



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 2237090 - SP (2025/0378098-8)

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL N° 2237090 - SP (2025/0378098-8)

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 CONDOMINIO COTIA 1 –TINGUI (CONDOMÍNIO), com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Desa. ANA MARIA BALDY, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que consignou que a penhora deferida recaiu sobre os direitos aquisitivos que a devedora fiduciante possui sobre o imóvel. Inconformismo do exequente. Imóvel que é objeto de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Executada/agravada que não detém a propriedade do imóvel, mas sim direitos sobre o mesmo. Penhora que ofenderia direito de terceiro. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (e-STJ, fl. 57).

Nas razões do presente recurso, CONDOMÍNIO alegou a violação do art. 964, III, do CC, defendendo ser possível a penhora do imóvel gerador da dívida condominial, ainda que gravado de alienação fiduciária.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 102/103).

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.*
- 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.

Deixo de majorar a verba honorária porque incabível na espécie.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.237.090 / SP

Número Registro: 2025/0378098-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10025465020178260152 22347368920248260000

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO COTIA 1 - TINGUI

ADVOGADOS : EUZÉBIO INIGO FUNES - SP042188

 TALITA JULIANI CRAVO FRITSCH - SP257155

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : JACKSON WILLIAM DE LIMA - SP408472

 ROBERTA PATRIARCA MAGALHAES - SP219114

RECORRIDO : ADRIANA DE SOUZA SILVA

ADVOGADA : ANDREA APARECIDA FERREIRA PONTES - SP219294

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025