SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2184178 - DF (2024/0441517-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO PARQUE RIACHO 38
ADVOGADA	:	DANIELLY MARTINS LEMOS - GO028827
RECORRIDO	:	REJANE SILVA DE CASTRO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA E ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE. POSSIBILIDADE. NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO.

1. A natureza *propter rem* da obrigação condominial autoriza a penhora e a alienação judicial dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária.
2. Os direitos do fiduciante, ainda que não configurem propriedade plena, constituem patrimônio penhorável e expropriável, respeitados os direitos do credor fiduciário.
3. A expropriação judicial dos direitos aquisitivos é juridicamente possível, desde que preservadas as garantias legais e a formalização contratual.
4. Recurso especial a que se dá provimento.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA52497356 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/11/2025 18:15:19
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: d7630be6-eba0-415d-b24e-44ea435ce70f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2184178 - DF (2024/0441517-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO PARQUE RIACHO 38
ADVOGADA	:	DANIELLY MARTINS LEMOS - GO028827
RECORRIDO	:	REJANE SILVA DE CASTRO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA E ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE. POSSIBILIDADE. NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO.
1. A natureza *propter rem* da obrigação condominial autoriza a penhora e a alienação judicial dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária.
2. Os direitos do fiduciante, ainda que não configurem propriedade plena, constituem patrimônio penhorável e expropriável, respeitados os direitos do credor fiduciário.
3. A expropriação judicial dos direitos aquisitivos é juridicamente possível, desde que preservadas as garantias legais e a formalização contratual.
4. Recurso especial a que se dá provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por CONDOMÍNIO PARQUE RIACHO 38 contra acórdão assim ementado (fl. 391-395):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. LEILÃO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. 1.A penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia está prevista expressamente no art. 835, XII, do Código de Processo Civil, e não implica na constrição de bem de propriedade de terceiro, alheio à Ação de Execução. 2. A Oitava Turma Cível vem reiteradamente decidindo que não obstante a penhora recair sobre os direitos aquisitivos de imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária, isto não autoriza o leilão do bem, porquanto a propriedade não pertence ao devedor fiduciante (executado da ação originária), mas, sim, ao credor fiduciário (Acórdão 1365632, 07159605120218070000, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 19/8/2021, publicado no DJE: 31/8/2021). 3. Recurso conhecido e não provido.

Documento eletrônico VDA52069741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 05/11/2025 18:33:50
Código de Controle do Documento: b02e2aa9-b35f-425e-9011-8c216c4a37a8

Os embargos de declaração opostos pelo CONDOMÍNIO PARQUE RIACHO 38 foram rejeitados (fls. 438-440).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 835, inciso XII, e 879, ambos do Código de Processo Civil, ao argumento de que, em se tratando de débito condominial, diante da natureza *propter rem* da obrigação, é possível a penhora dos direitos aquisitivos pertencentes à recorrida e, consequentemente, a hasta pública para satisfação dos débitos.

Quanto à suposta ofensa ao art. 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, sustenta que a penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia é plenamente possível, sendo cabível a alienação judicial desses direitos em hasta pública, sem prejuízo ao credor fiduciário, que terá seus direitos preservados.

Argumenta, também, que o art. 879 do Código de Processo Civil reforça a possibilidade de alienação judicial dos direitos aquisitivos penhorados, sendo imprescindível a realização de avaliação do bem para apuração do valor econômico dos direitos.

Além disso, teria violado o art. 1.345 do Código Civil, ao não reconhecer a natureza *propter rem* da obrigação condominial, que vincula o débito ao imóvel gerador da dívida, independentemente da titularidade da propriedade.

Alega que a decisão recorrida contraria jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça e apresenta divergência jurisprudencial com outros tribunais estaduais, que reconhecem a possibilidade de alienação judicial dos direitos aquisitivos penhorados, mesmo em casos de alienação fiduciária.

Não foram apresentadas contrarrazões conforme certidão as fls. 512.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

Originariamente, trata-se de ação de execução de título extrajudicial ajuizada pelo CONDOMÍNIO PARQUE RIACHO 38 em face de REJANE SILVA DE CASTRO, visando à satisfação de débito condominial no valor de R$ 4.007,16 (quatro mil e sete reais e dezesseis centavos), referente ao imóvel APARTAMENTO Nº 302, BLOCO G, LOTE 01, CONJUNTO 04, QUADRA QS-27, RIACHO FUNDO II, Brasília/DF.

O juízo de origem deferiu a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel, mas indeferiu a avaliação do bem e a realização de hasta pública, sob o fundamento de que os direitos aquisitivos não poderiam ser alienados em razão da existência de contrato de alienação fiduciária (fl. 5).

Documento eletrônico VDA52069741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 05/11/2025 18:33:50
Código de Controle do Documento: b02e2aa9-b35f-425e-9011-8c216c4a37a8

O Tribunal de origem manteve a decisão agravada, entendendo que, embora seja possível a penhora dos direitos aquisitivos, a alienação judicial desses direitos não seria viável, pois a propriedade do imóvel pertence ao credor fiduciário, e não ao devedor fiduciante (fls. 391-395).

Analisando os argumentos trazidos pelo recorrente nas razões do recurso especial, passo ao exame da controvérsia.

