



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1929926 - SP (2021/0091655-9)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**R.P/ACÓRDÃO** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADO** : LEANDRO DA SILVA SOARES E OUTRO(S) - DF014499  
**RECORRIDO** : EDIFICIO XIV BIS  
**OUTRO NOME** : CONDOMINIO EDIFICIO 14 BIS  
**ADVOGADA** : CLAUDIA CAPPI - SP056317  
**INTERES.** : ROGERIO SILVA RIBAS  
**ADVOGADO** : FRANCISCO SOARES LUNA - SP094021  
**INTERES.** : ASSOCIACAO NACIONAL DA ADVOCACIA CONDOMINIAL - ANACON - "AMICUS CURIAE"  
**ADVOGADOS** : ARIÁDINE GROSSI - MT019442  
 AUGUSTO DE PAIVA SIQUEIRA - GO051990  
 CAIO CESAR PEREIRA DA MOTA OLIVEIRA - GO029193  
 CIRELLE MONACO DE SOUZA - DF036348  
 JULIO CESAR RIBAS BOENG - SC047169  
 KALLYSSANE BOTELHO SILVA - MG147860  
 LUCAS SOUZA MARQUES - GO047590  
 MÁRCIO LUÍS SPIMPOLO - SP278807  
 OTÁVIO CELSO FURTADO NUCCI - SP171588  
 ROGÉRIO ALVARES CAMELLO FILHO - PE043933  
 TIAGO CARVALHO DE OLIVEIRA - PE024687  
 WAGNER GOMES DA COSTA - SP235273  
**INTERES.** : COOPERATIVA SICOOB UNIMAIAS METROPOLITANA - COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO - "AMICUS CURIAE"  
**ADVOGADO** : GUILHERME PEREIRA DE CORDIS DE FIGUEIREDO - SP128708  
**INTERES.** : FEDERAÇÃO BRASILEIRA DE BANCOS - "AMICUS CURIAE"  
**ADVOGADO** : GILBERTO ANDREASSA JUNIOR - PR050515  
**INTERES.** : ASSOSINDICOS-DF ASSOCIACAO DE SINDICOS DE CONDOMINIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS DO DISTRITO FEDERAL - "AMICUS CURIAE"  
**ADVOGADOS** : HENRIQUE GOMES DE ARAUJO E CASTRO - DF018804  
 WAGNER GOMES DA COSTA - SP235273  
**INTERES.** : AACEP - ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO PARANÁ - "AMICUS CURIAE"  
**ADVOGADO** : KAREL MARIK - PR059569  
**INTERES.** : ASSOCIACAO DOS SINDICOS E SUBSINDICOS DE CONDOMINIOS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : HENRIQUE GOMES DE ARAUJO E CASTRO - DF018804  
HUGO RODRIGO DA COSTA - DF030574  
THIAGO RODRIGUES DOS SANTOS - SE007088

INTERES. : ASSOC DAS ADMINISTRADORAS DE BENS IMOV E COND DE S  
P - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE BENS IMÓVEIS E  
CONDOMÍNIOS DE SÃO PAULO - AABIC

INTERES. : ASSOCIACAO BRASILEIRA DO MERCADO IMOBILIARIO -  
ABMI - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO - ABMI

INTERES. : ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ADMINISTRADORAS DE  
IMÓVEIS - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819  
DANIEL FUHRO SOUTO - RS059364  
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871

INTERES. : SIND EMP COMP VEN LOC ADM IMOV COND RES COM NORTE  
ESTADO SC - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO  
E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E DOS CONDOMÍNIOS  
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DO NORTE DO ESTADO DE  
SANTA CATARINA - SECOVI NORTE SC

ADVOGADOS : LUÍSA CRISTINA DEMATTE - SC042084  
OSNI JOSÉ DEMATTE - SC006941

INTERES. : SINDICATO EMPRESAS C.V.L.A.IMO.COND.R.C.T.EST.R.J -  
"AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO  
E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E DOS CONDOMÍNIOS  
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS EM TODO ESTADO DO RIO DE  
JANEIRO - SECOVI-RJ

ADVOGADOS : ALEX VELMOVITSKY - RJ196701  
ARNON VELMOVITSKY - RJ045618  
JOÃO HENRIQUE TEIXEIRA DE FREITAS - RJ203093  
RAPHAEL BAPTISTA DE CASTRO - RJ202669  
RAPHAEL CAMPELLO MAIA - RJ251582

INTERES. : SIND EMP C VEND LOC ADM IMOV ED EM COND RES E COM  
DE PE - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA E VENDA,  
LOCAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS EM EDIFÍCIOS  
CONDOMINIAIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS NO ESTADO  
DE PERNAMBUCO – SECOVI/PE

ADVOGADOS : ALINE SILVA DE ARAUJO NUNES - PE032855  
ELIZABETH DA SILVA GUIMARAES - PE061478  
THIAGO DUEIRE LINS MIRANDA - PE046751  
NATHÁLIA XAVIER DE CARVALHO - PE050271  
GERLANY SILVA DO NASCIMENTO - PE051158

INTERES. : ABECIP ASSOC BRAS DAS ENTDE CREDITO IMOB E

POUPANCA - "AMICUS CURIAE"

OUTRO NOME : ABECIP – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA

ADVOGADOS : DANIELLA ARAÚJO ROSA - RJ104304  
LUIZ FELIPE PASSOS FRANÇA - RJ167941  
MELHIM NAMEM CHALHUB - RJ003141  
ROSÂNGELA BARBOSA RIBEIRO MARQUES - RJ174842

INTERES. : ASSOCIACAO DOS CONDOMINIOS GARANTIDOS DO BRASIL - "AMICUS CURIAE"

ADVOGADO : ANDRÉ ZACARIAS TALLAREK DE QUEIROZ - PR031381

### 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 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 praxeamento. 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 descumpra 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.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA SEÇÃO do Superior Tribunal de Justiça, após o voto do Sr. Ministro Relator dando provimento ao recurso especial para reconhecer a impenhorabilidade da unidade alienada fiduciariamente por débitos condominiais, restabelecendo-se a decisão interlocutória proferida em primeiro grau, no que foi acompanhado pelos Srs. Ministros Marco Buzzi, Nancy Andrighi e Humberto Martins, e o voto do Sr. Ministro Raul Araújo inaugurando a divergência para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, sendo acompanhado pelos Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e João Otávio de Noronha, por maioria, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo, que lavra o acórdão.

Votaram com o Sr. Ministro Raul Araújo os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, João Otávio de Noronha e Maria Isabel Gallotti.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira (Relator), Marco Buzzi, Nancy Andrighi e Humberto Martins.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.  
Brasília, 12 de março de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator