



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2844347 - RJ
(2025/0025441-3)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : CONDOMINIO RECREIO MEDICAL CENTER
ADVOGADOS : VINICIUS BRAGANCA CURI MAGALHAES DE SOUZA -
RJ183788
CARLOS GABRIEL FEIJÓ DE LIMA - RJ186591
AQUILES HENRIQUE DA SILVA JUNIOR - RJ215611
MAURICIO RODRIGUES DE SOUZA FILHO - RJ232153

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM*. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III, e 1.022 do Código de Processo Civil.

2. 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.

3. Agravo interno a que se nega 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2844347 - RJ(2025/0025441-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM RECUPERACAO JUDICIAL
OUTRO NOME : CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920
AGRAVADO : CONDOMINIO RECREIO MEDICAL CENTER
ADVOGADOS : VINICIUS BRAGANCA CURI MAGALHAES DE SOUZA - RJ183788
CARLOS GABRIEL FEIJÓ DE LIMA - RJ186591
AQUILES HENRIQUE DA SILVA JUNIOR - RJ215611
MAURICIO RODRIGUES DE SOUZA FILHO - RJ232153

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM*. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III, e 1.022 do Código de Processo Civil.
2. 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.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra decisão singular da minha lavra em que conheci do agravo e neguei provimento ao recurso especial uma vez que o acórdão recorrido decidiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a natureza *propter rem* dos encargos condominiais, vinculados ao direito de propriedade.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada é omissa e carece de fundamentação quanto aos arts. 489, §

1º, IV, e 1.022, ambos do Código de Processo Civil, insistindo que o acórdão recorrido não teria enfrentado a tese de responsabilidade exclusiva do devedor fiduciante enquanto na posse direta.

Sustenta, ainda, desacordo da decisão com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, afirmando que a responsabilidade pelas despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto na posse direta, cabendo ao credor fiduciário apenas após a consolidação e a imissão na posse.

Defende que, no caso concreto, a imissão/reintegração na posse do agravante ocorreu em 8/3/2016, razão pela qual não poderia ser responsabilizado por débitos anteriores, invocando os arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997, e 1.368-B do Código Civil.

Argumenta, ao final, pela reconsideração ou reforma da decisão.

Impugnação ao agravo interno às fls. 508-519 na qual a parte agravada alega que não há omissão na decisão monocrática; que a decisão está alinhada ao entendimento pacífico desta Corte sobre a natureza *propter rem* das despesas condominiais e a responsabilidade do titular da propriedade ou de seus atributos quando há relação direta com o condomínio; invoca precedentes a reforçar a incidência da orientação jurisprudencial e afirma a inadequação de reexame fático-probatório, com referência à Súmula 7/STJ; conclui pela manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

VOTO

No origem, trata-se de embargos à execução opostos pelo CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL alegando ser parte ilegítima para responder esta execução, eis que através do instrumento particular de financiamento imobiliário e compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária, vendeu a unidade em questão para RAPHAEL ABREU MESQUITA DA SILVA.

Os embargos à execução foram rejeitados, tendo sido consignado que as dívidas condominiais são ligadas ao imóvel, ou seja, tem "natureza *propter rem*" e o titular do bem é responsável pelo pagamento das cotas condominiais (fl. 163-164).

Posteriormente, os embargos de declaração opostos pela ora agravante foram acolhidos para reconhecer a prescrição, excluindo-se da execução em apenso as cotas cobradas anteriores ao período de 5 anos da propositura da demanda (fls. 227-228).

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso de apelação, mantendo a sentença de primeiro grau, consignando que a obrigação de pagamento das cotas condominiais tem natureza *propter rem*, recaindo sobre o imóvel o ônus do pagamento das prestações em atraso e na decisão, ora agravada, reconheci que o Tribunal local decidiu a questão em consonância com o entendimento consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Passo ao julgamento do agravo interno.

Registre-se, de início, que não se está conhecendo do agravo interno quanto à alegação de negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC), haja vista a sua impugnação insuficiente.

A decisão agravada não estabeleceu capítulo autônomo sobre esses vícios, tendo julgado o agravo em recurso especial e negado provimento ao recurso especial por consonância jurisprudencial, ao passo que o agravante se limitou a reiterar, de forma genérica, a existência de omissão no acórdão recorrido, sem atacar fundamento efetivo da decisão.

Em relação ao fundamento central da decisão agravada — consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça — o agravante o enfrentou, mas sem lograr infirmá-lo.

A decisão singular assentou que a obrigação condominial possui natureza *propter rem*, vinculada ao direito de propriedade, e que, na espécie, a Corte de origem reconheceu a legitimidade da proprietária para responder pelos débitos, inclusive do período anterior, com base nessa natureza e nos elementos fáticos fixados. Confira-se:

A obrigação de pagamento das cotas condominiais pelos condôminos decorre de expressa disposição legal, nos termos do artigo 12, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e artigo 1.336, I, do Código Civil. Confira-se:

[...]

Com efeito, a referida obrigação (pagamento de cotas condominiais) tem natureza *propter rem*, isto é, decorrente da própria coisa, conforme dispõe o artigo 1.345, do Código Civil.

In casu, embora a executada-embargante (CNR Empreendimentos Imobiliários) alegue que o débito condominial foi gerado após a imissão na posse pelo proprietário-fiduciário (Sr. Raphael), houve a consolidação da propriedade do imóvel pela executada-embargada em março de 2016.

Assim, no presente caso, diante da natureza *propter rem* do débito condominial, é legítima a cobrança executiva do débito vencido em face da executada-embargante (CNR Empreendimentos Imobiliários), que também responde pelo pagamento da dívida relativa ao período em questão (de janeiro de 2009 a março de 2016) [...] (fl. 324).

Para subsidiar a referida conclusão, foram citados os precedentes desta Corte nos quais se admite, no contexto da alienação fiduciária, a responsabilização do proprietário e a integração do credor fiduciário na execução, sem afastar a natureza *propter rem* do crédito. A saber:

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 descumpre 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).

É assente na jurisprudência desta Corte Superior que, em razão de sua natureza *propter rem*, “a obrigação condominial está vinculada à própria coisa, de modo que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida” (AgInt no AREsp n. 2.185.868/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

Diante dessas premissas, entendo que o condomínio, credor de obrigação *propter rem*, não pode ficar sujeito à livre estipulação contratual de terceiros.

A obrigação *propter rem* nasce com a titularidade do direito real, não sendo passível de extinção por ato de vontade das partes eventualmente contratantes, pois a fonte da obrigação é o próprio direito real sobre a coisa.

Ajuizada a ação de cobrança de quotas condominiais vencidas e não pagas, a promessa de compra e venda não pode vincular o condomínio, o que ocorreria se a legitimidade do proprietário ficasse condicionada à ausência de imissão na posse do imóvel pelo promitente comprador e à ausência de ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação, fatores que se prendem ao acordo celebrado entre o promissário comprador e o proprietário.

A Segunda Seção, no julgamento do Resp 1.910.280/PR, de minha relatoria, confirmou a tese de que, considerando a natureza *propter rem* das quotas

condominiais, entendo que 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, ainda que o condomínio tenha ciência inequívoca da transação. A saber:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. COTAS CONDOMINIAIS. ART. 1245 CÓDIGO CIVIL. EXECUÇÃO. NATUREZA PROPTER 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, DJEN de 24/4/2025.)

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a contrariar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.844.347 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0025441-3

Número de Origem:

00229753920188190209 202424511446 229753920188190209

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455
DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : CONDOMINIO RECREIO MEDICAL CENTER

ADVOGADOS : VINICIUS BRAGANCA CURTI MAGALHAES DE SOUZA - RJ183788
CARLOS GABRIEL FEIJÓ DE LIMA - RJ186591
AQUILES HENRIQUE DA SILVA JUNIOR - RJ215611
MAURICIO RODRIGUES DE SOUZA FILHO - RJ232153

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

OUTRO : CNR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
NOME

ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915

TATIANA FERREIRA GASPARINI - RJ112455

DAYANE BRANDÃO DIAS - RJ205920

AGRAVADO : CONDOMINIO RECREIO MEDICAL CENTER

ADVOGADOS : VINICIUS BRAGANCA CURI MAGALHAES DE SOUZA - RJ183788

CARLOS GABRIEL FEIJÓ DE LIMA - RJ186591

AQUILES HENRIQUE DA SILVA JUNIOR - RJ215611

MAURICIO RODRIGUES DE SOUZA FILHO - RJ232153

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026