SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2234819 - DF (2025/0354472-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO SETOR TOTAL VILLE 11
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO DA CRUZ - DF019655
		EDSON ALEXANDRE SILVA PESSOA - DF034339
		AMANDA LARYSSE SILVA PESSOA - DF042435
		LEONOR SOARES ARAUJO PESSOA - DF054592
RECORRIDO	:	JOSE CAMELO DA SILVA
RECORRIDO	:	CLEIDIMARA DA SILVA BARBOSA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMISSÃO NA POSSE. DÍVIDAS ANTERIORES. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO.

1. Discute-se nos autos acerca da responsabilidade do credor fiduciário acerca dos débitos condominiais anteriores à consolidação da propriedade.

2. A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel. Precedentes.

3. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA52424674 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/11/2025 12:43:14
Publicação no DJEN/CNJ de 24/11/2025. Código de Controle do Documento: 91cf61ce-cb81-469a-88f3-37bba968d0a1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2234819 - DF (2025/0354472-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO SETOR TOTAL VILLE 11
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO DA CRUZ - DF019655
		EDSON ALEXANDRE SILVA PESSOA - DF034339
		AMANDA LARYSSE SILVA PESSOA - DF042435
		LEONOR SOARES ARAUJO PESSOA - DF054592
RECORRIDO	:	JOSE CAMELO DA SILVA
RECORRIDO	:	CLEIDIMARA DA SILVA BARBOSA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. IMISSÃO NA POSSE. DÍVIDAS ANTERIORES. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO.
1. Discute-se nos autos acerca da responsabilidade do credor fiduciário acerca dos débitos condominiais anteriores à consolidação da propriedade.
2. A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel. Precedentes.
3. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO SETOR TOTAL VILLE 11, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

> *"Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Débitos condominiais. CCB 1.345. Obrigação propter rem. Alienação fiduciária em garantia. Consolidação da propriedade plena do imóvel em nome da CEF. Normas especiais. Art. 27, §8º, Lei 9.514/97 e CCB 1.368-B. Responsabilidade do devedor fiduciante pelos débitos anteriores.*
> *1. O pagamento de taxa condominial traduz obrigação propter rem, vinculada ao imóvel, a significar que, como regra, o atual proprietário responde pelos débitos, inclusive os vencidos em período anterior ao seu domínio – CCB 1.345.*
> *2. O art. 27, §8º, da Lei 9.514/97 e o CCB 1.368-B, parágrafo único, contudo, trazem regra especial (lex specialis derogat legi generali), estabelecendo que, na hipótese de retomada de imóvel alienado fiduciariamente, o credor fiduciário somente passa a ser responsável pelas despesas condominiais a partir da consolidação da propriedade plena e imissão na posse do imóvel, de forma que o devedor fiduciante remanesce responsável pelos débitos anteriores.*

Documento eletrônico VDA51617023 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 22/10/2025 16:42:34
Código de Controle do Documento: 523d86ca-7dfe-4070-b1a0-8ae8ee2f34ce

3. Tratando-se de cumprimento de sentença relativo a débitos condominiais anteriores à consolidação da propriedade plena do imóvel pela CEF, descabe a pretendida inclusão da empresa pública no polo passivo da demanda" (e-STJ fls. 462/463).

Não foram interpostos embargos de declaração.

Nas presentes razões (e-STJ fls. 482/497), o recorrente alega violação dos artigos 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997, 1.345 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil. Sustenta, em síntese, que as obrigações condominiais são caracterizadas como *propter rem*, de modo que ao consolidar a propriedade, o credor fiduciário passa a ser responsável pelo pagamento de todas as despesas condominiais relativas ao imóvel.

Aduz, ainda que a inclusão da CEF no polo passivo atrai a competência da Justiça Federal para o julgamento da ação.

Ao final, requer o provimento do recurso.

A parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fls. 536/537).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Discute-se nos autos acerca da responsabilidade do credor fiduciário acerca dos débitos condominiais anteriores à consolidação da propriedade.

O Tribunal de origem entendeu que

"(...)
O pagamento de taxa condominial traduz obrigação propter , vinculada ao imóvel, a significar que, como regra, o atualrem proprietário responde pelos débitos, inclusive os vencidos em período anterior ao seu domínio.
(...)
Contudo, o art. 27, §8º, da Lei 9.514/97 e o CCB 1.368-B, parágrafo único, trazem regra especial (lex specialis derogat legi generali), estabelecendo que, na hipótese de retomada de imóvel alienado fiduciariamente, o credor fiduciário somente passa a ser responsável pelas despesas condominiais a partir da consolidação da propriedade plena e imissão na posse do imóvel, de forma que o devedor fiduciante remanesce responsável pelos débitos anteriores" (e-STJ fl. 475).

Tal posicionamento está em consonância com o entendimento desta Corte Superior firmado no sentido de que a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel.

A esse respeito, destacam-se:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINAIS. CREDOR FIDUCIÁRIO. RESPONSABILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

Documento eletrônico VDA51617023 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 22/10/2025 16:42:34
Código de Controle do Documento: 523d86ca-7dfe-4070-b1a0-8ae8ee2f34ce

1. Nas razões do agravo em recurso especial a parte agravante impugnou todos os fundamentos da decisão que não admitiu o seu recurso especial.
2. A jurisprudência do STJ encontra-se pacificada no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.
3. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que: 'A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02. A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitido na posse do bem.'. (REsp n. 1.731.735/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018.).
4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo em recurso especial" (AgInt no AREsp 2.074.722/DF, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022).

"DIREITO CIVIL PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. SOLIDARIEDADE. AUSÊNCIA. VERBAS DE SUCUMBÊNCIA.
1. Ação de cobrança de despesas condominiais.
2. Ação ajuizada em 05/05/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.
3. O propósito recursal é definir se há responsabilidade solidária do credor fiduciário e dos devedores fiduciantes quanto: i) ao pagamento das despesas condominiais que recaem sobre imóvel objeto de garantia fiduciária; e ii) ao pagamento das verbas de sucumbência.
4. O art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 prevê expressamente que responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitido na posse.
5. Ademais, o art. 1.368-B do CC/02, veio, de forma harmônica, complementar o disposto no art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97, ao dispor que o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitido na posse direta do bem.
6. Aparentemente, com a interpretação literal dos mencionados dispositivos legais, chega-se à conclusão de que o legislador procurou proteger os interesses do credor fiduciário, que tem a propriedade resolúvel como mero direito real de garantia voltado à satisfação de um crédito.
7. Dessume-se que, de fato, a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368 -B do CC/02.
A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitido na posse do bem.
8. Na espécie, não reconhecida pelas instâncias de origem a consolidação da propriedade plena em favor do ITAU UNIBANCO S.A, não há que se falar em responsabilidade solidária deste com os devedores fiduciários quanto ao adimplemento das despesas condominiais em aberto.

Documento eletrônico VDA51617023 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 22/10/2025 16:42:34
Código de Controle do Documento: 523d86ca-7dfe-4070-b1a0-8ae8ee2f34ce

> *9. Por fim, reconhecida, na hipótese, a ausência de solidariedade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais, não há que se falar em condenação solidária do recorrente ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.*
> *10. Recurso especial conhecido e provido"* (REsp 1.731.735/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018) .

Por fim, no caso, por ser inviável o redirecionamento do cumprimento de sentença à CEF, não há razão para a remessa dos autos à Justiça Federal.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51617023 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 22/10/2025 16:42:34
Código de Controle do Documento: 523d86ca-7dfe-4070-b1a0-8ae8ee2f34ce

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.234.819 / DF

Número Registro: 2025/0354472-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07027785620248079000 7027785620248079000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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

RECORRENTE	:	CONDOMINIO SETOR TOTAL VILLE 11
ADVOGADOS	:	PAULO ROBERTO DA CRUZ - DF019655
		EDSON ALEXANDRE SILVA PESSOA - DF034339
		AMANDA LARYSSE SILVA PESSOA - DF042435
		LEONOR SOARES ARAUJO PESSOA - DF054592
RECORRIDO	:	JOSE CAMELO DA SILVA
RECORRIDO	:	CLEIDIMARA DA SILVA BARBOSA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO

TERMO

Documento eletrônico VDA52419111 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 00:51:55
Código de Controle do Documento: 89a2785f-d0f4-43e3-aa0a-5f3464783d1d

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

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

Brasília, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52419111 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 00:51:55
Código de Controle do Documento: 89a2785f-d0f4-43e3-aa0a-5f3464783d1d