

# Superior Tribunal de Justiça

**RECURSO ESPECIAL Nº 2.059.278 - SC (2022/0086988-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**R.P/ACÓRDÃO** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**RECORRENTE** : RESIDENCIAL AUSTRALIS EASY CLUB  
**ADVOGADOS** : OSNI JOSÉ DEMATTE - SC006941  
LUÍSA CRISTINA DEMATTE - SC042084  
**RECORRIDO** : FABIO CIZARINO RICARDO JUNIOR  
**ADVOGADO** : JULIANA MENDES PONCIANO DE PAULA - SC049021

## **EMENTA**

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA *PROPTER REM* DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os 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*.

2. A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno.

3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

4. Para tanto, 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, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à 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.

5. Recurso especial provido.

## **ACÓRDÃO**

Após o voto do relator negando provimento ao recurso especial, e o voto do Ministro Raul Araújo dando provimento ao recurso especial, divergindo do relator, no que foi acompanhando pelos Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira, a Quarta Turma, por maioria, decide dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente do Sr. Ministro Raul Araújo. Vencido o relator. Votou vencido o Sr. Ministro Marco

# *Superior Tribunal de Justiça*

Buzzi. Votaram com o Sr. Ministro Raul Araújo (Presidente), que lavrará o acórdão, os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 23 de maio de 2023 (Data do Julgamento)

**MINISTRO RAUL ARAÚJO**

Presidente e Relator

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0086988-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.059.278 / SC**

Números Origem: 50012424820208240038 50012514420198240038  
5001251442019824003850012424820208240038 50133898920218240000

PAUTA: 16/05/2023

JULGADO: 16/05/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : RESIDENCIAL AUSTRALIS EASY CLUB  
ADVOGADOS : OSNI JOSÉ DEMATTE - SC006941  
                  LUÍSA CRISTINA DEMATTE - SC042084  
RECORRIDO : FABIO CIZARINO RICARDO JUNIOR  
ADVOGADO : JULIANA MENDES PONCIANO DE PAULA - SC049021

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Adiado o julgamento para a próxima sessão (23/5/2023), por indicação do Sr. Ministro Relator.

**RECURSO ESPECIAL Nº 2.059.278 - SC (2022/0086988-5)**

**VOTO VENCIDO**

**O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI:**

Cuida-se de recurso especial interposto por RESIDENCIAL AUSTRALIS EASY CLUB com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c" da Constituição federal, em desafio a acórdão proferido em agravo de instrumento pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina.

Na origem, versam os autos sobre cumprimento de sentença de obrigação de pagar despesas condominiais inadimplidas (Processo nº 5001242-48.2020.8.24.0038) movida pelo referido condomínio residencial em face de FÁBIO CIZARINO RICARDO JUNIOR.

O condomínio ora insurgente interpôs agravo de instrumento contra decisão (fls. 45-48) proferida pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC que indeferiu o pedido de penhora de apartamento para a quitação das despesas condominiais de obrigação do devedor, em razão de se tratar de bem alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, tendo apenas admitido a penhora de direitos creditórios decorrentes do respectivo contrato de alienação fiduciária sobre o imóvel.

A Corte local negou provimento ao reclamo em acórdão assim ementado (fls. 77-82):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. INDEFERIMENTO DE PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RECURSO DO EXEQUENTE.

PLEITO DE CONSTRIÇÃO DO BEM IMÓVEL QUE ORIGINOU A DÍVIDA CONDOMINIAL EXIGIDA. INVIABILIDADE. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE A ENTE BANCÁRIO. CONSTRIÇÃO LIMITADA AOS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO MANTIDA.

RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

- "NÃO SE ADMITE A PENHORA DO BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM EXECUÇÃO PROMOVIDA POR TERCEIROS CONTRA O DEVEDOR FIDUCIANTE, HAJA VISTA QUE O PATRIMÔNIO PERTENCE AO

# Superior Tribunal de Justiça

CREDOR FIDUCIÁRIO, PERMITINDO-SE, CONTUDO, A CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PRECEDENTES" (STJ, RESP 1.677.079/SP. REL. MIN. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA).

Irresignado, o credor/exequente interpôs recurso especial (fls. 92-116), no qual aduz, além de dissídio jurisprudencial, violação ao artigo 835, § 3º, do CPC/2015. Sustenta, em síntese, ser penhorável o imóvel gerador das despesas condominiais, ainda que alienado fiduciariamente em garantia, pois referidos débitos possuem natureza *propter rem*. Argumenta, também, que, diante do disposto na Súmula 478/STJ, a garantia do débito condominial é assegurada pelo imóvel que o originou.

Requer, por fim, a reforma do acórdão recorrido "a fim de serem julgados totalmente procedentes os pleitos apresentados pelo recorrente nos autos do cumprimento de sentença, determinando a reforma da decisão e do acórdão, a fim de que a penhora recaia sobre o imóvel objeto do débito, garantidor da dívida, e não somente sobre os direitos creditórios do imóvel alienado fiduciariamente" (fl. 116).

Sem contrarrazões.

Em juízo prévio de admissibilidade (fls. 156-159), a Corte Catarinense negou processamento ao recurso especial, dando ensejo à interposição do agravo em recurso especial (fls. 164-186), buscando destrancar o processamento da insurgência.

Em decisão monocrática (fls. 203-208), este signatário negou provimento ao recurso, sob os seguintes fundamentos:

*i)* o acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento desta Corte, assente no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel;

*ii)* consoante pacificado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora, nada impedindo, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos.

Seguiu-se agravo interno (fls. 211-228), o qual fora provido em colegiado (Quarta Turma) para converter o agravo em recurso especial, a fim de propiciar melhor análise da controvérsia.

É o relatório.

## Voto

O reclamo não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia em definir se o imóvel oferecido como garantia em contrato de alienação fiduciária pode ser objeto de constrição (penhora) para fazer frente a direito creditório do condomínio (despesas condominiais) ao qual a unidade residencial está integrada.

### 1. Delimitação da controvérsia.

De início, é imprescindível mencionar que inexistente notícia acerca de eventual inadimplemento atinente ao próprio contrato sobre o qual lastreada a alienação fiduciária, sendo presumível, portanto, que o devedor fiduciante continua adimplente com os valores do mútuo a que se obrigou.

A questão controvertida diz respeito, apenas, à relação condômino-condomínio e a responsabilidade pelas despesas condominiais inadimplidas quando o devedor fiduciante consta como executado.

### 2. Débitos condominiais como obrigações *propter rem*.

A possibilidade de penhora sobre bem alienado fiduciariamente por despesas condominiais tem sido objeto de discussões doutrinárias e jurisprudenciais, principalmente considerando a natureza *propter rem* da obrigação e a circunstância segundo a qual, em regra, para a satisfação do crédito, a indicação de um bem à penhora deve, sempre, levar em referência o patrimônio do devedor.

Como indicado, a obrigação de pagamento das despesas condominiais é de natureza *propter rem*, ou seja, é obrigação “da própria coisa”, ou, em outras palavras “por causa da coisa”.

Não se nega que já houve, no passado, muitas discussões, principalmente doutrinárias, acerca de as obrigações ditas *propter rem* estarem ou não contidas no universo dos direitos reais ou se gravitavam nos institutos de direitos obrigacionais. Contudo, essa diferenciação ficou suplantada pela constatação de que a obrigação *propter rem* transita nas fronteiras entre os direitos reais e os pessoais, assimilando características de ambos (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso

de direito civil: direitos reais, 14<sup>a</sup> ed., JusPodivm, 2018, p. 56).

Nesse contexto, em regra, composta por despesas ordinárias e extraordinárias, a obrigação *propter rem* possui o condão de submeter o próprio imóvel gerador de despesas à penhora para a satisfação do crédito do condomínio. Isso porquanto se reconhece que a obrigação *propter rem* possui natureza ambulatória (*ambulat cum domino*), pois a sua titularidade acompanha a do direito real, ou seja, as obrigações *propter rem* repercutem sobre uma pessoa por força de um determinado direito real, com o qual se encontram em decorrência de vinculação estreita.

Sobre o tema, assevera a e. Ministra Nancy Andrighi (REsp nº 1.829.663/SP, Terceira Turma, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019):

[...] caracteriza-se a obrigação *propter rem* pela particularidade de a pessoa do devedor se individualizar única e exclusivamente pela titularidade do direito real, desvinculada de qualquer manifestação da vontade do sujeito.

Por isso é que, em havendo transferência da titularidade, a obrigação é igualmente transmitida.

Diz-se, então, que a obrigação *propter rem* é dotada de ambulatoriedade, ou, ainda, que se trata, ela mesma, de obrigação ambulatória. Assim, independentemente da vontade dos envolvidos, a obrigação de satisfazer determinadas prestações acompanha a coisa em todas as suas mutações subjetivas.

No que tange a esse aspecto ambulatório das despesas condominiais, dispõe o art. 1345 do CC/2002 que: "*o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios*".

Não por outra razão, em julgamento de recurso repetitivo, a Segunda Seção desta Corte firmou a tese de que "*o que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto*" (REsp 1.345.331/RS, DJe 20/04/2015).

Na oportunidade, ressaltou o e. relator Ministro Luis Felipe Salomão, que as despesas condominiais compreendidas como obrigações *propter rem*, são de responsabilidade daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária, ou ainda pelo titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo, a fruição, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

Portanto, em que pese a característica ambulatória da obrigação *propter rem*

e a circunstância segundo a qual, **em regra**, o próprio bem se basta para o adimplemento de obrigações dele decorrentes, admitindo-se a constrição/penhora do imóvel para saldar dívida originária da coisa visando fazer prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, **é imprescindível referir que a regra comporta exceções**. E dentre as exceções, situa-se aquela - em seguida abordada, expressamente prevista em lei - que se constata quando o bem alienado fiduciariamente não integra a esfera patrimonial do devedor fiduciante em razão de sua propriedade resolúvel, principalmente, considerando que os atos executivos recaem tão somente no patrimônio do obrigado.

### **3. Alienação fiduciária de bens imóveis.**

Imprescindível mencionar que **alienação fiduciária de bens imóveis** regulamentada pela Lei nº 9.514 de 1997 é, segundo dados mercadológicos e financeiros, a modalidade de garantia de compra e venda mais utilizada no país.

Em razão da segurança jurídica propiciada pelo instituto no que tange ao célere procedimento executório, promovido inclusive extrajudicialmente pelos registros de imóveis, os efeitos dessa modalidade de garantia são reputados extremamente vantajosos, propiciando uma redução de risco às detentoras do crédito.

Segundo Melhim Chalhub, quando constituída a alienação fiduciária:

"(...) o alienante (fiduciante) fica investido num direito expectativo, que corresponde ao direito de recuperar automaticamente a propriedade plena, uma vez verificada a condição resolutiva, que, na relação fiduciária, constitui a própria causa da transmissão subordinada à condição: o alienante será um proprietário sob condição suspensiva, autorizado a praticar os atos conservatórios do seu direito eventual" (CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: negócio fiduciário. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 104-105)

Como se vê, a alienação fiduciária tem como característica a constituição da propriedade resolúvel, a qual só se consolidará em nome do devedor após o adimplemento integral do mútuo/financiamento assumido.

#### **3.1 Da (im)penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente por dívidas condominiais.**



# Superior Tribunal de Justiça

Na hipótese, ao apreciar a controvérsia, o Tribunal de origem concluiu pela impossibilidade de penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, ainda que a dívida tenha natureza *propter rem*, pois referido bem está alienado fiduciariamente em garantia, isto é, não integra o patrimônio do devedor fiduciante.

A propósito, citam-se trechos do acórdão (fls. 80-81):

"É que, de acordo com a jurisprudência consolidada do eg. Superior Tribunal de Justiça, **o bem objeto de alienação fiduciária não integra o patrimônio do devedor fiduciante, não podendo, bem por isso, ser objeto de penhora em execuções movidas por terceiros contra aquele, ainda que para satisfação de dívidas de natureza *propter rem***, como no caso em apreço.

[...]

Frisa-se ser, nos termos dos precedentes supracitados, irrelevante que os débitos executados, gerados pelo próprio imóvel penhorado, tenham natureza *propter rem*.

Na hipótese concreta, **o imóvel penhorado encontra-se, de fato, gravado com alienação fiduciária em garantia em favor da Caixa Econômica Federal (Matrícula De Imóvel 2 do evento 25 na origem), o que obsta sua penhora nos presentes autos.**

Observa-se, todavia, que a constrição judicial poderá recair sobre os direitos do devedor fiduciante, ora agravado, advindos do contrato de alienação fiduciária, conforme assentado nos precedentes supracitados, e justamente na forma como determinada pelo Juízo de origem.

Postos estes argumentos, **não se admite a penhora do bem imóvel em si para fins de satisfação do débito exequendo, cabendo, como determinado, apenas a penhora dos direitos creditórios a este atrelados**". [grifou-se]

Sendo incontroversa a circunstância afeta à garantia de alienação fiduciária e de não constar o credor fiduciário do polo passivo da demanda, afirma-se que, pela sistemática de alienação fiduciária, **o bem não integra o patrimônio do devedor fiduciante**. Este, enquanto adimplente em suas obrigações (perante o credor fiduciário), torna-se seu legítimo possuidor (posse direta), ficando reservada ao **credor fiduciário** a posse indireta.

Diante dessa lógica, razoável que o devedor fiduciante - na qualidade de possuidor direto, que utiliza o bem e que exerce poderes de propriedade com ânimo de domínio (uso, gozo e disposição) - seja o responsável pelo pagamento das respectivas despesas condominiais.

Opera, nesse sentido, a determinação da Lei nº 9.514/97 (dispõe sobre o sistema financeiro imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras

providências) que, de forma **expressa e inequívoca**, impõe ao devedor fiduciante a responsabilidade por tais despesas no sistema da alienação fiduciária de bens imóveis:

Art. 27. (...)

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, **contribuições condominiais** e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004, grifado).

Na mesma toada, a Lei nº 13.043, de 2014, que incluiu no diploma civilista o artigo 1.368-B, também dispõe acerca do assunto:

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, doação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. (Incluído pela lei 13.043, de 2014)

Com efeito, analisando-se os dispositivos de lei em comento, constata-se que eventual transferência de responsabilidade sobre os débitos condominiais ao **credor fiduciário** ocorre, apenas, a partir da consolidação da propriedade, em conjunto com sua imissão na posse. Antes disso, porquanto despido dos poderes da plena propriedade, não há como lhe imputar tal responsabilidade, na medida em que não detém o domínio útil sobre o imóvel, ou seja, repita-se, é tão somente um possuidor indireto.

### **3.2 Considerações acerca da penhora.**

Mesmo quando analisada sob um vértice preponderantemente processual, a controvérsia não enseja a solução pretendida pelo recorrente.

Em suas razões de recurso, o condomínio afirma violado o disposto no artigo 835, § 3º do CPC/15, de seguinte teor:

# Superior Tribunal de Justiça

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:  
(...)

§ 3º Na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia, e, se a coisa pertencer a terceiro garantidor, este também será intimado da penhora.

Assevera ser clara a lei acerca da possibilidade da penhora recair sobre bem dado em garantia.

Em síntese, a despeito da intenção da parte de ver explicitado o direito que sustenta com base no teor da referida norma, dela não se extrai arcabouço legal-processual para permitir a constrição de bem alienado fiduciariamente por obrigação decorrente do não pagamento, pelo devedor fiduciário, das obrigações condominiais.

Uma análise pouco atenta às peculiaridades do caso, poderia ensejar a compreensão segundo a qual, em se tratando de execução de crédito com garantia real, teria o legislador concedido preferência à penhora da coisa dada em garantia, independentemente de esta ser - ou não - de propriedade do devedor principal, solidário ou de terceiro garantidor.

Contudo, é necessário observar o *caput* do artigo no qual se insere o aludido parágrafo, que ressalta:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:  
I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;  
II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;  
III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;  
IV - veículos de via terrestre;  
V - bens imóveis;  
VI - bens móveis em geral;  
VII - semoventes;  
VIII - navios e aeronaves;  
IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;  
X - percentual do faturamento de empresa devedora;  
XI - pedras e metais preciosos;  
XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;  
XIII - outros direitos.

E ainda, o parágrafo 1º do mesmo normativo disciplina que “*é prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, nas demais hipóteses, alterar a ordem prevista no*

*caput de acordo com as circunstâncias do caso concreto*".

É certo, também, que as disposições gerais estabelecidas para o processo executivo devem obediência a uma ponderação entre a maior eficácia da execução, em benefício do credor, e o princípio da menor onerosidade para o devedor, devendo ser dada especial atenção aos artigos 797 e 805 do CPC/15:

Art. 797. Ressalvado o caso de insolvência do devedor, em que tem lugar o concurso universal, realiza-se a execução no interesse do exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.

Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Em uma interpretação sistemática de todos esses dispositivos citados, é possível afirmar que a ordem de penhora prevista em lei não é obrigatória, mas preferencial, devendo sempre ser observado o resguardo dos direitos do exequente quanto à satisfação de seu crédito, na medida em que a execução se realiza no seu interesse (artigo 797 do CPC).

Ademais, grosso modo, **afigura-se incompatível**, no sistema da alienação fiduciária, **que o mesmo imóvel se preste como garantia da integralidade da operação de financiamento** (de que decorreu a alienação fiduciária) e, **ao mesmo tempo, e da mesma forma, garanta outros débitos**.

Nesse quadro fático-normativo, as eventuais garantias reais (hipotecárias e pignoratícias) visam a conferir uma maior proteção ao crédito e ao próprio sistema econômico-financeiro sobre o qual lastreada a concessão de mútuo/empréstimo/financiamento, não tendo como proposição, tal como aventado pela recorrente, apenas conferir ao credor (quando esse for o próprio exequente, hipótese não verificada no caso) a possibilidade de obter seu crédito pela via da excussão de tais garantias.

Assim, **não sendo o condomínio o exequente de crédito sobre o qual conferida originariamente a garantia real ou, como no caso, a alienação fiduciária**, não pode se valer de tal normativo (§ 3º do artigo 835 do CPC/15) para fins de satisfazer o crédito decorrente do inadimplemento de despesas condominiais.

### **3.3 Da jurisprudência firmada sobre tema.**

# Superior Tribunal de Justiça

Acerca da controvérsia tratada nestes autos, esta Corte Superior já se debruçou algumas vezes, tendo sopesado que, a despeito do direito do condomínio receber as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum e da natureza *propter rem* da obrigação, não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante em virtude do imóvel pertencer ao credor fiduciário, sendo que - como já referido - esse último somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem.

Permite-se, todavia, tal como indicado pelo Tribunal de origem, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Quanto ao tema, a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça encontra-se, portanto, pacificada no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, **a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel.**

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. CREDOR FIDUCIÁRIO. RESPONSABILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Nas razões do agravo em recurso especial a parte agravante impugnou todos os fundamentos da decisão que não admitiu o seu recurso especial.

**2. A jurisprudência do STJ encontra-se pacificada no sentido de que, nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.**

**3. O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que: "A responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento das despesas condominiais dá-se quando da consolidação de sua propriedade plena quanto ao bem dado em garantia, ou seja, quando de sua imissão na posse do imóvel, nos termos do art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97 e do art. 1.368-B do CC/02. A sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação resume-se, portanto, à condição de estar imitado na posse do bem." (REsp n. 1.731.735/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma,**

**julgado em 13/11/2018, DJe de 22/11/2018.).**

4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo em recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.074.722/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 9/9/2022.) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE NO PERÍODO EM QUE O IMÓVEL ESTEVE NA POSSE.

**1. Há orientação jurisprudencial no âmbito do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, nos casos de alienação fiduciária de bem imóvel, o devedor fiduciante é o responsável pelas despesas condominiais enquanto estiver na posse direta do bem.**

2. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt no REsp n. 1.876.086/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 6/6/2022, DJe de 9/6/2022.) [grifou-se]

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL. PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE. DESPESAS CONDOMINIAIS. DEVEDOR FIDUCIANTE. POSSE DIRETA. ART. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997. [...]

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o credor fiduciário, no contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, tem responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais juntamente com o devedor fiduciante.

**3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel.**

**4. O credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel se consolidar a propriedade para si, tornando-se o possuidor direto do bem.**

**5. Com a utilização da garantia, o credor fiduciário receberá o imóvel no estado em que se encontra, até mesmo com os débitos condominiais anteriores, pois são obrigações de caráter *propter rem* (por causa da coisa).**

6. Na hipótese, o credor fiduciário não pode responder pelo pagamento das despesas condominiais por não ter a posse direta do imóvel, devendo, em relação a ele, ser julgado improcedente o pedido.

7. Recurso especial provido.

**(REsp 1.696.038/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 03/09/2018) [grifou-se]**

# Superior Tribunal de Justiça

Assim, estando o devedor fiduciante (adquirente) na posse direta do bem, cuja propriedade permanece sendo do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel, ao menos até que haja o adimplemento integral do contrato de financiamento com a consequente baixa do gravame ou a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, na hipótese de inadimplemento do devedor fiduciário.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO EMBARGADO.

1. **Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel.** Precedentes.

2. **Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias.** Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021.) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. **DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA "PROPTER REM". PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE. VIABILIDADE, CONTUDO, DA CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE ORIUNDOS DO CONTRATO. PRECEDENTES.** MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no REsp 1.860.416/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2020, DJe 18/12/2020) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO QUE PODE RECAIR, CONTUDO, SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AVALIAÇÃO DO BEM POR PERITO. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla e fundamentada, apenas contrariamente ao pretendido pela parte, deve ser afastada a alegada

violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil/2015.

**2. Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constrictos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Incidência da Súmula 83/STJ.**

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1.832.061/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2020, DJe 24/04/2020) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO IMÓVEL DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE.

1. Cumprimento de sentença.

2. [...]

**3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.**

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1.654.813/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/06/2020, DJe 01/07/2020) [grifou-se]

Assim, em conformidade com o entendimento deste Tribunal Superior, a ponderação dos interesses envolvidos em hipóteses desse jaez, o princípio segundo o qual, em regra, os atos executivos somente recaem sobre o patrimônio do obrigado, o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do executado/devedor fiduciário, não pode ser objeto de penhora, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, sem prejuízo de que o condomínio pleiteie a excussão de outros bens (de propriedade do devedor fiduciário) para a salvaguarda dos interesses da coletividade de credores que representa.

Ressalta-se que tal compreensão - em que pese restrinja a regra geral decorrente das obrigações *propter rem* - enseja forte impacto no âmbito socioeconômico do país, de modo a gerar diversos resultados positivos constatados a partir da instituição da alienação fiduciária como garantia de compra e venda de bem imóvel, principalmente no que tange ao financiamento imobiliário.

Não se nega que, caso a demanda tivesse sido intentada, também, contra o credor fiduciário, poderia existir uma solução jurídica diversa. Contudo, o entendimento



ora reafirmado procura sopesar os diversos interesses envolvidos, garantindo, a um só tempo, o desenvolvimento nacional pelas operações imobiliárias - dada a manutenção da integridade do instituto da alienação fiduciária no ordenamento jurídico - e promove a salvaguarda do crédito do condomínio, ante a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes da alienação fiduciária.

Por fim, é imprescindível mencionar, que a proposição aqui apresentada não afasta a inegável possibilidade do condomínio credor de, além de obter a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, valer-se das medidas atípicas para a salvaguarda dos seus interesses, podendo, também, tal como já estabelecido no âmbito desta Corte Superior, promover a penhora de salário do devedor para a satisfação do seu crédito.

#### **4. Dispositivo.**

Do exposto, nega-se provimento ao recurso especial.

Deixa-se de aplicar o § 11 do artigo 85 do CPC em virtude do recurso ser oriundo de agravo de instrumento na origem.

É como voto.

**RECURSO ESPECIAL Nº 2.059.278 - SC (2022/0086988-5)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**RECORRENTE** : RESIDENCIAL AUSTRALIS EASY CLUB  
**ADVOGADOS** : OSNI JOSÉ DEMATTE - SC006941  
LUÍSA CRISTINA DEMATTE - SC042084  
**RECORRIDO** : FABIO CIZARINO RICARDO JUNIOR  
**ADVOGADO** : JULIANA MENDES PONCIANO DE PAULA - SC049021

**VOTO VENCEDOR**

**O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO:**

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelecendo ter o credor na execução de devedor, condômino adquirente de imóvel por via de contrato de alienação fiduciária, direito de penhorar apenas os direitos inerentes à posição do devedor fiduciário no aludido contrato, sem alcançar o próprio imóvel, pode ser retratada no seguinte julgado:

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.*

*1. Ação de embargos à execução, ajuizada em 11/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/8/2022 e concluso ao gabinete em 27/10/2022.*

*2. O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.*

*3. De acordo com o art. 105, III, "a", da CRFB, não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.*

*4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado, quando suficiente para a manutenção da decisão quanto ao ponto, impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 283/STF.*

*5. A ausência de indicação do dispositivo violado impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema. Súmula 284/STF.*

*6. A natureza ambulatoria (ou propter rem) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".*

*7. Apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o*

*caráter ambulatório (ou propter rem) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Precedentes.*

*8. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.*

*9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.*

*10. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.*

*11. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza propter rem do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.*

*12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.*

*(REsp n. 2.036.289/RS, relatora **Ministra Nancy Andrigli**, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, g.n.)*

Entendo correta a solução em tal contexto, para um credor comum, o credor normal de um condômino, naquela situação. Tal credor não poderá penhorar o imóvel do devedor, por estar o bem alienado fiduciariamente ao credor fiduciário, sendo este o titular da propriedade resolúvel da coisa imóvel.

Porém, quando o credor do condômino devedor é o próprio condomínio a solução não se ajusta. É que relativamente ao próprio condomínio-credor, dada a natureza *propter rem* das despesas condominiais, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002, haverá necessidade de se promover a citação, na ação de execução, também do credor fiduciário no aludido contrato para que

# Superior Tribunal de Justiça

venha integrar a lide, possibilitando ao titular do direito previsto no contrato de alienação fiduciária quitar o débito condominial existente e, em ação regressiva, tentar obter do devedor fiduciante o retorno desses valores.

A razão para tanto está em que não se pode cobrir o credor fiduciário de imunidade contra dívida condominial, outorgando-lhe direitos maiores do que aqueles que tem qualquer proprietário. Quer dizer, o proprietário fiduciário não é um proprietário especial, detentor de maiores direitos do que o proprietário comum de imóvel em condomínio edilício.

As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, não impedem a compreensão acima, veja-se:

*Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.*

.....  
**§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.**  
.....

*Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.*

**Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.**

Como se vê, as disposições legais transcritas, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam a relação jurídica ente os contratantes, mas, evidentemente, não alcançam, nem se sobrepõem, os direitos de terceiros não contratantes, como é o caso de um condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica *propter rem*.

De modo idêntico, a título comparativo, pode-se invocar as seguintes normas da Lei 8.245/1994, que, ao dispor sobre as locações estabelece para os contratantes:

*Art. 23. O locatário é obrigado a:*

# Superior Tribunal de Justiça

.....  
XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.  
.....

Por óbvio, ao dispor da forma acima, não está a Lei de Locações isentando o locador-proprietário do imóvel da obrigação de arcar com as dívidas condominiais, quando o locatário inadimplente não fizer o pagamento. A situação é idêntica.

A interpretação que se vem dando a tais dispositivos, portanto, mostra-se equivocada e sem apoio em boa lógica jurídica, ao estender as disposições da legislação especial a terceiros não contratantes e ao pretender conferir ao credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel de coisa imóvel, um direito de propriedade mais privilegiado ou superior ao direito de propriedade plena de qualquer proprietário de imóvel condominial.

Com isso, a equivocada interpretação jurisprudencial está a possibilitar a situação esdrúxula e antijurídica do presente caso, onde o devedor fiduciante embora quite mensalmente as prestações do contrato de alienação fiduciária da coisa imóvel adquirida, simplesmente não paga as contribuições condominiais mensais, as quais, por sua vez, também não são assumidas pelo credor fiduciário, que se julga imune a tal obrigação *propter rem*. Com isso, a dívida daquele condômino voluntariamente inadimplente é acumulada mensalmente e assumida, na prática, por todos os demais condôminos, até que, algum dia, se alcance uma solução para a dívida.

Não faz sentido esse absurdo!

Qualquer proprietário comum de um imóvel existente num condomínio edilício se submete à obrigação de pagar as despesas. Se essas despesas não forem pagas pelo devedor fiduciante nem pelo credor fiduciário, elas serão suportadas pelos outros condôminos, o que, sabemos, não é justo, não é correto.

O rateio das despesas é inerente à propriedade de uma unidade em um condomínio edilício.

A natureza *propter rem* se sobreleva ao direito do próprio credor fiduciário, dado que não é justo que se coloque nos ombros dos demais condôminos a obrigação de arcar com o rateio daquelas despesas, tendo em vista que, de um lado, o devedor fiduciante se sente confortável em não pagar, porque sabe que o apartamento não poderia – nessa tese até aqui apresentada pelo em. Relator – ser objeto de nenhuma constrição; e, de outro lado, o credor fiduciário se sente tranquilo também, porque, recebendo o dinheiro correspondente ao empréstimo que realizou, não será importunado no seu direito de propriedade, apesar da existência de débitos condominiais que

# Superior Tribunal de Justiça

pairam sem uma definição de pagamento.

Sobre a questão, transcrevo o voto do em. **Ministro João Otávio de Noronha**:

*"Estamos falando de obrigação 'propter rem'. 'Propter', do latim, significa 'em razão de', 'em vista de'; 'propter rem' significa 'em vista da coisa'. No caso, em vista do imóvel. Obrigação 'propter rem' ou obrigação 'ob rem' significa 'obrigação própria de um bem imóvel', ou seja, o imóvel está vinculado ao pagamento daquela obrigação; algo similar a uma hipoteca.*

*Nesse caso - precisamos entender -, o imóvel responde pelo pagamento dos impostos como responde pelo pagamento dos condomínios. Quem responde? Se eu compro um apartamento que possui dívida de condomínio, pela natureza própria dessa obrigação, terei que pagá-la. Então, diz-se que a obrigação está colada, aderente ao imóvel.*

*Quando o art. 27, §8º, da Lei n. 9.514/1997 diz que responde o fiduciário pelo pagamento de impostos, taxas e contribuições condominiais, está apenas definindo quem tem a responsabilidade primeira do pagamento, quem é responsável; mas, se outro paga, ele tem o direito assegurado de se ressarcir. Porém, a responsabilidade definida, com a devida vênia, no § 8º do art. 27 da mencionada lei, não retira a natureza 'propter rem' da obrigação. E não se pode falar em obrigação 'propter rem' se o bem não pode ser excutido, porque deixou de garantir aquilo que era sua principal finalidade.*

*Anoto que o Ministro Antonio Carlos, nas discussões paralelas, faz a seguinte colocação que sensibiliza: imaginemos um prédio em que todos os condôminos fiquem inadimplentes com as contribuições condominiais. Como ficaria se retirarmos, ao fim e ao cabo, a natureza 'propter rem' da obrigação que vincula o imóvel? Então, parece-me que a solução para este caso seria a seguinte: penhora-se o imóvel, aliena-se o mesmo e o banco vai se habilitar alegando ter a preferência ao recebimento do crédito: paga-se a obrigação 'propter rem', e a sobra é do banco, mas a coisa respondeu ao seu desiderato: pagamento dos impostos e contribuições condominiais pela natureza 'propter rem'.*

*Como bem colocado pelo voto divergente do eminente Ministro Raul Araújo, não se pode penhorar por dívida de terceiros, terceiros outros que não têm essa garantia 'propter rem', que é muito similar, muito próximo do direito real de garantia. A diferença é que o direito real de garantia se estabelece por uma ação contratual, decorre da vontade das partes; a obrigação 'propter rem' é 'ex vi legis', por força da lei.*

*Nesse contexto, uma vez feita a penhora, a instituição financeira será intimada, assim como o proprietário. A instituição financeira tem de ser intimada até para poder libertar o imóvel, pagando os tributos. Terá direito de ressarcimento ou deixará o bem ir à praça e ali pedir o pagamento preferencial.*

*O que não pode é uma natureza contratual subtrair a natureza decorrente da lei, qual seja, a natureza propter rem, ou seja, de garantia aderente do imóvel ao condomínio.*

*Entendo que o fato de termos precedentes não impede que a jurisprudência evolua. Com efeito, não podemos ficar estratificados em*

# *Superior Tribunal de Justiça*

*erros do passado ou numa visão que, às vezes, já não corresponde àquilo que realmente traduz a natureza das coisas.*

*A verdade é que, se a obrigação é 'propter rem', significa que ela está colada, que ela aderiu ao bem e o pagamento é feito em razão do bem, da alienação do bem.*

*Não vejo como afastarmos aqui, por construção pretoriana, uma natureza legal da obrigação de condomínio classificada como 'propter rem'. Essa é a minha divergência.*

*Acredito que, nesse caso, a própria natureza da obrigação já separa 'obligatio' e 'debitum', ou seja, quem responde pela dívida de condomínio é o imóvel. Não importa quem seja o dono, não importa quem seja o proprietário, o bem está vinculado ao pagamento, à satisfação da obrigação."*

Cabe a todo credor fiduciário, para seu melhor resguardo, estabelecer, no respectivo contrato, não só a obrigação de o devedor fiduciante pagar a própria prestação inerente ao financiamento como também apresentar mensalmente a comprovação da quitação da dívida relativa ao condomínio.

Então, entendo que o recurso merece provimento para que se estabeleça o dever de o condomínio exequente promover a citação do credor fiduciário a fim de que ele venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial e, assim, se creditar para, em ação regressiva, buscar o ressarcimento desse valor junto ao devedor fiduciante. Não se pode simplesmente colocar sobre os ombros dos demais condôminos – que é o que irá acontecer – o dever de arcarem com a dívida que é, afinal de contas, obrigação tocante ao imediato interesse de qualquer proprietário de unidade em condomínio vertical.

A melhor solução é realmente integrar todas as partes na execução para que se possa, então, encontrar a adequada solução, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar aquele débito para não ver o imóvel ser arrematado em praça na execução e, assim, sub-rogar-se como credor e fazer a cobrança regressiva junto ao condômino, que é devedor fiduciante.

Diante do exposto, peço vênua ao eminente Ministro Relator para **dar provimento ao recurso especial** e reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2059278 - SC (2022/0086988-5)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**RECORRENTE** : RESIDENCIAL AUSTRALIS EASY CLUB  
**ADVOGADOS** : OSNI JOSÉ DEMATTE - SC006941  
LUÍSA CRISTINA DEMATTE - SC042084  
**RECORRIDO** : FABIO CIZARINO RICARDO JUNIOR  
**ADVOGADO** : JULIANA MENDES PONCIANO DE PAULA - SC049021

### VOTO-VOGAL

**O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:**

Cinge-se a controvérsia em definir a possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente por dívida condominial de responsabilidade do devedor fiduciante.

O acórdão recorrido entendeu inviável a penhora do imóvel que originou a dívida condominial, ao fundamento de que o imóvel alienado fiduciariamente não integra o patrimônio do devedor fiduciante, sendo possível apenas a penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

O recurso especial suscita violação do art. 835, § 3º, do CPC, segundo o qual, na execução de crédito com garantia real, a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia. Isso porque a dívida condominial tem natureza *propter rem* – constitui garantia real do débito. Foi também suscitada divergência com precedentes que trataram da preferência do crédito condominial em relação ao hipotecário.

Ouvi atentamente ao voto do eminente Relator e ao voto divergente do



Ministro Raul Araújo.

Vou pedir vênia ao Relator para acompanhar a divergência.

Estamos falando de obrigação *propter rem*. *Propter*, do latim, significa "em razão de", "em vista de"; *propter rem* significa "em vista da coisa". No caso, em vista do imóvel. Obrigação *propter rem* ou obrigação *ob rem* significa "obrigação própria de um bem imóvel", ou seja, o imóvel está vinculado ao pagamento daquela obrigação; algo similar a uma hipoteca.

Nesse caso – precisamos entender –, o imóvel responde pelo pagamento dos impostos como responde pelo pagamento dos condomínios. Quem responde? Se eu compro um apartamento que possui dívida de condomínio, pela própria natureza dessa obrigação, terei que pagá-la. Então, diz-se que a obrigação está colada, aderente ao imóvel.

Quando o art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997 diz que responde o fiduciante pelo pagamento de impostos, taxas e contribuições condominiais, está apenas definindo quem tem a responsabilidade primeira do pagamento, quem é o responsável; mas, se outro paga, terá o direito assegurado de se ressarcir. Porém, a responsabilidade definida, com a devida vênia, no § 8º do art. 27 da mencionada lei, não retira a natureza *propter rem* da obrigação. E não se pode falar em obrigação *propter rem* se o bem não pode ser excutido, porque deixou de garantir aquilo que era sua principal finalidade.

Anoto que o Ministro Antonio Carlos, nas discussões paralelas, faz a seguinte colocação que sensibiliza: imaginemos um prédio em que todos os condôminos fiquem inadimplentes com as contribuições condominiais. Como ficaria se retirarmos, ao fim e ao cabo, a natureza *propter rem* da obrigação que

vincula os imóveis? Então, parece-me que a solução para este caso seria a seguinte: penhora-se o imóvel, aliena-se o mesmo e o banco vai se habilitar alegando ter a preferência ao recebimento do crédito; paga-se a obrigação *propter rem* e a sobra é do banco, mas a coisa respondeu ao seu desiderato: pagamento dos impostos e contribuições condominiais pela natureza *propter rem*.

Como bem colocado pelo voto divergente do eminente Ministro Raul Araújo, não se pode penhorar por dívida de terceiros, terceiros outros que não têm essa garantia *propter rem*, que é algo muito similar, muito próximo do direito real de garantia. A diferença é que o direito real de garantia se estabelece por uma ação contratual, decorre da vontade das partes; já a obrigação *propter rem* é *ex vi legis*, por força de lei.

Nesse contexto, uma vez feita a penhora, a instituição financeira será intimada, assim como o proprietário. A instituição financeira tem que ser intimada até para poder libertar o imóvel, pagando os tributos. Terá direito de ressarcimento ou deixará o bem ir à praça e ali pedir o pagamento preferencial.

O que não pode é uma natureza contratual subtrair a natureza decorrente da lei, qual seja, a natureza *propter rem*, de garantia aderente do imóvel ao condomínio.

Entendo que o fato de termos precedentes não impede que a jurisprudência evolua. Com efeito, não podemos ficar estratificados em erros do passado ou numa visão que, às vezes, já não corresponde àquilo que realmente traduz a natureza das coisas.

A verdade é que, se a obrigação é *propter rem*, significa que ela está colada, que ela aderiu ao bem e o pagamento é feito em razão do bem, da alienação

do bem.

Não vejo como afastarmos aqui, por construção pretoriana, uma natureza legal da obrigação de condomínio classificada como *propter rem*. Essa é a minha divergência.

Acredito que, nesse caso, a própria natureza da obrigação já separa *obligatio* e *debitum*, ou seja, quem responde pela dívida de condomínio é o imóvel. Não importa quem seja o dono, não importa quem seja o proprietário, o bem está vinculado ao pagamento, à satisfação da obrigação.

Sr. Presidente, peço vênias para divergir do eminente Ministro Marco Buzzi, do seu brilhante, exaustivo e cuidadoso voto, pois minha convicção, meu pensamento, é o de que a natureza *propter rem* da obrigação permite essa penhora, porque é só por meio da excussão que se realiza a garantia, ou seja, que se realiza a responsabilidade. Se o imóvel responde, é porque ele está sujeito à execução e a execução passa necessariamente pela penhora.

Assim, acompanho a divergência inaugurada pelo voto de V. Exa., Sr. Presidente.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2022/0086988-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.059.278 / SC**

Números Origem: 50012424820208240038 50012514420198240038  
5001251442019824003850012424820208240038 50133898920218240000

PAUTA: 16/05/2023

JULGADO: 23/05/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

**Relator para Acórdão**

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : RESIDENCIAL AUSTRALIS EASY CLUB  
ADVOGADOS : OSNI JOSÉ DEMATTE - SC006941  
                  LUÍSA CRISTINA DEMATTE - SC042084  
RECORRIDO : FABIO CIZARINO RICARDO JUNIOR  
ADVOGADO : JULIANA MENDES PONCIANO DE PAULA - SC049021

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas Condominiais

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator negando provimento ao recurso especial, e o voto do Ministro Raul Araújo dando provimento ao recurso especial, divergindo do relator, no que foi acompanhando pelos Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira, a Quarta Turma, por maioria, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto divergente do Sr. Ministro Raul Araújo, que lavrará o acórdão. Vencido o relator.

Votou vencido o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Votaram com o Sr. Ministro Raul Araújo (Presidente) os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira.