AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2819142 - RS(2024/0475956-4)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO PORTO DE NAPOLIS
ADVOGADOS	:	JÚLIA AREND MARTINS - RS124074
		RENATA BESCKOW - RS057125
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS095750A
		SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS095803A

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. A Segunda Seção do STJ pacificou o entendimento de que é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente em caso de cobrança de contribuições condominiais, em razão da natureza *propter rem* da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil.

3. A natureza *propter rem* vincula a dívida ao imóvel, independentemente de quem seja o proprietário, incluindo o credor fiduciário, que, na condição de proprietário sujeito a condição resolutiva, não pode ter mais direitos que um proprietário pleno.

III. Dispositivo

4. Agravo em 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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA55551284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 31/03/2026 15:22:18
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 8f4e6f94-96c5-4282-b25b-34675ff46cb7

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

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA55551284 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 31/03/2026 15:22:18
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 8f4e6f94-96c5-4282-b25b-34675ff46cb7

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2819142 - RS(2024/0475956-4)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO PORTO DE NAPOLIS
ADVOGADOS	:	JÚLIA AREND MARTINS - RS124074
		RENATA BESCKOW - RS057125
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS095750A
		SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS095803A

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. A Segunda Seção do STJ pacificou o entendimento de que é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente em caso de cobrança de contribuições condominiais, em razão da natureza *propter rem* da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil.

3. A natureza *propter rem* vincula a dívida ao imóvel, independentemente de quem seja o proprietário, incluindo o credor fiduciário, que, na condição de proprietário sujeito a condição resolutiva, não pode ter mais direitos que um proprietário pleno.

III. Dispositivo

4. Agravo em recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CONDOMÍNIO PORTO DE NÁPOLIS contra decisão que não admitiu o processamento do recurso especial por conta da incidência das Súmulas n. 7, 83 e 518 do STJ.

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 330):

Documento eletrônico VDA54675775 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/03/2026 12:36:04
Código de Controle do Documento: 2a17bceb-89a5-4bae-ab22-dde144b7f9f9

> .APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DE IMÓVEL SOBRE O QUAL INCIDE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CANCELAMENTO DA PENHORA. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. SEGUE-SE NO CASO ORIENTAÇÃO DO E. STJ, NO SENTIDO DE QUE CUIDANDO-SE DE IMÓVEL SOBRE O QUAL INCIDE CONTRATO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, NA POSSE DO ADQUIRENTE, NÃO POSSÍVEL, A PENHORA DO IMÓVEL, EM QUE PESE A INADIMPLÊNCIA SEJA DE ORDEM DO POSSUIDOR E DEVEDOR/FIDUCIÁRIO. ISSO PORQUE, O IMÓVEL EM QUESTÃO, NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. LOGO NÃO PODE SER PENHORADO. TUDO, ENQUANTO PERSISTIR A CONTRATAÇÃO FIDUCIÁRIA. ENTRETANTO, APRESENTA-SE VIÁVEL A CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, SEM PREJUÍZO DE QUE O CONDOMÍNIO/CREDOR PLEITEIE A EXECUÇÃO DE OUTROS BENS QUE COMPÕE O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR/FIDUCIÁRIO, COM A FINALIDADE DE RESGUARDAR OS INTERESSES DA COLETIVIDADE DE CONDÔMINOS/CREDORES QUE REPRESENTA. PRECEDENTES. CANCELAMENTO DA PENHORA. JURISPRUDENCIAIS DO E. STJ. APELAÇÃO PROVIDA.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 365-368).

Nas razões do recurso especial (fls. 375-388), interposto com fundamento no art. 105, II, "a" e "c", o recorrente alegou dissídio jurisprudencial e apontou violação dos arts. 1.336, I e 1.345 do Código Civil, além da Súmula n. 478/STJ .

Sustentou, em síntese, que o acórdão recorrido violou os dispositivos elencados, pois (fl. 384):

> (...) o disposto no Art. 1.345 do Código Civil, disciplina que o débito condominial permanece atrelado ao bem imóvel até a sua quitação, in verbis:
>
> > Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.
>
> Assim, o texto da Lei é claro ao referir o débito de condomínio acompanha o bem e dele não se desvincula enquanto não houver quitação, ainda que haja transferência da titularidade do domínio a terceiro. O adquirente, nesse caso, responde pela dívida de seu antecessor.

Sustentou ainda que, nos termos da Súmula n. 478/STJ, o crédito relativo a cotas condominiais tem preferência sobre o hipotecário.

O processamento do especial não foi admitido pela Corte local (fls. 415-420), levando o insurgente a interpor o presente agravo (fls. 427-440).

Documento eletrônico VDA54675775 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/03/2026 12:36:04
Código de Controle do Documento: 2a17bceb-89a5-4bae-ab22-dde144b7f9f9

É o relatório.

Decido.

VOTO

Quanto à penhora, assim decidiu o Tribunal de origem (fl. 327):

> Conforme se extraí das razões recursais, a inconformidade do apelante cinge-se a impossibilidade de penhora imóvel com alienação fiduciária (R.7/41.950 do Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul/RS), como no caso que se examina.
>
> Recentemente alterei meu entendimento, por força dos recentes julgados do E. STJ , nesses casos (alienação fiduciária), afastando entendimento de que tratando de obrigação de natureza *propter rem* segue a coisa.
>
> Nesse rumo, friso que, de acordo com a sistemática da alienação fiduciária, o bem - cujas cotas condominiais são objeto de demanda de execução - , em que pese a inadimplência seja de ordem do possuidor e devedor/fiduciário, o imóvel em questão, não integra o patrimônio do devedor fiduciante, logo não pode ser penhorado. Tudo, enquanto persistir a contratação fiduciária.
>
> De modo que, nesse contexto, eventual transferência de responsabilidade pelo pagamento dos débitos condominiais ao credor/fiduciário, somente, ocorreria, a partir da consolidação da propriedade em favor do Credor/fiduciário e imissão na posse.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça pacificou a divergência antes existente sobre o tema, decidindo no sentido de que é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em caso de cobrança de contribuições condominiais. A propósito:

> 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

Documento eletrônico VDA54675775 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/03/2026 12:36:04
Código de Controle do Documento: 2a17bceb-89a5-4bae-ab22-dde144b7f9f9

> 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.)

Em face do exposto, CONHEÇO do agravo e DOU PROVIMENTO ao recurso especial, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem para nova análise da penhora, nos termos da jurisprudência do STJ, prejudicadas as demais alegações.

É como voto.

Documento eletrônico VDA54675775 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 05/03/2026 12:36:04
Código de Controle do Documento: 2a17bceb-89a5-4bae-ab22-dde144b7f9f9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.819.142 / RS

Número Registro: 2024/0475956-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50046117720198210035

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO PORTO DE NAPOLIS
ADVOGADOS	: RENATA BESCKOW - RS057125
	JÚLIA AREND MARTINS - RS124074
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA - RS095750A
	SERVIO TULIO DE BARCELOS - RS095803A

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA55529027 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 01:00:26
Código de Controle do Documento: 278b2a00-0a6f-4d82-af32-e92a755ce859

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55529027 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 01:00:26
Código de Controle do Documento: 278b2a00-0a6f-4d82-af32-e92a755ce859