



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180430 - SP (2024/0412931-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : EDIFICIO ITATIAIA
ADVOGADO : FABIANO DE SAMPAIO AMARAL - SP135008
RECORRIDO : MARIA ESTELA FRIGE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE0000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM* DO CRÉDITO. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência da Segunda Seção está consolidada no sentido de que a natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa e, por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, sendo possível a penhora do próprio imóvel gerador do débito condominial.
2. Recurso especial 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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180430 - SP (2024/0412931-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : EDIFÍCIO ITATIAIA
ADVOGADO : FABIANO DE SAMPAIO AMARAL - SP135008
RECORRIDO : MARIA ESTELA FRIGE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM* DO CRÉDITO. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A jurisprudência da Segunda Seção está consolidada no sentido de que a natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa e, por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, sendo possível a penhora do próprio imóvel gerador do débito condominial.
2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITATIAIA, com arrimo no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

“EXECUÇÃO. Taxa condominial. Hipótese em que os imóveis estão registrados em nome da construtora. Natureza propter rem que não autoriza a penhora de patrimônio de terceiro. Responsabilidade patrimonial que vincula apenas os bens do devedor. Art. 789 do CPC. Possibilidade, somente, de constrição dos direitos que lhe caiba sobre a unidade, até prova de quitação daquele vínculo originário. Precedentes da Corte e desta Câmara. Recurso desprovido.” (e-STJ fl. 23)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 28-50), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

- (i) artigo 1.334, § 2º, do Código Civil - ao não permitir a penhora sobre os imóveis, mesmo sendo a recorrida equiparada a proprietária; e
- (ii) artigo 789 do Código de Processo Civil - ao indeferir a penhora sobre os imóveis geradores da dívida condominial, que integram o patrimônio da recorrida.

A contraminuta não foi apresentada, conforme certidão que informa a ausência de representação nos autos (e-STJ fl. 66).

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

A jurisprudência desta Corte está consolidada no mesmo rumo da tese defendida nas razões do especial, no sentido de que a natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa e, por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, sendo possível a penhora do próprio imóvel gerador do débito condominial.

A propósito, vale citar o seguinte julgado da Segunda Seção, que pacificou a matéria no âmbito das Turmas de direito privado, em caso análogo:

"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 - grifou-se)

No mesmo 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 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 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.)

No caso em apreço, as conclusões do Tribunal estadual destoam da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, motivo pelo qual merece ser provido o recurso especial.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel gerador da despesa condominial, devendo o condomínio exequente promover a citação da construtora a fim de que venha integrar a execução.

Sem honorários recursais tendo em vista o provimento do recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.180.430 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0412931-3

Número de Origem:

10183649120238260003 20240000547607 21674275120248260000

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDIFÍCIO ITATIAIA

ADVOGADO : FABIANO DE SAMPAIO AMARAL - SP135008

RECORRIDO : MARIA ESTELA FRIGE

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de agosto de 2025