SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2236938 - SP (2025/0381591-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL DAS ILHAS
ADVOGADO	:	LUIZ RIBEIRO OLIVEIRA NASCIMENTO COSTA JUNIOR - SP154862
RECORRIDO	:	VALDIR BENTO PEREIRA
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 limitou a penhora aos direitos aquisitivos do imóvel alienado fiduciariamente, afastando a penhora do próprio bem, sob o fundamento de que o imóvel não integra o patrimônio do devedor fiduciante e que o credor fiduciário não é parte no cumprimento de sentença.

2. O recorrente sustenta que a obrigação condominial tem natureza *propter rem*, vinculando a unidade condominial e permitindo a penhora do imóvel gerador do débito, independentemente de quem seja o titular.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. 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 VDA52216689 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 17:05:27
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 17347481-4ed8-4788-9b28-57c4a6814bee

4. 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.

5. 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

6. 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.

Jurisprudência relevante citada: STJ:REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025;REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025;REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025.

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.

Documento eletrônico VDA52216689 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 17:05:27
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 17347481-4ed8-4788-9b28-57c4a6814bee

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA52216689 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 17:05:27
Publicação no DJEN/CNJ de 13/11/2025. Código de Controle do Documento: 17347481-4ed8-4788-9b28-57c4a6814bee

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2236938 - SP (2025/0381591-1)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL DAS ILHAS
ADVOGADO	:	LUIZ RIBEIRO OLIVEIRA NASCIMENTO COSTA JUNIOR - SP154862
RECORRIDO	:	VALDIR BENTO PEREIRA
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 limitou a penhora aos direitos aquisitivos do imóvel alienado fiduciariamente, afastando a penhora do próprio bem, sob o fundamento de que o imóvel não integra o patrimônio do devedor fiduciante e que o credor fiduciário não é parte no cumprimento de sentença.

2. O recorrente sustenta que a obrigação condominial tem natureza *propter rem*, vinculando a unidade condominial e permitindo a penhora do imóvel gerador do débito, independentemente de quem seja o titular.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. 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.

Documento eletrônico VDA51301138 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: a2059417-18c1-4652-9fe1-1e6fc99002eb

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. 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.

5. 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

6. 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.

Jurisprudência relevante citada: STJ: REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS ILHAS, 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 cumprimento de sentença.

Documento eletrônico VDA51301138 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: a2059417-18c1-4652-9fe1-1e6fc99002eb

O julgado foi assim ementado (fl. 20):

> Agravo de instrumento - Execução de título extrajudicial Despesas condominiais Penhora de direitos aquisitivos O agravante (exequente) entende possível a penhora do imóvel - O imóvel não integra o patrimônio do executado O credor fiduciário não é parte do processo - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

No recurso especial, a parte aponta divergência jurisprudencial e violação dos arts. 17, 22 da Lei n. 9.514/1997 e 1.345 do Código Civil.

Alega que a obrigação condominial tem natureza *propter rem* e vincula a unidade, permitindo a penhora do próprio imóvel gerador do débito, independentemente de quem seja o titular.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e do Superior Tribunal de Justiça ao negar a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de cotas condominiais.

Requer o provimento do recurso para determinar a penhora sobre a unidade condominial alienada fiduciariamente.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 57.

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

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento contra decisão, proferida em cumprimento de sentença (despesas condominiais), que deferiu a penhora apenas sobre os direitos de aquisição do imóvel, negando a penhora do próprio bem alienado fiduciariamente.

A Corte estadual negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo a decisão que limitou a constrição aos direitos aquisitivos e afastou a penhora do imóvel, por entender que o bem não integra o patrimônio do devedor fiduciante e

Documento eletrônico VDA51301138 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: a2059417-18c1-4652-9fe1-1e6fc99002eb

que o credor fiduciário não é parte no cumprimento de sentença, nestes termos (fls. 21-22):

> O exequente diz que a ação de conhecimento foi de cobrança de despesas de condomínio em face do "devedor fiduciante do imóvel" (sic) (fls. 2).
>
> Alega que há diferença entre "propriedade fiduciária e propriedade plena" (fls. 4).
>
> Ocorre que na alienação fiduciária em garantia a propriedade do imóvel é transferida ao credor fiduciário até a quitação da dívida.
>
> O devedor fiduciante não tem a "propriedade plena" do imóvel.
>
> A natureza propter rem do objeto deste cumprimento de sentença não altera esse fato.
>
> O exequente diz que "a alienação judiciária em garantia tem natureza de direito real, tal qual a hipoteca" (sic) (fls. 5), que o crédito condominial "é preferencial à hipoteca, sendo perfeitamente cabível a penhora da integralidade da unidade condominial sobre a qual recai a hipoteca" (sic) e pergunta: "se é possível a penhora sobre a integralidade do imóvel gravado de hipoteca, que é um direito real, por qual razão não se admitir a penhora de imóvel com alienação fiduciária?" (sic) (fls. 5).
>
> Tais argumentos tangenciam a tentativa de alteração da verdade dos fatos, pois é inverossímil que o exequente confunda alienação fiduciária em garantia com hipoteca (neste, o devedor é proprietário e nessa condição oferece o imóvel como objeto da hipoteca).
>
> O credor fiduciário não foi condenado pelo título executivo judicial, não é parte deste cumprimento de sentença e o imóvel não integra o patrimônio do executado.
>
> As alegações de que há "imunidade" ao credor fiduciário, de que "fica de mãos atadas, sendo impossível o recebimento do crédito, vez que não há interesse na arrematação de direitos do contrato de alienação" (sic), e de "nunca terá seu crédito satisfeito, o que, em última análise, acabará acarretando a impossibilidade de sua manutenção" (sic) (fls. 7/8) também beiram o protelatório, pois não há obstáculo de ajuizamento de ação em face do credor fiduciante.

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.

Documento eletrônico VDA51301138 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: a2059417-18c1-4652-9fe1-1e6fc99002eb

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.*

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.

Documento eletrônico VDA51301138 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: a2059417-18c1-4652-9fe1-1e6fc99002eb

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*.

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.

Documento eletrônico VDA51301138 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: a2059417-18c1-4652-9fe1-1e6fc99002eb

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.*

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.

Documento eletrônico VDA51301138 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: a2059417-18c1-4652-9fe1-1e6fc99002eb

> 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 na 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 VDA51301138 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/10/2025 18:23:05
Código de Controle do Documento: a2059417-18c1-4652-9fe1-1e6fc99002eb

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.236.938 / SP

Número Registro: 2025/0381591-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00170959720238260564 10146612120238260564 170959720238260564
170959720238260564101466121202382605642057057682025826000O

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 DAS ILHAS
ADVOGADO	:	LUIZ RIBEIRO OLIVEIRA NASCIMENTO COSTA JUNIOR - SP154862
RECORRIDO	:	VALDIR BENTO PEREIRA
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 VDA52209673 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 00:56:11
Código de Controle do Documento: 86b07d70-da0f-4c1c-a88b-42132bcf2ebd

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52209673 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 00:56:11
Código de Controle do Documento: 86b07d70-da0f-4c1c-a88b-42132bcf2ebd