SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2208390 - SP (2025/0132293-5)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA DO MOINHO
ADVOGADO	:	CARLOS GUILHERME RODRIGUES SOLANO - SP154420
RECORRIDO	:	GABRIELA COSTA DE SOUZA FERREIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em agravo de instrumento, manteve decisão que indeferiu a penhora da totalidade de imóvel gerador de dívida condominial, admitindo apenas a penhora de eventuais direitos da devedora fiduciante sobre o bem alienado fiduciariamente.

2. O acórdão recorrido considerou irrelevante a natureza *propter rem* da obrigação condominial e apontou a necessidade de integrar o credor fiduciário à execução para eventual constrição da propriedade plena.

3. No recurso especial, o recorrente alegou violação dos arts. 1.345 do Código Civil e 835, § 3º, do Código de Processo Civil, sustentando que a obrigação condominial, por sua natureza *propter rem*, autoriza a penhora do imóvel gerador do débito, independentemente da titularidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial, considerando a natureza *propter rem* da obrigação e a necessidade de citação do credor fiduciário para integrar a execução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA52217492 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/11/2025 17:05:19
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 24b95edf-fc26-4b1d-a83d-a9d723ac1ddd

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de dívida condominial, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, desde que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução.

6. A citação do credor fiduciário é necessária para que este tenha a oportunidade de quitar o débito condominial, sub-rogando-se nos direitos do exequente e podendo exercer regresso contra o devedor fiduciante.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, desde que o condomínio exequente promova a citação do credor fiduciário para integrar a execução.

Tese de julgamento: "1. É possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de dívida condominial, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, desde que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução. 2. A citação do credor fiduciário permite que este tenha a oportunidade de quitar o débito condominial, sub-rogando-se nos direitos do exequente e exercendo regresso contra o devedor fiduciante".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.345; Código de Processo Civil, art. 835, § 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ:REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025; 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; REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de novembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA52217492 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/11/2025 17:05:19
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 24b95edf-fc26-4b1d-a83d-a9d723ac1ddd

Documento eletrônico VDA52217492 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 11/11/2025 17:05:19
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 24b95edf-fc26-4b1d-a83d-a9d723ac1ddd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2208390 - SP (2025/0132293-5)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA DO MOINHO
ADVOGADO	:	CARLOS GUILHERME RODRIGUES SOLANO - SP154420
RECORRIDO	:	GABRIELA COSTA DE SOUZA FERREIRA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em agravo de instrumento, manteve decisão que indeferiu a penhora da totalidade de imóvel gerador de dívida condominial, admitindo apenas a penhora de eventuais direitos da devedora fiduciante sobre o bem alienado fiduciariamente.

2. O acórdão recorrido considerou irrelevante a natureza *propter rem* da obrigação condominial e apontou a necessidade de integrar o credor fiduciário à execução para eventual constrição da propriedade plena.

3. No recurso especial, o recorrente alegou violação dos arts. 1.345 do Código Civil e 835, § 3º, do Código de Processo Civil, sustentando que a obrigação condominial, por sua natureza *propter rem*, autoriza a penhora do imóvel gerador do débito, independentemente da titularidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA51370959 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/10/2025 20:00:07
Código de Controle do Documento: 975da6d0-6969-476e-9ae1-79e4d8c0790a

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial, considerando a natureza *propter rem* da obrigação e a necessidade de citação do credor fiduciário para integrar a execução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça reconhece a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de dívida condominial, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, desde que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução.

6. A citação do credor fiduciário é necessária para que este tenha a oportunidade de quitar o débito condominial, sub-rogando-se nos direitos do exequente e podendo exercer regresso contra o devedor fiduciante.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial provido para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, desde que o condomínio exequente promova a citação do credor fiduciário para integrar a execução.

Tese de julgamento: "1. É possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de dívida condominial, em razão da natureza *propter rem* da obrigação, desde que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução. 2. A citação do credor fiduciário permite que este tenha a oportunidade de quitar o débito condominial, sub-rogando-se nos direitos do exequente e exercendo regresso contra o devedor fiduciante".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.345; Código de Processo Civil, art. 835, § 3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ: REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025; 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 ; REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA51370959 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/10/2025 20:00:07
Código de Controle do Documento: 975da6d0-6969-476e-9ae1-79e4d8c0790a

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DO MOINHO, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento, nos autos de ação de execução de título extrajudicial de débitos condominiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 235):

> Execução de título extrajudicial decorrente de despesas condominiais Insurgência contra decisão que indeferiu penhora do imóvel gerador da dívida, e determinou que o condomínio se manifestasse se tem interesse na penhora dos direitos da agravada sobre o bem, alienado fiduciariamente Descabimento da penhora da totalidade do bem Constrição que não pode atingir bem de terceiro (credor fiduciário) Irrelevância da natureza propter rem da obrigação Admissibilidade, somente, de penhora de eventuais direitos sobre a coisa, nos termos do art. 845, XII, do Código de Processo Civil Precedentes do Superior Tribunal de Justiça e desta Câmara Decisão mantida Agravo de instrumento desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nesses termos (fl. 247):

> Embargos de declaração contra acórdão proferido em agravo de instrumento Inexistência de contradição Mero inconformismo com a decisão colegiada Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta divergência jurisprudencial e violação dos arts. 1.345 do Código Civil e 835, § 3º, do Código de Processo Civil.

Alega que a obrigação condominial é de natureza *propter rem* e acompanha o imóvel, impondo a penhora da própria unidade geradora do débito, independentemente da titularidade, visto que o adquirente responde pelos débitos do alienante, inclusive multa e juros moratórios.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça ao reputar irrelevante a natureza *propter rem* e vedar a penhora da totalidade do bem alienado fiduciariamente.

Documento eletrônico VDA51370959 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/10/2025 20:00:07
Código de Controle do Documento: 975da6d0-6969-476e-9ae1-79e4d8c0790a

Requer o provimento do recurso, para que se reforme o acórdão recorrido e seja deferida a penhora da unidade condominial.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 263.

Admitido o apelo extremo, os autos ascenderam a esta Corte.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em execução de título extrajudicial que indeferiu a penhora do imóvel gerador da dívida condominial e determinou a manifestação do exequente sobre a penhora dos direitos aquisitivos da devedora fiduciante.

A Corte estadual manteve a decisão que indeferiu a penhora da totalidade do imóvel, admitindo apenas a penhora de eventuais direitos da devedora sobre a coisa por estar alienada fiduciariamente, reputando irrelevante a natureza *propter rem* da obrigação e apontando a necessidade de integrar o credor fiduciário para eventual constrição da propriedade plena, nestes termos (fls. 236-238):

> Não é viável a penhora sobre a totalidade dos bens garantidos por alienação fiduciária, especialmente porque o bem pertence a terceiro estranho ao processo executivo.
>
> O devedor fiduciante, nessa situação, é mero possuidor da coisa, sendo, inclusive, irrelevante a natureza *propter rem* da dívida. Nesse sentido, o entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça:
>
> [...]
>
> Na mesma linha, são os precedentes desta Câmara:
>
> [...]
>
> Portanto, nos termos do art. 835, XII, do Código de Processo Civil, somente é possível admitir a penhora de direitos do agravado sobre o imóvel, tendo sido consignado em primeira instância que, caso interesse ao condomínio, deve se manifestar favoravelmente a ela.
>
> É preciso observar que para a penhora da totalidade do imóvel, como sustentado no precedente reproduzido no recurso, seria indispensável alojar a instituição financeira no polo passivo, o que não ocorreu.

Documento eletrônico VDA51370959 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/10/2025 20:00:07
Código de Controle do Documento: 975da6d0-6969-476e-9ae1-79e4d8c0790a

O entendimento adotado pelo Tribunal *a quo* não está em harmonia com a jurisprudência da Segunda Seção do STJ, firmada no sentido de que, em execução por dívida condominial, é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para satisfazer débitos condominiais, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação, com a condição de que o credor fiduciário seja citado para integrar a execução.

Cito precedentes:

> 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 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.
>
> 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*.

Documento eletrônico VDA51370959 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/10/2025 20:00:07
Código de Controle do Documento: 975da6d0-6969-476e-9ae1-79e4d8c0790a

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

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 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*.

Documento eletrônico VDA51370959 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/10/2025 20:00:07
Código de Controle do Documento: 975da6d0-6969-476e-9ae1-79e4d8c0790a

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.)

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 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*.

Documento eletrônico VDA51370959 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/10/2025 20:00:07
Código de Controle do Documento: 975da6d0-6969-476e-9ae1-79e4d8c0790a

> 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. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)

No mesmo sentido: REsp n. 2.174.397/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025; REsp n. 1.873.261, Ministro Raul Araújo, DJe de 04/06/2024; REsp n. 2.137.690, Ministro Raul Araújo, DJe de 02/05/2024; REsp n. 2.110.356, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 21/12/2023; e REsp n. 1.993.509, Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 06/11/2023.

Saliente-se que a citação do credor fiduciário é necessária para que este tenha a oportunidade de quitar o débito condominial, sub-rogando-se nos direitos do exequente e podendo exercer regresso contra o devedor fiduciante.

Por fim, registre-se que a afetação do Tema n. 1.266 do STJ, que aborda controvérsia jurídica semelhante, não implicou a suspensão da tramitação dos processos que tratam da mesma questão, circunstância que autoriza o julgamento do presente feito.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial para dar-lhe provimento a fim de reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, desde que o condomínio exequente promova a prévia citação do proprietário registral, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51370959 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 13/10/2025 20:00:07
Código de Controle do Documento: 975da6d0-6969-476e-9ae1-79e4d8c0790a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.208.390 / SP

Número Registro: 2025/0132293-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10014402520168260108 22877837520248260000

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA DO MOINHO
ADVOGADO	:	CARLOS GUILHERME RODRIGUES SOLANO - SP154420
RECORRIDO	:	GABRIELA COSTA DE SOUZA FERREIRA
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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA52209595 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:55:37
Código de Controle do Documento: 5907158f-0ebb-4970-91f0-4186a89f3e70

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52209595 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:55:37
Código de Controle do Documento: 5907158f-0ebb-4970-91f0-4186a89f3e70