

STJ decide fixar tese vinculante sobre dívida de condomínio de imóvel financiado

26/06/2024

A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça afetou dois recursos especiais ao rito dos repetitivos para estabelecer tese sobre a possibilidade de penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida de condomínio.



A controvérsia é exatamente a mesma que será apreciada no **REsp 1.929.926**. O recurso será julgado na 2ª Seção por iniciativa do ministro Antonio Carlos Ferreira para resolver uma divergência existente entre a 3ª e a 4ª Turmas.

Para esse recurso, não há o fator vinculante. A posição a ser firmada vai pacificar a jurisprudência, mas não alcança a força prevista no artigo 927 de Código de Processo Civil.

Para abordar o tema, a 2ª Seção fez audiência pública em junho. **Como mostrou** a revista eletrônica **Consultor Jurídico**, a discussão é de alto impacto e é circundada pelo risco de crises no crédito ou no modelo de divisão de despesas dos condomínios.

O fato de esse recurso estar encaminhado para julgamento levou o ministro João Otávio de Noronha a propor que a afetação do tema aos recursos repetitivos não suspendesse o trâmite das demais ações sobre o mesmo tema.

A afetação foi aprovada por unanimidade na 2ª Seção do STJ. O acórdão foi publicado em 21 de junho. O colegiado tem prazo regimental de um ano para resolver a controvérsia, cadastrada como Tema 1.266.

O que está em disputa

O caso se refere aos imóveis que foram comprados com contrato de alienação fiduciária. Nele, banco dá o crédito para a compra do bem e se torna o proprietário. O comprador fica na posse e pode usufruir do imóvel, mas só recebe a propriedade depois de quitar as parcelas.

O imóvel é a garantia real do financiamento. Se o devedor fiduciante não honrar as parcelas, a propriedade se consolida em favor do credor fiduciário (banco), que leva o bem a leilão para quitar a dívida e os encargos. O que sobrar — se sobrar — volta para o devedor.

A dúvida é se esse imóvel pode ser penhorado para quitar uma dívida em favor de quem não faz parte dessa relação: o condomínio.

A obrigação de pagar condomínio é propter rem (da própria coisa). A discussão é se o banco, que é proprietário da coisa, mas não usufrui dela, pode ser arrastado para essa relação.

A **3ª Turma do STJ** entende que não é possível penhorar o imóvel, mas apenas seu direito real de aquisição — ou seja, o direito de assumir a propriedade do bem, uma vez que a dívida seja quitada com o banco credor fiduciário.

Já a **4ª Turma** diz que é possível a penhora do imóvel que originou a dívida, em razão da natureza propter rem da dívida condominial, a qual alcança tanto aquele que tem a posse (o devedor) como aquele que tem a propriedade (o banco).

REsp 1.874.133

REsp 1.883.871

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jun-26/stj-decide-fixar-tese-vinculante-sobre-divida-de-condominio-de-imovel-financiado/>