SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

# AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2953673 - RS (2025/0201920-0)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO HUMBERTO MARTINS** |
| AGRAVANTE | : | BANCO PAN S.A. |
| ADVOGADO | : | CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319 |
| AGRAVADO | : | CONDOMINIO EDIFICIO SARAK |
| ADVOGADOS | : | PEDRO GUILHERME BECKER - RS007766 |
| | | ROGÉRIO BECKER ENGEL - RS029260 |
| | | ALEXANDRE BECKER ENGEL - RS024132 |
| | | RODOLFO NUNES DE SOUZA - RS065628 |
| INTERES. | : | BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA |
| INTERES. | : | ADRIANA ELY |
| ADVOGADOS | : | TATIANE SANCHEZ ÁVILA - RS099411 |
| | | DAVID MEDEIROS ORTENZI - RS100429 |

## EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM*. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDOR FIDUCIÁRIO. LEGITIMIDADE. QUITAÇÃO DO DÉBITO. FACULDADE.
1. A Segunda Seção, no julgamento conjunto dos Recursos Especiais n. 2.100.103/PR, 1929926/SP e 2082647/SP, firmou entendimento no sentido de reconhecer a legitimidade do credor fiduciário pelas taxas condominiais em razão de sua natureza *propter rem*, cujo inadimplemento autoriza o condomínio promover a penhora do bem e sua alienação.
2. Fica facultado ao credor fiduciário arcar com os débitos condominiais, de modo que a recursa em adimplir autoriza o prosseguimento expropriatório do bem e reversão dos valores da arrematação para quitação do débito e, caso alguma quantia sobeje, a reversão do residual ao credor fiduciário.
3. Cabe à agravante, credora fiduciária, sopesar, no que toca a pretensão do condomínio, seu interesse na quitação do débito ou o prosseguimento da execução até a eventual alienação do bem. Na discussão quanto ao efetivo devedor das taxas, "O acertamento, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário".
Agravo conhecido. Recurso especial improvido.

## ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA52443737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/11/2025 16:49:14
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: c2a64f4a-59fa-4755-bc83-4a7e1807aa3a

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator

**Documento eletrônico VDA52443737 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 18/11/2025 16:49:14**
**Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: c2a64f4a-59fa-4755-bc83-4a7e1807aa3a**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

# AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2953673 - RS (2025/0201920-0)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO HUMBERTO MARTINS** |
| AGRAVANTE | : | BANCO PAN S.A. |
| ADVOGADO | : | CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319 |
| AGRAVADO | : | CONDOMINIO EDIFICIO SARAK |
| ADVOGADOS | : | PEDRO GUILHERME BECKER - RS007766 |
| | | ROGÉRIO BECKER ENGEL - RS029260 |
| | | ALEXANDRE BECKER ENGEL - RS024132 |
| | | RODOLFO NUNES DE SOUZA - RS065628 |
| INTERES. | : | BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA |
| INTERES. | : | ADRIANA ELY |
| ADVOGADOS | : | TATIANE SANCHEZ ÁVILA - RS099411 |
| | | DAVID MEDEIROS ORTENZI - RS100429 |

## EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM*. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDOR FIDUCIÁRIO. LEGITIMIDADE. QUITAÇÃO DO DÉBITO. FACULDADE.
1. A Segunda Seção, no julgamento conjunto dos Recursos Especiais n. 2.100.103/PR, 1929926/SP e 2082647/SP, firmou entendimento no sentido de reconhecer a legitimidade do credor fiduciário pelas taxas condominiais em razão de sua natureza *propter rem*, cujo inadimplemento autoriza o condomínio promover a penhora do bem e sua alienação.
2. Fica facultado ao credor fiduciário arcar com os débitos condominiais, de modo que a recursa em adimplir autoriza o prosseguimento expropriatório do bem e reversão dos valores da arrematação para quitação do débito e, caso alguma quantia sobeje, a reversão do residual ao credor fiduciário.
3. Cabe à agravante, credora fiduciária, sopesar, no que toca a pretensão do condomínio, seu interesse na quitação do débito ou o prosseguimento da execução até a eventual alienação do bem. Na discussão quanto ao efetivo devedor das taxas, "O acertamento, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário".
Agravo conhecido. Recurso especial improvido.

## RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Documento eletrônico VDA52110101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:36
Código de Controle do Documento: 2d5831ea-8c54-41f1-93ee-30d109f3d6d5

Cuida-se de agravo interposto por BANCO PAN S.A. contra decisão que obstou a subida de recurso especial.

Extrai-se dos autos que o agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 210):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA.
> O CREDOR FIDUCIÁRIO, ENQUANTO TEVE CONSOLIDADA A PROPRIEDADE EM SEU FAVOR, RESPONDE PELAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO.
> NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 231-233).

Nas razões do recurso especial, o recorrente alega violação aos arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/97 e ao art. 1.368-B do CC.

O recorrente aduz, em síntese, que, como credor fiduciário, não tem legitimidade passiva para os débitos condominiais vinculados ao imóvel financiado.

A propósito, consigna (fls. 250-251):

> [...] ainda que o Banco detenha direito real sobre o imóvel, na qualidade de credor fiduciário, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais é responsabilidade exclusiva do proprietário/devedor fiduciante por expressa determinação legal.
> O art. 27, §8º da Lei 9.514/97 dispõe que o devedor fiduciante responde pelo pagamento das contribuições condominiais até a data em que o credor fiduciário for imitido na posse, bem como dispõe o art. 1.368-B do Código Civil.
> Logo, ainda que já houvesse a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mesmo assim seria de responsabilidade exclusiva do devedor fiduciante o pagamento do débito condominial, até a data da efetiva imissão do credor na posse.
> Ocorre que, neste caso, a consolidação da propriedade em nome do Banco foi cancelada conforme já explanado e constante em Decisão de mérito transitada em jugado, conforme cópias em anexo.
> Assim como já trazido à luz do juízo de origem, ao tempo da intimação do Banco, o débito em questão perfazia R$ 63.523,21 (sessenta e três mil quinhentos e vinte e três reais e vinte e um centavos), concernente à unidade 502, imóvel de matrícula nº 82.745, do Registro do Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.
> O Recorrente foi integrado ao litígio enquanto credor fiduciário da mutuária ADRIANA ELY, ora ré na origem, e

**Documento eletrônico VDA52110101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:36**
**Código de Controle do Documento: 2d5831ea-8c54-41f1-93ee-30d109f3d6d5**

> por um certo período teve a propriedade consolidada em seu favor ante a mora da devedora, sem, contudo, ter sido imitido na posse do imóvel.
> Nesse sentido, em janeiro de 2024 se habilitou nos autos originários para informar que, apesar do breve período em que tivera a propriedade do imóvel consolidada, de forma superveniente à essa ação, a devedora fiduciante moveu a ação anulatória nº 5015545-36.2018.8.21.0001 que reverteu os procedimentos expropriatórios.
> Nesse mesmo ato, realizou depósito no valor de R$ 9.843,32 (nove mil, oitocentos e quarenta e três reais e trinta e dois centavos) referente ao débito dos meses de 11/2019, 12/2019 e 01/2020 atualizado até a data do depósito judicial, apenas para fins de resguardar-se, pois assim como explanou nos autos jamais esteve na posse direta do imóvel, estando a propriedade consolidada ou não.
> Nesse sentido, a instituição financeira não moveu ação de imissão na posse contra a parte autora, não tomou qualquer medida para impedir o acesso da devedora ao imóvel nem o tomar em seu favor, logo não houve desalijo compulsório.

Oferecidas contrarrazões (fls. 276-283), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo na instância de origem (fls. 286-288), o que ensejou a interposição do presente agravo.

Apresentada contraminuta do agravo (fls. 309-316).

É, no essencial, o relatório.

## VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo ao exame do recurso especial.

No caso dos autos, o Tribunal deixou assentado a legitimidade do credor fiduciário, visto que teria exercido a posse do bem pela consolidação da propriedade. Vejamos:

> O terceiro interessado, ora agravante, Banco PAN S. A., sucessor por incorporação da Brazilian Mortgages, peticionou nos autos de origem, manifestando-se acerca do estado atual do contrato de financiamento do imóvel *sub judice*.
> Na referida petição, evento 42, autos de origem, a instituição financeira confirma o depósito nos autos, no montante de R$ 9.843,32 (nove mil, oitocentos e quarenta e três reais e trinta e dois centavos), referente às parcelas das quotas condominiais vencidas entre 11/2019 e 01/2020, aduzindo que "o imóvel até então encontrava-se regularmente consolidado em favor da credora fiduciária".
> Sucessivamente a isso, o banco recusa o pagamento do montante até então depositado, alegando que, tendo em vista

**Documento eletrônico VDA52110101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:36**
**Código de Controle do Documento: 2d5831ea-8c54-41f1-93ee-30d109f3d6d5**

> a superveniência de decisão judicial anulando a consolidação, o débito seria de responsabilidade integral da ré Adriana.
> Todavia, razão não lhe assiste.
> A instituição bancária foi, de fato, possuidora imediata do imóvel desde a data da consolidação da propriedade em seu nome até a anulação da referida consolidação. Assim, foi a devedora legal das cotas condominiais no período. Na mesma linha é o entendimento do STJ quanto ao tema:
> [...]
> Portanto, o credor fiduciário, enquanto teve consolidada a propriedade em seu favor, responde pelas despesas de condomínio.
> Ante tais fundamentos, voto por NEGAR PROVIMENTO ao agravo de instrumento.

Em questões que envolvem alienação fiduciária, a Segunda Seção, no julgamento conjunto dos Recursos Especiais n. 2.100.103/PR, 1929926/SP e 2082647/SP, firmou entendimento que se alinha com a manifestação de origem, no que se reconhece a legitimidade do credor fiduciário pelas taxas condominiais em razão de sua natureza *propter rem*, cujo inadimplemento legitima o ente condominial em promover a penhora do bem e sua alienação.

Na oportunidade, ficou destacada a faculdade dada ao credor fiduciário em arcar com os débitos condominiais, cuja inadimplência autoriza o prosseguimento expropriatório do bem e reversão dos valores da arrematação para quitação do débito e, caso alguma quantia sobeje, sua reversão ao credor fiduciário.

Porquanto pertinente, excerto do voto condutor vencedor:

> As normas dos supratranscritos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, não constituem exceção à norma do art. 1.345 do CC/2002 e não impedem a compreensão acima. Essas disposições legais são reguladoras da relação jurídica espontânea e do respectivo contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel e apenas disciplinam essas relações entre esses contratantes, sem obrigar, prejudicar ou onerar terceiros não participantes dessa contratação voluntária. Assim, evidentemente, aquelas disposições legais e contratuais não prevalecem, não alcançam, nem prejudicam, nem se sobrepõem, a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso de um condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica *propter rem*.
> [...]
> Os riscos desses negócios não podem ser transferidos para o condomínio edilício não contratante, nem para os demais condôminos, igualmente terceiros estranhos às relações contratuais referidas.
> Ao regular as relações jurídicas, seja no contexto da locação imobiliária, seja no campo da alienação fiduciária de coisa imóvel, a respectiva lei estabelece os direitos e as obrigações

**Documento eletrônico VDA52110101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:36**
**Código de Controle do Documento: 2d5831ea-8c54-41f1-93ee-30d109f3d6d5**

dos contratantes, e não de terceiros estranhos a tais relações. A Lei de Locação dispõe sobre os direitos e obrigações nas relações entre locador e locatário; as regras legais sobre Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel dispõem sobre os direitos e as obrigações nas relações entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário.

Ressalta-se, conforme bem observado pela em. Ministra Maria Isabel Gallotti, a Lei 9.514/97, que instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, dispõe sobre o débito, mas não sobre a responsabilidade, que deve ser analisada sob as regras do Código Civil de 2002, que adota a teoria dualista do vínculo obrigacional - obrigação composta por dois elementos: dívida e responsabilidade - criteriosamente analisado no judicioso voto do em. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, proferido no julgamento do REsp n. 1.442.840/PR, Terceira Turma, DJe de 21/8/2015, do qual extrai-se o seguinte excerto:

[...]

Com isso, a equivocada vertente jurisprudencial está a ensejar uma situação esdrúxula e antijurídica, em que o devedor fiduciante, embora siga quitando mensalmente as prestações do contrato de alienação fiduciária da coisa imóvel adquirida, simplesmente não paga as contribuições condominiais mensais, as quais, por sua vez, também não são assumidas pelo condômino credor fiduciário, que se julga imune a tal obrigação *propter rem*. Nesse contexto, a dívida daquele devedor fiduciante inadimplente é acumulada mensalmente e passa a ser suportada, na prática, por todos os demais condôminos, terceiros alheios à contratação, até que, algum dia (em data próxima improvável), se alcance uma solução para a dívida.

Não faz sentido.

**Ao firmar o contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel integrante de condomínio edilício, a instituição financeira se torna titular da propriedade resolúvel do bem e, portanto, condômino naquele condomínio**. E, para acautelar seus interesses de proprietária fiduciária na relação condominial, dispõe de todos os meios para exigir do devedor fiduciante contratante que cumpra com seus deveres e obrigações relacionados à posse direta do imóvel condominial, sob pena de rescisão contratual.

Não há surpresa no fato de que qualquer proprietário de imóvel integrante de condomínio edilício se submete à obrigação, inerente à condição de condômino, de participar do rateio das despesas condominiais. Se essas despesas não forem pagas pelo devedor fiduciante nem pelo credor fiduciário, elas serão suportadas pelos outros condôminos, o que, sabe-se, não é lógico, nem justo, nem correto, nem devido.

O natural, lógico e justo rateio das despesas é inerente à propriedade de unidade integrante de condomínio edilício. É dever de todo condômino para com o condomínio. Por isso mesmo, a natureza *propter rem* se sobreleva ao direito do próprio credor fiduciário (assim como do locador), dado que este, como proprietário da unidade, é também

**Documento eletrônico VDA52110101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:36**
**Código de Controle do Documento: 2d5831ea-8c54-41f1-93ee-30d109f3d6d5**

condômino obrigado, como qualquer outro, a participar do rateio das despesas condominiais, embora com direito regressivo contra o devedor fiduciante.

[...]

É, pois, descabido isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para 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.

Do contrário, ter-se-á, de um lado, o devedor fiduciante confortável em não pagar as despesas condominiais, porque sabe que o apartamento alienado fiduciariamente não poderá ser objeto de nenhuma constrição; e, de outro lado, o credor fiduciário igualmente tranquilo porque, recebendo o valor mensal das prestações correspondentes ao empréstimo que realizou, não será importunado no seu direito de propriedade no condomínio edilício, apesar da existência de débitos condominiais que pairam sem definição de pagamento. Fica, então, o problema transferido ilegalmente para o condomínio edilício e todos os demais condôminos, pessoas completamente estranhas à contratação do financiamento imobiliário.

[...]

Portanto, cabe ao credor fiduciário, para seu melhor resguardo, estabelecer, no respectivo contrato de financiamento imobiliário mediante alienação fiduciária de coisa imóvel, não só a obrigação de o devedor fiduciante pagar as prestações inerentes ao financiamento, como também destacar a obrigação legal de o possuidor direto apresentar mensalmente a comprovação da quitação das dívidas relativas às despesas de condomínio edilício.

Por sua vez, **ao executar judicialmente o crédito** condominial, **deve o condomínio** exequente **promover a citação** não só do devedor fiduciante, mas também **do condômino credor fiduciário**, a fim de que venha integrar a execução, **facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial e, assim, creditar-se para, em ação regressiva, buscar o ressarcimento daquele valor junto ao devedor fiduciante** ou mesmo dar por rescindido o respectivo contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, por descumprimento de obrigação pelo devedor.

O que não tem cabimento é simplesmente pretender colocar, na prática, sobre os ombros dos demais condôminos os ônus de arcarem com a dívida que é, afinal de contas, obrigação *propter rem* tocante ao imediato interesse de qualquer proprietário de unidade em condomínio vertical.

