SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2241170 - SP(2025/0419207-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	RITMO CONDOMÍNIO CLUBE
ADVOGADA	:	CLAUDIA LUCIA MORALES ORTIZ - SP145972
RECORRIDO	:	CHEILA DOS SANTOS SOUSA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO QUE NÃO INTEGRA A EXECUÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra decisão que negou a penhora de imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária para pagamento de taxas condominiais.

2. Nos termos do recente posicionamento da Segunda Seção desta Corte, por maioria de votos, somente é possível a penhora de bem alienado fiduciariamente, ainda que para a satisfação de taxas condominiais dele decorrentes, quando o credor fiduciário for citado para integrar a execução.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA54067229 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/02/2026 12:31:26
Publicação no DJEN/CNJ de 13/02/2026. Código de Controle do Documento: 36c54e47-5499-4014-9ec0-e3d9514c26a2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2241170 - SP (2025/0419207-9)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	RITMO CONDOMÍNIO CLUBE
ADVOGADA	:	CLAUDIA LUCIA MORALES ORTIZ - SP145972
RECORRIDO	:	CHEILA DOS SANTOS SOUSA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. CREDOR FIDUCIÁRIO QUE NÃO INTEGRA A EXECUÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra decisão que negou a penhora de imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária para pagamento de taxas condominiais.

2. Nos termos do recente posicionamento da Segunda Seção desta Corte, por maioria de votos, somente é possível a penhora de bem alienado fiduciariamente, ainda que para a satisfação de taxas condominiais dele decorrentes, quando o credor fiduciário for citado para integrar a execução.

3. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RITMO CONDOMÍNIO CLUBE (RITMO CONDOMÍNIO), com fundamento no art. 105, III, alínea *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. NETO BARBOSA FERREIRA, assim ementado:

> *Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Decisão agravada indeferiu o pedido de penhora sobre a integralidade do imóvel gerador da dívida, posto que o bem está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Todavia, o Juízo a quo*

Documento eletrônico VDA53800861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 22:01:40
Código de Controle do Documento: b7cf1214-4631-4fee-8896-646ff2f0c954

> *admitiu a penhora sobre os direitos havidos pela parte agravada e devedora, sobre o bem imóvel. Irresignação. Descabimento. Restou demonstrado nos autos que a executada detém apenas a propriedade resolúvel do bem em questão, objeto de alienação fiduciária. Iterativa jurisprudência deste Eg. Tribunal e C. Câmara, já firmou entendimento no sentido de que em sendo a titularidade do domínio da credora fiduciária, que não integra o polo passivo da execução, afigura-se inadmissível a penhora sobre o imóvel gerador da dívida condominial, em sua integralidade, sendo possível, tão somente, a incidência da constrição sobre o direito resultante do negócio, de que é titular a devedora fiduciante, ora agravada. Nesse mesmo sentido já decidiu o C. STJ. Recurso improvido* (e-STJ, fl. 25).

Nas razões do presente recurso, RITMO CONDOMÍNIO alegou divergência jurisprudencial com precedente desta Corte Superior, que reconheceu a possibilidade de penhora do imóvel gerador da dívida condominial, ainda que gravado com alienação fiduciária.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora de imóvel gravado com alienação fiduciária para satisfação de dívidas condominiais, ou se a penhora deve se restringir aos direitos aquisitivos do devedor sobre o bem.

Conforme recente entendimento da Segunda Seção desta Corte, por maioria de votos, somente é possível a penhora de bem alienado fiduciariamente, ainda que para a satisfação de taxas condominiais dele decorrentes, quando o credor fiduciário for citado para integrar a execução.

Nesse sentido:

> *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.*

Documento eletrônico VDA53800861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 22:01:40
Código de Controle do Documento: b7cf1214-4631-4fee-8896-646ff2f0c954

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.

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)

Verifica-se que o entendimento adotado pela Corte paulista observou o posicionamento da Seção de Direito Privado desta Corte, não havendo motivos para sua alteração.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

É o voto.

Documento eletrônico VDA53800861 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/02/2026 22:01:40
Código de Controle do Documento: b7cf1214-4631-4fee-8896-646ff2f0c954

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.241.170 / SP

Número Registro: 2025/0419207-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10184667720188260007 20593423420258260000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	RITMO CONDOMÍNIO CLUBE
ADVOGADA	:	CLAUDIA LUCIA MORALES ORTIZ - SP145972
RECORRIDO	:	CHEILA DOS SANTOS SOUSA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA54008117 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/02/2026 00:56:56
Código de Controle do Documento: 34a007e1-ae4b-4dbe-b14e-54ce66388e41

Brasília, 09 de fevereiro de 2026

Documento eletrônico VDA54008117 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/02/2026 00:56:56
Código de Controle do Documento: 34a007e1-ae4b-4dbe-b14e-54ce66388e41