



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3122130 - SP (2025/0451710-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : DARCIO JOSE DA MOTA - SP067669
INALDO BEZERRA SILVA JUNIOR - SP132994
AGRAVADO : CONDOMINIO ALEMANHA
ADVOGADOS : JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS - MG175706
JOÃO PAULO SARDINHA DOS SANTOS - SP460542

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. COMPETÊNCIA PARA O JULGAMENTO DA CAUSA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte 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. Nessa linha, impõe-se reconhecer a legitimidade do credor fiduciário para responder pelos débitos condominiais em atraso, em razão da sua condição de detentor da propriedade resolúvel do bem, podendo este se sujeitar, ainda, aos efeitos de eventual penhora do

imóvel, que constitui, primordialmente, garantia do adimplemento da obrigação.

3. A questão sobre a competência para o julgamento da causa não foi objeto de análise pelo Tribunal estadual, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incidência, ao caso, dos comandos das Súmulas nº 282 e 356 do STF, por analogia.

4. As matérias de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.

5. Agravo conhecido para conhecer, em parte, do recurso especial, negando-lhe provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3122130 - SP(2025/0451710-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : DARCIO JOSE DA MOTA - SP067669
INALDO BEZERRA SILVA JUNIOR - SP132994
AGRAVADO : CONDOMINIO ALEMANHA
ADVOGADOS : JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS - MG175706
JOÃO PAULO SARDINHA DOS SANTOS - SP460542

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CREDOR FIDUCIÁRIO. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. COMPETÊNCIA PARA O JULGAMENTO DA CAUSA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A Segunda Seção desta Corte 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. Nessa linha, impõe-se reconhecer a legitimidade do credor fiduciário para responder pelos débitos condominiais em atraso, em razão da sua condição de detentor da propriedade resolúvel do bem, podendo este se sujeitar, ainda, aos efeitos de eventual penhora do

imóvel, que constitui, primordialmente, garantia do adimplemento da obrigação.

3. A questão sobre a competência para o julgamento da causa não foi objeto de análise pelo Tribunal estadual, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incidência, ao caso, dos comandos das Súmulas nº 282 e 356 do STF, por analogia.

4. As matérias de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.

5. Agravo conhecido para conhecer, em parte, do recurso especial, negando-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S.A. (BANCO DO BRASIL) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. CARLOS RUSSO, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESAS DE CONDOMÍNIO). OBJEÇÃO PRÉ-EXECUTIVA, REJEITADA. ARGUIÇÕES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM E DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. RECURSO DO EXECUTADO. DESPROVIMENTO (e-STJ, fl. 230).

Nas razões do presente agravo, BANCO DO BRASIL alegou a não incidência das Súmulas n. 7 desta Corte, e 284 do STF, além de divergência jurisprudencial.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 315-325).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Na origem, trata-se de agravo de instrumento interposto por BANCO DO BRASIL contra a decisão do Juízo singular que, nos autos da ação de execução de débitos condominiais ajuizada por CONDOMÍNIO ALEMANHA, rejeitou sua exceção de pré-executividade, reafirmando sua ilegitimidade passiva e rejeitando sua alegação de excesso de execução.

O recurso foi desprovido pelo TJSP, que confirmou os termos da decisão agravada, em sua integralidade.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, BANCO DO BRASIL alegou a violação dos arts. 64, 114, 116 e 485, VI, do CPC, 17, 490 e 1.345 do CC, e 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97, ao sustentar que **(1)** o credor fiduciário não detém legitimidade para responder por dívidas condominiais de imóvel financiado com recursos do FAR - Fundo de Arrendamento Residencial, na hipótese em que a sua atuação é de mero agente executor do programa habitacional, devendo essa responsabilidade recair sobre o comprador do bem, tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação; e **(2)** compete à Justiça Federal analisar a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas.

(1) Da ilegitimidade passiva

No caso, a legitimidade passiva do BANCO DO BRASIL foi reconhecida, ao entendimento de que a estrutura condominial possui "vínculo irradiado do direito de propriedade", de modo que *o suprimimento de despesas comuns obriga o respectivo titular de domínio, aquele que assim estiver identificado no Registro de Imóveis (artigos 1.245 e 1.336, I, do Código Civil)* [e-STJ, fl. 231].

Sob esse prima, prosseguiu o órgão julgador:

Contrato de venda e compra com alienação fiduciária em garantia (fls. 70/71 e 131/152), constando como único proprietário, Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, gerido pelo Banco do Brasil S/A não foi levado a registro na respectiva matrícula imobiliária, ademais sem prova de trespasse de direitos à eventual devedora, fiduciante, somando-se necessária comunicação ao condomínio.

Pendência inter partes, não cabe opor ao condomínio, sabido que "Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel" (artigo 1.245, §1º, do Código Civil) [e-STJ, fl. 231].

Na esteira do que decidiu o acórdão estadual, a Segunda Seção desta Corte 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).

Na oportunidade, também ficou consignado que 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.

Confira-se por sua ementa:

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 praxeamento. 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 acerto, 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 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)

Desse modo, correto o reconhecimento da legitimidade do credor fiduciário para responder pelos débitos condominiais em atraso, em razão da sua condição de detentor da propriedade resolúvel do bem, podendo a instituição financeira se sujeitar, ainda, aos efeitos de eventual penhora do imóvel, que constitui, primordialmente, garantia do adimplemento da obrigação.

(2) Da competência da Justiça Federal

Verifica-se que a questão a respeito da competência para o julgamento da causa não foi objeto de análise pela Corte estadual, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incidência, no caso, dos comandos das Súmulas nº 282 e 356 do STF, por analogia.

Impende consignar que as matérias de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. OMISSÃO. ILUMINAÇÃO PÚBLICA. TRANSFERÊNCIA DE ATIVOS PARA O MUNICÍPIO. INCOMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. TESES RECURSAIS NÃO PREQUESTIONADAS. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS MAS SEM EFEITOS MODIFICATIVOS.

1. Questões de ordem pública não dispensam o requisito do prequestionamento. Precedentes.

2. Na hipótese dos autos, as teses que fundamentam a competência da justiça federal para julgar o feito não foram

debatidas pelo Tribunal de origem, nem constou das razões dos embargos de declaração essa questão, atraindo a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF por ausência de prequestionamento.

3. Embargos de declaração acolhidos para integração do julgado, mas sem efeitos modificativos.

(EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp 1.595.641/MG, relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Segunda Turma, julgado em 26/10/2020, DJe de 29/10/2020 - sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.122.130 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0451710-5

Número de Origem:

10023823420248260510 20250000140788 2343249542024826000 23432495420248260000

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : DARCIO JOSE DA MOTA - SP067669

INALDO BEZERRA SILVA JUNIOR - SP132994

AGRAVADO : CONDOMINIO ALEMANHA

ADVOGADOS : JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS - MG175706

JOÃO PAULO SARDINHA DOS SANTOS - SP460542

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 01 de junho de 2026