Ressalta-se que, na hipótese, conforme documentos à fl. 5 do apenso 1, a taxa condominial simplesmente não é paga desde 05/04/2011, de modo que o total da dívida alcança o montante de R$17.465,98, em julho de 2013, bem como

**Documento eletrônico VDA52110101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:36**
**Código de Controle do Documento: 2d5831ea-8c54-41f1-93ee-30d109f3d6d5**

> o contrato de alienação fiduciária, em favor da Caixa Econômica Federal, tem prazo de duração de 240 meses (fl. 714).
> **A melhor solução é**, pois, **integrar todas as partes na execução** para que se possa, então, talvez até facilmente, encontrar a adequada solução, a qual depende apenas do essencial e lógico reconhecimento do dever do condômino proprietário, perante o condomínio edilício, de quitar aquele débito para não ver o imóvel ser arrematado em praça na execução. **Pagando a dívida, poderá o credor fiduciário**, sem maior dificuldade, **sub-rogar-se e fazer** administrativamente **a cobrança regressiva junto ao possuidor direto**, que é devedor fiduciante, sujeito à rescisão contratual por descumprimento de obrigação legal e contratual.
> [...]
> Conclui-se, portanto, pela possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente que originou a dívida condominial, **devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário**, a fim de que venha integrar a execução, **facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial**, dando por rescindida a relação contratual com o devedor fiduciante ou cobrando regressivamente deste o que pagou.
> Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso especial, para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial.
> É como voto.

A ementa do julgado:

> 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.

**Documento eletrônico VDA52110101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:36**
**Código de Controle do Documento: 2d5831ea-8c54-41f1-93ee-30d109f3d6d5**

> 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*.
> 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, DJEN de 27/5/2025.)

Observa-se, assim, que não há irregularidade na promoção da execução das taxas condominiais em desfavor da credora fiduciária – ao contrário, o condomínio observou o procedimento mais adequado –, cabendo à agravante sopesar, no que toca a pretensão do condomínio, seu interesse na quitação do débito ou o prosseguimento da execução até a eventual alienação do bem.

Consoante destacado no precedente paradigma, na discussão quanto ao efetivo devedor das taxas, "O acertamento, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário".

A título de reforço:

> 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.

**Documento eletrônico VDA52110101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:36**
**Código de Controle do Documento: 2d5831ea-8c54-41f1-93ee-30d109f3d6d5**

> 1. A Segunda Seção do STJ firmou o entendimento de que, "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. 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" (REsp 2.100.103/PR, Relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025).
> 2. Na espécie, o magistrado de origem, corretamente, determinou a penhora do imóvel que originou a dívida condominial, ainda que esteja alienado fiduciariamente e, como o credor fiduciário participou da lide, como terceiro interessado, ele tem, ainda, a oportunidade de quitar o débito condominial, dando por rescindida a relação contratual com o devedor fiduciante, ou cobrar regressivamente deste o que pagou.
> 3. Recurso especial provido.
> (REsp n. 2.174.387/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 15/9/2025.)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como penso. É como voto.

**Documento eletrônico VDA52110101 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 06/11/2025 16:15:36**
**Código de Controle do Documento: 2d5831ea-8c54-41f1-93ee-30d109f3d6d5**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
### TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.953.673 / RS**

Número Registro: 2025/0201920-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
52321155820248217000

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

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | BANCO PAN S.A. |
| ADVOGADO | : | CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR - SP247319 |
| AGRAVADO | : | CONDOMINIO EDIFICIO SARAK |
| ADVOGADOS | : | PEDRO GUILHERME BECKER - RS007766 |
| | | ROGÉRIO BECKER ENGEL - RS029260 |
| | | ALEXANDRE BECKER ENGEL - RS024132 |
| | | RODOLFO NUNES DE SOUZA - RS065628 |
| INTERES. | : | BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA |
| INTERES. | : | ADRIANA ELY |
| ADVOGADOS | : | TATIANE SANCHEZ ÁVILA - RS099411 |
| | | DAVID MEDEIROS ORTENZI - RS100429 |

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

**Documento eletrônico VDA52418764 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 00:49:24**
**Código de Controle do Documento: 19536e13-b2ff-415b-84d3-9e1e0e15bd6f**

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025

**Documento eletrônico VDA52418764 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 00:49:24**
**Código de Controle do Documento: 19536e13-b2ff-415b-84d3-9e1e0e15bd6f**