SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2278949 - SP (2026/0213933-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL RUBI VILLE
ADVOGADOS	:	EDUARDO AFFONSO FERREIRA SANGED - SP314593
		BRENDA NOGUEIRA LOPES - SP458703
INTERES.	:	AIRTON DELPASSO JUNIOR

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE E LEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento na fase de cumprimento de sentença.

2. A controvérsia versa sobre a inclusão do credor fiduciário no polo passivo para viabilizar a penhora da própria unidade geradora do débito condominial.

3. A Corte de origem manteve a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente e a citação do credor fiduciário para integrar o polo passivo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, em cumprimento de sentença de cobrança de despesas condominiais, é possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente e a inclusão do credor fiduciário no polo passivo, ante as alegações de violação dos arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997; 1.368-B, *caput* e parágrafo único, e 1.345 do CC; e 835, XII, e 789 do CPC, além de divergência jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA59645709 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:13:42
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 77eccb95-7d3a-401c-9b6c-6734b77f17c5

5. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à natureza *propter rem* das despesas condominiais, à possibilidade de penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente e à citação do credor fiduciário para integrar a execução.

6. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque a incidência de óbices sumulares no conhecimento pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal impede o exame pela alínea *c* sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte sobre a natureza *propter rem* das despesas condominiais e a possibilidade de penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente, com citação do credor fiduciário para integrar a execução. 2. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando a matéria já está coberta por óbice sumular no conhecimento pela alínea *a* do permissivo constitucional".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 8º; CC, arts. 1.345, 1.368-B, *caput*, parágrafo único; CPC, arts. 789, 835, XII .

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 2.174.397/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59645709 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:13:42
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 77eccb95-7d3a-401c-9b6c-6734b77f17c5

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59645709 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:13:42
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 77eccb95-7d3a-401c-9b6c-6734b77f17c5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2278949 - SP (2026/0213933-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	:	RICARDO NEGRAO - SP138723
RECORRIDO	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL RUBI VILLE
ADVOGADOS	:	EDUARDO AFFONSO FERREIRA SANGED - SP314593
		BRENDA NOGUEIRA LOPES - SP458703
INTERES.	:	AIRTON DELPASSO JUNIOR

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE E LEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento na fase de cumprimento de sentença.

2. A controvérsia versa sobre a inclusão do credor fiduciário no polo passivo para viabilizar a penhora da própria unidade geradora do débito condominial.

3. A Corte de origem manteve a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente e a citação do credor fiduciário para integrar o polo passivo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se, em cumprimento de sentença de cobrança de despesas condominiais, é possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente e a inclusão do credor fiduciário no polo passivo, ante as alegações de violação dos arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997; 1.368-B, *caput* e parágrafo único, e 1.345 do CC; e 835, XII, e 789 do CPC, além de divergência jurisprudencial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Documento eletrônico VDA58494611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/07/2026 19:00:09
Código de Controle do Documento: 8dba24f2-7121-4705-84ff-5fc515934107

5. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à natureza *propter rem* das despesas condominiais, à possibilidade de penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente e à citação do credor fiduciário para integrar a execução.

6. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer porque a incidência de óbices sumulares no conhecimento pela alínea *a* do art. 105, III, da Constituição Federal impede o exame pela alínea *c* sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte sobre a natureza *propter rem* das despesas condominiais e a possibilidade de penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente, com citação do credor fiduciário para integrar a execução. 2. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando a matéria já está coberta por óbice sumular no conhecimento pela alínea *a* do permissivo constitucional".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, § 8º; CC, arts. 1.345, 1.368-B, *caput*, parágrafo único; CPC, arts. 789, 835, XII .

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 2.082.647/SP, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025; STJ, REsp n. 2.174.397/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgados em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. 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 decorrente de ação de cobrança de despesas condominiais.

Documento eletrônico VDA58494611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/07/2026 19:00:09
Código de Controle do Documento: 8dba24f2-7121-4705-84ff-5fc515934107

O julgado foi assim ementado (fl. 206):

> AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - UNIDADE GERADORA DOS DÉBITOS GRAVADA COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PENHORA DO PRÓPRIO IMÓVEL E NÃO APENAS DOS DIREITOS AQUISITIVOS PERTENCENTES AO CONDÔMINO/DEVEDOR, MEDIANTE PRÉVIA CITAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO PARA COMPOR O POLO PASSIVO - POSSIBILIDADE ENTENDIMENTO QUE PASSOU A SER ADOTADO RECENTEMENTE PELO C. STJ - DECISÃO MANTIDA AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 226):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO INEXISTÊNCIA DE VÍCIO SANÁVEL PELA VIA DOS EMBARGOS - INTERPOSIÇÃO PARA FINS EXCLUSIVOS DE PREQUESTIONAMENTO DESNECESSIDADE EMBARGOS REJEITADOS

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, porque atribui ao devedor fiduciante a responsabilidade pelas contribuições condominiais até a imissão do credor fiduciário na posse, sustentando indevida inclusão do credor fiduciário no polo passivo;

b) 1.368-B, *caput* e parágrafo único, do Código Civil, já que disciplina a cisão entre propriedade resolúvel e posse direta, afirmando ser indevida a imputação de obrigação ao credor fiduciário que não exerce a posse;

c) 1.345 do Código Civil, pois limita a responsabilidade ao adquirente da unidade, alegando que o credor fiduciário não seria adquirente, mas apenas titular de direito real de garantia;