Analiso as alegações de violação aos arts. 835, inciso XII, e 879 do CPC e 1.345 do CC, todos relativos a possibilidade de penhora e alienação dos direitos aquisitivos sobre imóvel por despesas condominiais e a responsabilidade solidária do credor fiduciário do imóvel.

Com base no entendimento consolidado pelo STJ no Tema 1.266 dos recursos repetitivos (REsp 1.874.133/SP e REsp 1.883.871/SP), ainda não julgado, é plenamente possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente para pagamento de débitos condominiais, em virtude da natureza *propter rem* dessas obrigações, conforme o art. 1.345 do Código Civil. Isso decorre do fato de que, ao firmar contrato de alienação fiduciária, o credor fiduciário assume a propriedade resolúvel do imóvel, tornando-se, para fins jurídicos, condômino e, portanto, responsável solidário pelas obrigações condominiais.

Assim, mesmo que o devedor fiduciante permaneça na posse direta do bem, a titularidade dominial resolúvel da instituição financeira a insere na cadeia de responsabilização pelos encargos condominiais inadimplidos.

A partir dessa lógica, se é possível a constrição judicial do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial, com fundamento na titularidade do credor fiduciário, também se revela juridicamente viável a alienação dos direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Esses direitos, representando a posição jurídica do fiduciante — que detém a posse direta, o uso e o gozo do bem, e a expectativa da plena propriedade com o adimplemento —, constituem um patrimônio negociável. A possibilidade de penhora do próprio imóvel revela que não há obstáculo à sua circulação jurídica, tampouco aos direitos a ele vinculados.

Esse raciocínio reforça a legitimidade e a legalidade da negociação dos direitos do fiduciante (posse direta e expectativa de aquisição da propriedade plena), sobretudo quando isso viabiliza a solução de dívidas ou a regularização de obrigações condominiais, protegendo inclusive o interesse coletivo dos demais condôminos.

Portanto, a alienação desses direitos, por meio de cessão ou negócio jurídico equivalente, é plenamente compatível com a lógica do ordenamento, respeitada a formalização contratual e a anuência nos moldes do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA PROPTER

Documento eletrônico VDA52069741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 05/11/2025 18:33:50
Código de Controle do Documento: b02e2aa9-b35f-425e-9011-8c216c4a37a8

REM. BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PROMITENTE-VENDEDOR. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO DEVIDO PROCESSO LEGAL OU AOS LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. INTERPRETAÇÃO DAS TESES ADOTADAS NO JULGAMENTO DO RESP 1.345.331/RS. PRECEDENTES. 1. Na origem, trata-se de embargos de terceiros opostos à constrição judicial havida sobre o imóvel de titularidade da promitente-vendedora. 2. Distinção entre débito - imputável ao promitente-comprador imitido na posse - e responsabilidade - concorrente entre o proprietário e o possuidor direto - à luz da teoria da dualidade do vínculo obrigacional (REsp n. 1.442.840/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015). 3. Em razão da natureza propter rem das quotas condominiais, há legitimidade passiva concorrente entre promitente vendedor (proprietário do imóvel) e promitente comprador para figurar no polo passivo da ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão do comprador na posse, independentemente de haver ciência inequívoca da transação pelo condomínio. 4. Sendo a dívida de condomínio de obrigação propter rem e constituindo o próprio imóvel gerador das despesas a garantia de seu pagamento, o proprietário que figura na matrícula do Registro de Imóveis pode ter o bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. Precedentes. 5. Ressalva de que, não tendo a recorrente sido parte na ação de cobrança, apenas o imóvel gerador da dívida pode ser penhorado, ficando seus demais bens a salvo de constrição nos autos de origem, sendo-lhe, ademais, assegurado o direito de defesa no âmbito do cumprimento de sentença, ou por meio de ajuizamento de ação autônoma. 6. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp n. 1.910.280/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 3/4/2025, DJe de 24/4/2025.)

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 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. 5.

Documento eletrônico VDA52069741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 05/11/2025 18:33:50
Código de Controle do Documento: b02e2aa9-b35f-425e-9011-8c216c4a37a8

> 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.).

Em face do exposto, dou provimento ao recurso especial para permitir a alienação judicial dos direitos aquisitivos decorrente do contrato de alienação fiduciária.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, condeno a parte recorrida ao pagamento de honorários fixados em 10% sobre o proveito econômico correspondente ao valor da dívida a ser quitada pela alienação, observados os limites previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52069741 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 05/11/2025 18:33:50
Código de Controle do Documento: b02e2aa9-b35f-425e-9011-8c216c4a37a8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.184.178 / DF

Número Registro: 2024/0441517-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07043772320188070017 07245909120248070000 70437723201880700 17 72459091202480700 00

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO PARQUE RIACHO 38
ADVOGADA	:	DANIELLY MARTINS LEMOS - GO028827
RECORRIDO	:	REJANE SILVA DE CASTRO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA52421032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:05:53
Código de Controle do Documento: c4301677-afb4-4fd0-af79-f46f0841d899

Brasília, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52421032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:05:53
Código de Controle do Documento: c4301677-afb4-4fd0-af79-f46f0841d899