

# Cabe penhora de imóvel com fiduciária para quitar condomínio

Para cobrar uma dívida de condomínio, é possível penhorar o imóvel se ele esteja financiado por contrato com cláusula de alienação fiduciária.

Essa conclusão é da 2ª Seção do STJ de Direito Imobiliário da Justiça, que julgou três recursos repetitivos (12/3) sobre o tema. O relatório é da 4ª Turma.

Na prática, o colegiado concluiu que a obrigação financeira que concede o financiamento do imóvel pode ser arrastada para a cobrança de dívida de condomínio.

Isso nos casos de contrato com alienação fiduciária, que o banco dá o crédito e se torna o proprietário. O comprador fica na posse e pode usar o imóvel, mas só recebe a propriedade depois de pagar as parcelas.

Essa posição se justifica porque a obrigação de pagar o condomínio tem natureza real (é sobre a coisa). Ela é do comprador, mas também deve ser do proprietário, mesmo na compra com alienação fiduciária.

Como mostra a jurisprudência, a decisão tem impacto no mercado de crédito imobiliário brasileiro. Por causa disso, antes dos julgamentos.

A jurisprudência da corte sobre essa matéria não é a mesma. É possível penhorar o imóvel se o comprador não assumir a propriedade, mas se ele já assumiu, não é possível.

O colegiado vai decidir sobre a controvérsia. Há dois recursos repetitivos, sob relatoria do ministro, apenas confirmar a posição agora vencedora.

Gustavo Li



Para ministro Raul Araújo  
tem mais direitos do que  
tradicionais no co

## Alienação fiduciária

O voto vencedor no julgamento foi do ministro Raul Araújo e acompanha Moura Ribeiro, Isabel Gallotti, Otávio de Noronha.

Para eles, o imóvel com alienação penhorada para abater dívidas de evitar a penhora, cabe ao banco a dívida e depois cobrar do devedor.

Isso porque as normas que regulam a alienação fiduciária não se sobrepõem aos direitos do devedor. Isso não faz parte do contrato de alienação.

Se o devedor fiduciante não quita a dívida, ela não pode ser cobrada dos condôminos.

O fato de o banco ser credor fiduciário não subtrai a responsabilidade de responder pela dívida de condomínio, portanto.

Que privilégio seria esse erigido em detrimento dos direitos dos não signatários de contrato de alienação fiduciária? Quem tem que ver com contrato firmado entre banco e devedor é o banco.

Para ele, uma saída possível seria o banco estabelecer que o devedor fiduciante arcar com o valor do condomínio. Assim, o banco não responde até à rescisão do contrato por descumprimento de obrigação.

O que não tem cabimento é simplesmente pretender-se transferir para demais condôminos o ônus de arcarem com a dívida. Isso é contrário ao imediato interesse de qualquer proprietário de unidade.

Pedro Fran





## Só os direitos de aqu

Segundo o ministro Anton  
apenas a penhora do dire  
do bem seria possí

Ficou vencido o ministro Antonio Carlos Gomes de Moraes acompanhado dos ministros Marco Buzzi, Nancy Andrighi e Humberto Martins.

Para eles, a penhora do imóvel não é possível, uma vez que o direito real de propriedade pertence ao devedor e não ao fiduciário.

Assim, caberia, no máximo, a penhora do direito real de propriedade do imóvel, uma vez que a propriedade é do fiduciário.

Na análise do ministro Antonio Carlos Gomes de Moraes, permitir que o condomínio por causa das dívidas condominiais subverta o direito real de propriedade do bem da fiduciária, que visa retirar a propriedade do bem da fiduciária.

O credor fiduciário passaria a responder com o seu patrimônio fiduciante, implicando em verdadeira expropriação de patrimônio legítima que a justificasse.

Já o direito real de aquisição pode ser penhorado pelo devedor, pois compõe o patrimônio do devedor fiduciante, segundo o entendimento da maioria para quitar obrigações atrasadas.

REsp 1.929.926

REsp 2.082.647

REsp 2.100.103

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mar-13/cabe-penhora-de-imovel-c>