



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2215061 - SP(2025/0182811-5)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
RECORRENTE : -----
ADVOGADOS : MAURÍCIO FELBERG - SP099360
LUCAS SOUZA GUINSBURG - SP491837
CAMILA FELBERG - SP163212
RECORRIDO : ----- - ESPÓLIO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
RECORRIDO : -----
ADVOGADOS : GABRIEL DUMAS DA CUNHA - ES037780 IGOR
FACCIM BONINE - MA023546A
ISRAEL DE SOUZA FERIANE - SP507044

DECISÃO

Trata-se de Recurso Especial interposto por -----, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado (e-STJ, fl. 39):

AGRAVO INTERNO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. Decisão monocrática que negou provimento a agravo de instrumento. Pretensão à penhora do imóvel gerador dos débitos, diante de sua natureza "propter rem". Inadmissibilidade. Imóvel alienado fiduciariamente. Penhora que deve recair sobre direito eventual do devedor fiduciante - Decisão mantida. Recurso desprovido.

Segundo a parte recorrente, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento, sustentando violação aos artigos 1.345 do Código Civil e 835, § 3º, do Código de Processo Civil, além de dissídio jurisprudencial.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida afirmou a inexistência de requisitos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal).

No presente processo, a parte afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso, cuja questão central a ser dirimida reside na possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente

para a satisfação de débitos condominiais, dada a natureza *propter rem* desses créditos.

Nesse sentido, a essência do inconformismo do recorrente reside na negativa das instâncias ordinárias em autorizar a penhora do imóvel gerador dos débitos condominiais, sob o fundamento de que o bem estaria gravado com alienação fiduciária, pertencendo a propriedade resolúvel aos credores fiduciários.

Isso porque o Tribunal de origem, em sua decisão, restringiu a constrição aos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, invocando precedentes que entendiam a impenhorabilidade do bem em tais circunstâncias.

Entretanto, este Superior Tribunal de Justiça, ao analisar a mesma questão, em sua composição plena da Segunda Seção, estabeleceu de forma clara a possibilidade de penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente para a satisfação de dívidas condominiais.

Com efeito, o STJ manifestou-se da seguinte forma:

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 condomínioedílio 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 depropriedade 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 citaçãodo 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 condôminocredor 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 descumpra 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 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.)

Nesse contexto, a aplicação do precedente é manifesta e se ajusta perfeitamente ao caso concreto. É certo que a dívida condominial, por sua natureza *propter rem*, acompanha o imóvel, independentemente de quem seja seu titular, inclusive no tocante ao credor fiduciário.

O artigo 1.345 do Código Civil é expresso ao dispor que "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Essa responsabilidade intrínseca ao bem impõe que ele próprio seja o garantidor do adimplemento das despesas que o sustentam.

O credor fiduciário, embora detentor da propriedade resolúvel do bem, não pode ser alçado a uma posição privilegiada que o exima das obrigações inerentes à propriedade de uma unidade em condomínio edilício. Nesse sentido, a inércia na consolidação da propriedade ou na quitação dos débitos não pode penalizar a coletividade condominial, que depende do rateio dessas despesas para sua própria manutenção e funcionamento.

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao negar a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente e restringir a constrição aos direitos aquisitivos, divergiu do entendimento consolidado na Segunda Seção deste Superior Tribunal de Justiça.

Ante o exposto, **conheço** do recurso especial e **lhe dou provimento** para reformar as decisões das instâncias ordinárias, a fim de possibilitar a penhora do imóvel alienado fiduciariamente para a satisfação dos débitos condominiais em execução.

Brasília, 28 de fevereiro de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora