



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 30020242338783

Nome original: AFETAÇÃO TEMA 1266 TRF'sS.pdf

Data: 24/06/2024 15:40:22

Remetente:

Jéssica Ferreira da Silva

NÚCLEO DE GERENCIAMENTO DE PRECEDENTES

Superior Tribunal de Justiça

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: recurso repetitivo - afetação - tema 1266 resp anexo.



**SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

SAFS - Quadra 6 - Lote 1 - Trecho III - CEP 70095-900 - Brasília - DF - [www.stj.jus.br](http://www.stj.jus.br)  
**Núcleo de Gerenciamento de Precedentes e de Ações Coletivas**

Ofício n. 704/2024

Brasília, 21 de junho de 2024.

A Sua Excelência o Senhor  
Desembargador Federal Presidente

Assunto: AFETAÇÃO TEMA 1266/STJ

Senhor(a) Desembargador(a) Federal Presidente,

Comunico que a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, na sessão eletrônica iniciada em 12/6/2024 e finalizada em 18/6/2024, afetou os Recursos Especiais n. 1.874.133/SP e 1.883.871/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, para julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos da seguinte questão jurídica:

"Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial."

Nos termos do art. 256-I, parágrafo único, do RISTJ, a referida questão foi cadastrada como "TEMA REPETITIVO N. 1266", na base de dados do Superior Tribunal de Justiça.

Informo, ainda, que a Segunda Seção decidiu pela não aplicação do disposto no inciso II do art. 1.037 do CPC e no art. 256-L do RISTJ (suspensão do trâmite dos processos pendentes).

Ressalto a importância de se dar ampla divulgação da referida decisão no âmbito desse Tribunal, da primeira instância e do juizado especial e do acompanhamento do processo pelos magistrados e servidores por meio da página dos recursos repetitivos no Portal do STJ e sistema PUSH.

Para mais informações, consulte:

- Portal do STJ: quadro à esquerda ou Menu "Precedentes" – "Acesso ao Sistema": [http://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/](http://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/)

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Ornellas Marchiori, Assessor-Chefe**, em 24/06/2024, às 13:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.stj.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.stj.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **4972247** e o código CRC **4EEB6F67**.

---



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 30020242338781

Nome original: RESP 1874133.pdf

Data: 24/06/2024 15:40:22

Remetente:

Jéssica Ferreira da Silva

NÚCLEO DE GERENCIAMENTO DE PRECEDENTES

Superior Tribunal de Justiça

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: recurso repetitivo - afetação - tema 1266 resp anexo.

# Superior Tribunal de Justiça

**ProAfr no RECURSO ESPECIAL Nº 1.874.133 - SP (2020/0110910-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : CONDOMINIO EDIFICIO JULIANA  
**ADVOGADO** : DINAMARA SILVA FERNANDES - SP107767  
**RECORRIDO** : NILTON BISPO AMADO  
**ADVOGADO** : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M  
**INTERES.** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADOS** : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499  
ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

## EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DO IMÓVEL.

1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.

2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) e, por unanimidade, não suspender a tramitação de processos, conforme proposta do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 18 de junho de 2024 (Data do Julgamento)

**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1874133 - SP (2020/0110910-4)**

**RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO JULIANA**  
**ADVOGADO : DINAMARA SILVA FERNANDES - SP107767**  
**RECORRIDO : NILTON BISPO AMADO**  
**ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M**  
**INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
**ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499**  
**ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114**

### **EMENTA**

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DO IMÓVEL.

1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.

2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JULIANA com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Agravo de Instrumento n. 2196492-67.2019.8.26.0000) assim ementado (fl. 18):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXECUÇÃO DE ACORDO HOMOLOGADO EM JUÍZO. Ainda que a natureza dos débitos fosse “propter rem” no início da demanda, apenas os direitos de posse sobre o imóvel detidos pelo Executado podem ser objeto de penhora, já que o bem, encontra-se ainda registrado como propriedade fiduciária de instituição financeira. Manutenção da r. decisão. RECURSO DO EXEQUENTE

NÃO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.345 e 1.368-B do CC, porquanto as despesas condominiais consistem em obrigações *propter rem*, ou seja, estão vinculadas ao imóvel, sendo possível a penhora do bem que originou a dívida ainda que objeto de alienação fiduciária;

b) 799, I, e 889, V, do CC, uma vez que a parte exequente intimou a credora fiduciária (Caixa Econômica Federal) no momento do ajuizamento da ação de execução de título extrajudicial acerca da penhora da unidade devedora objeto da alienação fiduciária.

Sustenta que a penhora não enfraquece a garantia do credor, pois "poderá o banco pagar a dívida de condomínio e incorporá-la ao saldo devedor ou poderá o banco acompanhar a alienação do imóvel e habilitar o seu crédito no saldo ou ainda, havendo arrematante, esse substituirá o devedor fiduciante que ficará subrogado nos direitos e obrigações daquele, substituindo-o na relação contratual com o credor-fiduciário quando, neste caso, torna-se a titular dos direitos aquisitivos" (fl. 48).

Aponta dissídio jurisprudencial com julgados do Tribunais de Justiça de Santa Catarina e do Rio Grande do Sul, que têm reconhecido a natureza *propter rem* das obrigações condominiais, o que autorizaria a penhora do próprio bem, ainda que esteja alienado fiduciariamente.

Requer a reforma do acórdão recorrido para que seja determinada a

penhora do imóvel para fins de quitação dos débitos condominiais.

Admitido o apelo extremo (fls. 104-106), os autos ascenderam ao Superior Tribunal de Justiça.

Antes da distribuição do feito, a Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas, diante da controvérsia suscitada – (im)possibilidade de penhora da própria unidade condominial geradora do débito em ação de cobrança na qual o(a) proprietário(a) não figurou como parte –, qualificou o presente recurso especial como representativo da controvérsia e candidato à afetação.

As partes não se opuseram à seleção do recurso como representativo da controvérsia (fls. 136-141).

O Ministério Público Federal manifestou-se pela admissibilidade do apelo como representativo de controvérsia (fls. 131-134).

O então Presidente da Comissão Gestora de Precedentes reafirmou a qualificação do presente recurso e indicou os Recursos Especiais n. 1.883.871/SP, 1.866.057/SP, 1.878.085/SP e 1.883.929/PR como representativos da controvérsia e candidatos à afetação, impondo aos feitos o rito estabelecido pelos arts. 256 ao 256-D do RISTJ. E, com fundamento nos arts. 256-D, I, e 256-H do RISTJ, c/c o inciso I do art. 2º da Portaria STJ/GP n. 226/2023, determinou a distribuição do presente recurso por prevenção do REsp n. 1.866.057/SP.

É o relatório.

## **VOTO**

O presente recurso merece ser processado como recurso repetitivo.

Os requisitos para afetação de recurso especial ao procedimento dos repetitivos estão mencionados nos arts. 1.036, *caput* e § 6º, do CPC de 2015 e 257-



A, § 1º, do RISTJ. São eles: a) veiculação de matéria de competência do STJ; b) atendimento dos pressupostos recursais genéricos e específicos; c) inexistência de vício grave que impeça o conhecimento do recurso; d) multiplicidade de processos com idêntica questão de direito ou potencial vinculante; e) apresentação de abrangente argumentação sobre a questão a ser decidida.

Na espécie, a matéria em exame situa-se na seara do direito infraconstitucional, ou seja, refere-se à legislação civil e processual civil, bem como à Lei n. 9.514/1997, concernente à **viabilidade de a penhora recair sobre imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia, para saldar as dívidas oriundas de despesas condominiais**, de modo que a resolução da controvérsia insere-se no âmbito da competência do STJ.

Os pressupostos genéricos do recurso especial estão atendidos, notadamente quanto à tempestividade – acórdão recorrido publicado dia 25/9/2019 (fl. 21) e recurso especial interposto em 16/10/2019 (fl. 38) –, ao preparo (fls. 89-90) e à representação processual (fls. 115-117).

No presente recurso especial, há interesse recursal, visto que o acórdão recorrido concluiu ser inviável a penhora do imóvel gerador dos débitos, ainda que a natureza dos débitos fosse *propter rem*, visto que o bem possui alienação fiduciária.

Quanto ao cabimento, o acórdão recorrido é decisão de última instância proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que negou provimento ao agravo de instrumento interposto contra a decisão que indeferira a penhora do imóvel em questão. No caso, cabe, pois, recurso especial contra essa decisão. Acrescente-se que não se verifica vício que impeça o conhecimento do recurso.

Os pressupostos específicos do recurso especial igualmente se encontram atendidos. A questão suscitada foi objeto de prequestionamento, não há falar em necessidade de reexame de elementos fático-probatórios para a apreciação da controvérsia, tampouco em matéria de direito local ou de natureza constitucional. Cumprido, de igual modo, o pressuposto atinente ao exaurimento de instância.

A argumentação desenvolvida nas razões recursais bem delimita a controvérsia, apresentando suficiência e abrangência aptas a propiciar o reexame da questão debatida. Pondere-se ainda a existência de pertinência temática entre a controvérsia suscitada e o contexto normativo estabelecido no recurso especial e a questão litigiosa deduzida nos autos.

Os pressupostos da multiplicidade e da potencialidade vinculativa também estão atendidos.

Conforme ressaltado na decisão que qualificou o apelo especial como representativo da controvérsia, a característica multitudinária da controvérsia, com relevante impacto social, foi identificada, visto que, à época, o STJ já contava com 50 acórdãos e 507 decisões monocráticas proferidas por Ministros da Terceira e da Quarta Turmas acerca de controvérsia idêntica à destes autos (fl. 126).

O requisito relativo ao potencial de vinculação do tema também se evidencia, pois a temática tem sido objeto de divergência em diferentes Estados e também no STJ.

Registre-se que o entendimento da Terceira Turma do STJ firmou-se no sentido da impossibilidade de penhora de imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Confiram-se precedentes: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.940.748/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023; REsp n. 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023.

Contudo, recentemente, a Quarta Turma do STJ tem decidido que 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.

Nesse sentido, os seguintes acórdãos: REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023; e AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024. Vejam-se também estas decisões unipessoais: REsp n. 2.137.690/SC, Ministro Raul Araújo, DJe de 2/5/2024; REsp n. 2.110.356/SC, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 21/12/2023; e REsp n. 1.993.509/SP, Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 6/11/2023.

Com efeito, no contexto apresentado, pode-se ter como madura a matéria submetida ao rito do recurso especial repetitivo, circunstância que possibilita a formação de um precedente judicial dotado de segurança jurídica.

No que tange à suspensão dos processos, importante ressaltar que se aproxima o julgamento do REsp n. 1.929.926/SP, afetado à Segunda Seção para dirimir semelhante controvérsia, contudo sem ter sido qualificado como repetitivo.

Assim, é desnecessária a suspensão dos processos prevista no art. 1.037 do CPC.

Diante disso, em observância ao disposto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC

de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ, afeto o julgamento do presente recurso especial à Segunda Seção, conforme dispõe o art. 256-E, II, do RISTJ, com a adoção das seguintes providências:

a) delimitação da controvérsia nos seguintes termos: **definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial;**

b) envio de cópia do inteiro teor do acórdão proferido nestes autos aos Ministros integrantes da Segunda Seção do STJ;

c) comunicação aos tribunais de justiça e aos tribunais regionais federais para que tomem conhecimento do acórdão proferido nestes autos, com a observação de que não apliquem o disposto no inciso II do art. 1.037 do CPC e no art. 256-L do RISTJ (suspensão do trâmite dos processos pendentes);

d) nova vista ao Ministério Público Federal pelo prazo 15 dias, nos termos do art. 256-M do RISTJ.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2020/0110910-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.874.133 / SP

ProAfR no

Números Origem: 10019994520178260011 21964926720198260000 3032017

Sessão Virtual de 12/06/2024 a 18/06/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bel. Dimas Dias Pinto

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

**PROPOSTA DE AFETAÇÃO**

RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO JULIANA  
ADVOGADO : DINAMARA SILVA FERNANDES - SP107767  
RECORRIDO : NILTON BISPO AMADO  
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M  
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
ADVOGADOS : LEANDRO DA SILVA SOARES - DF014499  
ROBERTA PATRIARCA MAGALHÃES - SP219114

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) e, por unanimidade, não suspendeu a tramitação de processos, conforme proposta do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 30020242338782

Nome original: RESP 1883871.pdf

Data: 24/06/2024 15:40:22

Remetente:

Jéssica Ferreira da Silva

NÚCLEO DE GERENCIAMENTO DE PRECEDENTES

Superior Tribunal de Justiça

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: recurso repetitivo - afetação - tema 1266 resp anexo.

# Superior Tribunal de Justiça

**ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1.883.871 - SP (2020/0171470-4)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : RESIDENCIAL GUARUJA  
**ADVOGADO** : CARLOS EDUARDO VOLANTE - SP236739  
**RECORRIDO** : WELLINGTON SOUZA DA SILVA  
**ADVOGADO** : ESMERALDA DE LURDES SIMAS SÃO BENTO - SP418949

## EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DO IMÓVEL.

1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.

2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, afetar o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) e, por unanimidade, não suspender a tramitação de processos, conforme proposta do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 18 de junho de 2024 (Data do Julgamento)

**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ProAfR no RECURSO ESPECIAL Nº 1883871 - SP (2020/0171470-4)

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**RECORRENTE** : RESIDENCIAL GUARUJA  
**ADVOGADO** : CARLOS EDUARDO VOLANTE - SP236739  
**RECORRIDO** : WELLINGTON SOUZA DA SILVA  
**ADVOGADO** : ESMERALDA DE LURDES SIMAS SÃO BENTO - SP418949

### EMENTA

PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DO IMÓVEL.

1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.
2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUARUJÁ com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Agravo de Instrumento n. 2035554-64.2020.8.26.0000) assim ementado (fl. 170):

Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença. Unidade condominial alienada fiduciariamente. Penhora do imóvel gerador do débito. Inadmissibilidade.

O fato de a obrigação de concorrer para o pagamento das despesas condominiais possuir natureza *propter rem*, por si só, não autoriza a penhora de unidade condominial objeto de alienação fiduciária, notadamente porque o devedor não é o proprietário do imóvel, ao menos enquanto subsistir a dívida atinente ao



contrato de financiamento. Possibilidade apenas de penhora dos direitos que o devedor possui sobre o imóvel. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Recurso não provido.

Nas razões do recurso especial, aponta a parte recorrente, além de dissídio jurisprudencial, violação do art. 1.345 do CC, porquanto a dívida condominial possui natureza jurídica *propter rem* e, sendo assim, o débito acompanha o bem, não importando quem seja o titular do domínio ou tenha a posse

Defende que o interesse do condomínio deve prevalecer sobre os interesses da instituição financeira, a fim de possibilitar a manutenção do próprio edifício, ainda que tenha ocorrido a alienação do imóvel.

Aponta dissídio jurisprudencial com julgados do Tribunais de Justiça de Goiás, do Rio Grande do Sul, do Paraná e de São Paulo, que consideram o credor fiduciário proprietário do imóvel, ainda que com posse indireta, também responsável pelo adimplemento das obrigações condominiais.

Requer a reforma do acórdão recorrido para que seja determinada a penhora sobre a totalidade do imóvel e não apenas sobre os direitos que o devedor fiduciário tenha sobre o bem.

Admitido o apelo extremo (fls. 194-196), os autos ascenderam ao Superior Tribunal de Justiça.

Antes da distribuição do feito, a Comissão Gestora de Precedentes e de Ações Coletivas, diante da controvérsia suscitada – (im)possibilidade de penhora da própria unidade condominial geradora do débito em ação de cobrança na qual o(a) proprietário(a) não figurou como parte –, qualificou o presente recurso especial como representativo da controvérsia e candidato à afetação.

As partes não se opuseram à seleção do recurso como representativo da

controvérsia.

O Ministério Público Federal manifestou-se pela admissibilidade do apelo como representativo de controvérsia (fls. 210-214).

O então Presidente da Comissão Gestora de Precedentes reafirmou a qualificação do presente recurso e indicou os Recursos Especiais n. 1.866.057/SP, 1.874.133/SP, 1.878.085/SP e 1.883.929/PR como representativos da controvérsia e candidatos à afetação, impondo aos feitos o rito estabelecido pelos arts. 256 ao 256-D do RISTJ. E, com fundamento nos arts. 256-D, I, e 256-H do RISTJ, c/c o inciso I do art. 2º da Portaria STJ/GP n. 226/2023, determinou a distribuição do presente recurso por prevenção do REsp n. 1.866.057/SP.

É o relatório.

### VOTO

O presente recurso merece ser processado como recurso repetitivo.

Os requisitos para afetação de recurso especial ao procedimento dos repetitivos estão mencionados nos arts. 1.036, *caput* e § 6º, do CPC de 2015 e 257-A, § 1º, do RISTJ. São eles: a) veiculação de matéria de competência do STJ; b) atendimento dos pressupostos recursais genéricos e específicos; c) inexistência de vício grave que impeça o conhecimento do recurso; d) multiplicidade de processos com idêntica questão de direito ou potencial vinculante; e) apresentação de abrangente argumentação sobre a questão a ser decidida.

Na espécie, a matéria em exame situa-se na seara do direito infraconstitucional, ou seja, refere-se à legislação civil e processual civil, bem como à Lei n. 9.514/1997, concernente à **viabilidade de a penhora recair sobre imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia, para saldar as**

**dívidas oriundas de despesas condominiais**, de modo que a resolução da controvérsia insere-se no âmbito da competência do STJ.

Os pressupostos genéricos do recurso especial estão atendidos, notadamente quanto à tempestividade – acórdão recorrido publicado dia 1º/4/2020 (fl. 174) e recurso especial interposto em 6/4/2020 (fl. 176) –, ao preparo (fls. 186-187) e à representação processual (fls. 59-62).

No presente recurso especial, há interesse recursal, visto que o acórdão recorrido concluiu ser inviável a penhora do imóvel gerador dos débitos, ainda que a natureza dos débitos fosse *propter rem*, visto que o bem possui alienação fiduciária.

Quanto ao cabimento, o acórdão recorrido é julgado de última instância do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que negou provimento ao agravo de instrumento interposto contra decisão que apenas deferira a penhora sobre os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel em questão. No caso, cabe, pois, recurso especial contra essa decisão. Acrescente-se que não se verifica vício que impeça o conhecimento do recurso.

Os pressupostos específicos do recurso especial igualmente se encontram atendidos. A questão suscitada foi objeto de prequestionamento, não há falar em necessidade de reexame de elementos fático-probatórios para a apreciação da controvérsia, tampouco em matéria de direito local ou de natureza constitucional. Cumprido, de igual modo, o pressuposto atinente ao exaurimento de instância.

A argumentação desenvolvida nas razões recursais bem delimita a controvérsia, apresentando suficiência e abrangência aptas a propiciar o reexame da questão debatida. Pondere-se ainda a existência de pertinência temática entre a

controvérsia suscitada e o contexto normativo estabelecido no recurso especial e a questão litigiosa deduzida nos autos.

Os pressupostos da multiplicidade e da potencialidade vinculativa também estão atendidos.

Conforme ressaltado na decisão que qualificou o apelo especial como representativo da controvérsia, a característica multitudinária da controvérsia, com relevante impacto social, foi identificada, visto que, à época, o STJ já contava com 50 acórdãos e 507 decisões monocráticas proferidas por Ministros da Terceira e da Quarta Turmas acerca de controvérsia idêntica à destes autos (fl. 218).

O requisito relativo ao potencial de vinculação do tema também se evidencia, pois a temática tem sido objeto de divergência em diferentes Estados e também no STJ.

Registre-se que o entendimento da Terceira Turma do STJ firmou-se no sentido da impossibilidade de penhora de imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressaltando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Confirmam-se precedentes: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.940.748/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023; REsp n. 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023.

Contudo, recentemente, a Quarta Turma do STJ tem decidido que 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.

Nesse sentido, os seguintes acórdãos: REsp n. 2.059.278/SC, relator

Ministro Marco Buzzi, relator para o acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023; e AgInt no AREsp n. 2.395.946/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024. Vejam-se também estas decisões unipessoais: REsp n. 2.137.690/SC, Ministro Raul Araújo, DJe de 2/5/2024; REsp n. 2.110.356/SC, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 21/12/2023; e REsp n. 1.993.509/SP, Ministro Antonio Carlos Ferreira, DJe de 6/11/2023.

Com efeito, no contexto apresentado, pode-se ter como madura a matéria submetida ao rito do recurso especial repetitivo, circunstância que possibilita a formação de um precedente judicial dotado de segurança jurídica.

No que tange à suspensão dos processos, importante ressaltar que se aproxima o julgamento do REsp n. 1.929.926/SP, afetado à Segunda Seção para dirimir semelhante controvérsia, contudo sem ter sido qualificado como repetitivo.

Assim, é desnecessária a suspensão dos processos prevista no art. 1.037 do CPC.

Diante disso, em observância ao disposto nos arts. 1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ, afeto o julgamento do presente recurso especial à Segunda Seção, conforme dispõe o art. 256-E, II, do RISTJ, com a adoção das seguintes providências:

a) delimitação da controvérsia nos seguintes termos: **definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial;**

b) envio de cópia do inteiro teor do acórdão proferido nestes autos aos Ministros integrantes da Segunda Seção do STJ;

c) comunicação aos tribunais de justiça e aos tribunais regionais federais para que tomem conhecimento do acórdão proferido nestes autos, com a observação de que não apliquem o disposto no inciso II do art. 1.037 do CPC e no art. 256-L do RISTJ (suspensão do trâmite dos processos pendentes);

d) nova vista ao Ministério Público Federal pelo prazo 15 dias, nos termos do art. 256-M do RISTJ.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2020/0171470-4      PROCESSO ELETRÔNICO      ProAfR no  
REsp 1.883.871 / SP

Números Origem: 00195471420198260405 195471420198260405 20355546420208260000  
40028834420138260405 5732013

Sessão Virtual de 12/06/2024 a 18/06/2024

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Secretário

Bel. Dimas Dias Pinto

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

**PROPOSTA DE AFETAÇÃO**

RECORRENTE : RESIDENCIAL GUARUJA  
ADVOGADO : CARLOS EDUARDO VOLANTE - SP236739  
RECORRIDO : WELLINGTON SOUZA DA SILVA  
ADVOGADO : ESMERALDA DE LURDES SIMAS SÃO BENTO - SP418949

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão virtual com término nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A SEGUNDA SEÇÃO, por unanimidade, afetou o processo ao rito dos recursos repetitivos (RISTJ, art. 257-C) e, por unanimidade, não suspendeu a tramitação de processos, conforme proposta do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.