142534
INTERES. : NIVIA APARECIDA CARVALHO DOS SANTOS MARISCAL
INTERES. : ALEXANDRE FERNANDES MARISCAL

EMENTA

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. A Segunda Seção do STJ firmou o entendimento de que, "*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. 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*" (REsp 2.100.103/PR, Relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025).

2. Na espécie, o magistrado de origem, corretamente, determinou a penhora do imóvel que originou a dívida condominial, ainda que esteja alienado fiduciariamente e, como o credor fiduciário participou da lide, como terceiro interessado, ele tem, ainda, a oportunidade de quitar o débito condominial, dando por rescindida a relação contratual com o devedor fiduciante, ou cobrar regressivamente deste o que pagou.

3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

1. Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUV com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional contra acórdão do TJ, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que determinou a penhora de imóvel alienado à Caixa Econômica Federal. Débitos condominiais. Insurgência da terceira interessada Caixa Econômica Federal. Agravante que não figura como parte. Inaplicável a disposição do artigo 109, I da Constituição federal. Hipótese em que o imóvel

se encontra alienado ao Fundo de Arrendamento Residencial FAR, representado pela Caixa Econômica Federal, não sendo de propriedade da parte devedora, e sim da credora fiduciária. Possibilidade de penhora dos direitos sobre o bem que não fere o direito de propriedade. Entendimento do C. STJ. Decisão mantida. Recurso parcialmente provido. (fls. 38-44)

Em suas razões recursais, o recorrente alega violação ao arts. 1.336, I, e 1.345 do CC, 835, § 3º, e 889, V, do CPC, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, que:

I) "*o débito em aberto perante o condomínio é de natureza propter rem, sendo que o imóvel responde pelos débitos, independente de quem seja o proprietário do imóvel, sendo que a massa condominial precede o direito do credor fiduciário para levantamento dos valores*";

II) "*Há possibilidades do praxeamento do bem, e não apenas dos direitos aquisitivos dos adquirentes, ora executados, para que seja possível quitar o débito perante o condomínio, haja vista que o direito do credor fiduciário não poderá se sobrepor ao direito de toda a massa condominial, que vem sendo diretamente prejudicada. O direito de utilizar o imóvel para quitação do débito condominial, não se sobrepõe nem ao fato da aquisição do imóvel por novo adquirente, uma vez que o débito acompanha a coisa*".

Contrarrazões apresentadas às fls. 157-163.

É o relatório.

VOTO

2. A irresignação prospera.

O Tribunal de origem decidiu que:

Trata-se de execução de título extrajudicial movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LUV em face de NIVIA APARECIDA CARVALHO DOS SANTOS MARISCAL e ALEXANDRE FERNANDES MARISCAL, figurando a agravante CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF como terceiro interessado.

Como afirmado a Caixa Econômica Federal não figura como parte no processo, atuando apenas como terceira interessada. Portanto, não se verifica hipótese de aplicação do disposto no artigo 109, inciso I, da Constituição Federal, devendo ser mantido o indeferimento do pedido de redistribuição do feito à Justiça Federal.

Quanto à penhora sobre o imóvel, verifico que tal medida se mostra abusiva, sendo autorizada apenas a penhora sobre os direitos que a parte executada detém sobre o imóvel.

Isto porque, como se sabe na alienação fiduciária a finalidade é estabelecer garantia real em operações de financiamentos imobiliários, de modo que nesta modalidade de garantia a propriedade de um bem imóvel é transferida temporariamente pelo devedor ao credor, até que a dívida seja integralmente paga, porém, em havendo mora do mutuário, é direito do credor fiduciário a consolidação da propriedade do imóvel em suas mãos, para, então, proceder à alienação extrajudicial do imóvel, conforme lhe assegura a Lei Federal 9.514/97 (artigos 26 e 27).

Nesse sentido, aliás, já se decidiu por este E. TJSP:

[...]

E, já penhora sobre direitos que o executado possui sobre o imóvel é possível, nos termos do art. 835, XII, do CPC.

A jurisprudência nesse sentido, não discrepa:

[...]

Desta forma, a decisão agravada merece parcial reforma para deferir a penhora apenas sobre os direitos aquisitivos que os executados possuem sobre

o imóvel alienado à Caixa Econômica Federal CEF, mantendo-se seus demais termos.

Ante o exposto, pelo meu voto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso. (fls. 38-44)

Dessarte, verifica-se que o acórdão recorrido está dissonante da jurisprudência da Segunda Seção do STJ, que firmou o entendimento de que, "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. 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" (REsp 2.100.103/PR, Relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025).

O acórdão foi assim ementado:

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 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.

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 descumpra 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 provido.

(REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)

Na espécie, o magistrado de origem, corretamente, determinou a penhora do imóvel que originou a dívida condominial, ainda que esteja alienado fiduciariamente e, como o credor fiduciário participou da lide, como terceiro interessado, ele tem, ainda, a oportunidade de quitar o débito condominial, dando por rescindida a relação contratual com o devedor fiduciante, ou cobrar regressivamente deste o que pagou.

3. Ante o exposto, dou **provimento ao recurso especial**, para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.174.387 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0375364-7

Número de Origem:

10064890920218260161 10703710220198260100 20240000380105 22934671520238260000

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

Relator

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 LUV

ADVOGADOS : DIEGO GOMES BASSE - SP252527

RITA DE CÁSSIA SILVA PAZ - SP472470

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : SÔNIA MARIA BERTONCINI - SP142534

EDISON BALDI JUNIOR - SP206673

INTERES. : NIVIA APARECIDA CARVALHO DOS SANTOS MARISCAL

INTERES. : ALEXANDRE FERNANDES MARISCAL

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de setembro de 2025