Documento eletrônico VDA58494611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/07/2026 19:00:09
Código de Controle do Documento: 8dba24f2-7121-4705-84ff-5fc515934107

d) 835, XII, do Código de Processo Civil, porquanto limita a constrição aos direitos aquisitivos do fiduciante, vedando a penhora do próprio imóvel que integra o patrimônio do credor fiduciário; e

e) 789 do Código de Processo Civil, visto que o devedor responde com seus próprios bens, sendo inadmissível a execução sobre patrimônio de terceiro.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia ao reconhecer a legitimidade passiva do credor fiduciário e a possibilidade de penhora da própria unidade.

Requer o conhecimento e o provimento do recurso para que se reconheça a ilegitimidade passiva do credor fiduciário, se afaste a penhora do imóvel alienado fiduciariamente antes da consolidação e se restrinja a execução aos direitos aquisitivos do fiduciante.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o acórdão estadual aplicou corretamente a orientação da Segunda Seção do STJ no REsp n. 2.100.103/PR, que afirmou a natureza *propter rem* do débito condominial, a responsabilidade do credor fiduciário e a possibilidade de penhora do próprio imóvel, bem como a ausência de dissídio válido.

O recurso especial foi admitido pela alínea *a*, com negativa de admissibilidade pela alínea *c*, por ausência de cotejo analítico e demonstração adequada do dissídio, à luz dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ, com remissão a precedentes do STJ.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA58494611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/07/2026 19:00:09
Código de Controle do Documento: 8dba24f2-7121-4705-84ff-5fc515934107

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento contra decisão proferida na fase de cumprimento de sentença de cobrança de despesas condominiais, que determinou a intimação do exequente para informar sobre a inclusão do credor fiduciário no polo passivo, a fim de possibilitar a penhora da própria unidade condominial.

I - Arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, e 1.345 e 1.368-B, *caput* e parágrafo único, do CC e 835, XII, e 789 do CPC

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido violou tais dispositivos ao impor responsabilidade ao credor fiduciário antes da imissão na posse e admitir a penhora do imóvel que integra seu patrimônio, apesar de a lei atribuir as despesas condominiais ao fiduciante enquanto possuidor direto.

O acórdão recorrido, contudo, assentou que, em execução de dívida condominial, é possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente, em razão da natureza *propter rem* do crédito, devendo o credor fiduciário ser citado para integrar o polo passivo, com direito de regresso contra o fiduciante. Transcreveu, ademais, julgado da Segunda Seção que afirmou: "Em execução por dívida condominial (…), é possível a penhora do próprio imóvel (…). (…) 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 (…), sem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes (…)" (fls. 209-210).

A orientação consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme julgado citado no próprio acórdão recorrido (REsp n. 2.100.103/PR, Segunda Seção, DJEN de 27/5/2025), é no sentido de que, em execução de despesas condominiais, a natureza *propter rem* do crédito autoriza a penhora do imóvel, e os arts. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 e 1.368-B do Código Civil não se sobrepõem ao

Documento eletrônico VDA58494611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/07/2026 19:00:09
Código de Controle do Documento: 8dba24f2-7121-4705-84ff-5fc515934107

direito do condomínio, por disciplinarem apenas relações internas do contrato fiduciário.

A propósito:

> 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.
>
> 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.

Documento eletrônico VDA58494611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/07/2026 19:00:09
Código de Controle do Documento: 8dba24f2-7121-4705-84ff-5fc515934107

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.

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

Documento eletrônico VDA58494611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/07/2026 19:00:09
Código de Controle do Documento: 8dba24f2-7121-4705-84ff-5fc515934107

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.

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.

Aplica-se, portanto, a Súmula n. 83 do STJ.

Documento eletrônico VDA58494611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/07/2026 19:00:09
Código de Controle do Documento: 8dba24f2-7121-4705-84ff-5fc515934107

II - Divergência jurisprudencial

A incidência de óbices sumulares quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022.

Portanto, inviável o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

III - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58494611 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/07/2026 19:00:09
Código de Controle do Documento: 8dba24f2-7121-4705-84ff-5fc515934107

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.278.949 / SP

Número Registro: 2026/0213933-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00101753620228260114 101753620228260114 10175362022826011410464925020218260114
10464925020218260114 21908588020258260000

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

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	: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
ADVOGADO	: RICARDO NEGRAO - SP138723
RECORRIDO	: CONDOMINIO RESIDENCIAL RUBI VILLE
ADVOGADOS	: EDUARDO AFFONSO FERREIRA SANGED - SP314593
	BRENDA NOGUEIRA LOPES - SP458703
INTERES.	: AIRTON DELPASSO JUNIOR

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59617308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:15:48
Código de Controle do Documento: 830bc079-974a-4dc1-9f90-98f57c2fb1b1

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59617308 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:15:48
Código de Controle do Documento: 830bc079-974a-4dc1-9f90-98f57c2fb1b1