

Posição do STJ sobre penhora com alienação fiduciária deve encarecer crédito imobiliário

Ao estabelecer que **é possível penhorar um imóvel para cobrar a dívida de condomínio**, mesmo que ele esteja financiado por contrato com cláusula de alienação fiduciária, o Superior Tribunal de Justiça afeta o mercado imobiliário ao acrescentar um risco a essa operação financeira.

Os bancos que concedem o crédito passarão a precificar o custo de ter a garantia real penhorada para arcar com a taxa condominial que o devedor fiduciante não pagou. Em suma, o crédito imobiliário tende a ficar mais caro.

Essa é a opinião de advogados consultados pela revista eletrônica **Consultor Jurídico**. A 2ª Seção do STJ concluiu que a penhora do imóvel se justifica, nesses casos, porque a obrigação de pagar condomínio tem caráter *propter rem* (da própria coisa).

Assim, ela recai sobre quem detém a posse do imóvel (o comprador devedor fiduciário), mas também sobre quem tem a propriedade (o credor fiduciário), ainda que ela só se consolide em favor do banco se houver o inadimplemento das parcelas.

O julgamento foi decidido por 5 votos a 4. O voto vencedor, do ministro Raul Araújo, indicou que, se quiser evitar a penhora, cabe ao banco credor fiduciário quitar a dívida de condomínio e depois cobrar do devedor fiduciante.

Ele ainda propôs como saída o banco estabelecer em contrato a obrigação de o devedor fiduciante arcar com o valor do condomínio. Assim, o atraso desse tipo de verba poderia levar à rescisão do contrato.

Alienação mais cara

Esse cenário é usado pelo advogado **Melhim Namem Chalhub** para mostrar como não só o custo direto, mas também a atividade do credor fiduciário terá de ser implementada. Em sua opinião, as administradoras de condomínio “não vão pestanejar” em pedir a penhora.

“Você vai ter penhora de imóveis de R\$ 700 mil, R\$ 800 mil por dívidas de condomínio bem menores do que isso”, disse. “Vai haver execuções e penhoras em larga escala, uma situação que deveria ser excepcional. É um efeito nefasto para a sociedade.”

O advogado, que representou a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) no julgamento do STJ, na condição de *amicus curiae* (amiga da corte), concordou com o voto vencido do ministro Antonio Carlos Ferreira.

Para ele, a penhora do imóvel financiado para quitar dívida de condomínio subverte a lógica da alienação fiduciária, regulando uma situação pela exceção.

“Havendo concorrência entre titulares de direito real, a obrigação é atribuída ao que tem o contato direto com a coisa, que auferir os benefícios da coisa. O credor fiduciário só vai auferir benefícios quando vier, em caso de inadimplemento, a consolidar a propriedade.”

Acesso a financiamento

Para **Benito Conde**, advogado especialista em Direito Bancário e sócio do escritório Montezuma e Conde Advogados, os bancos financiadores agora devem se movimentar para alterar suas cláusulas contratuais e preverem a rescisão em caso de inadimplência da taxa condominial.





Já nos contratos antigos, diz, as instituições financeiras terão prejuízos que podem encarecer o crédito para as futuras operações, como forma de tentar reaver perdas oriundas do novo entendimento. Ele classificou a posição do STJ como “perigosa”.

“O instituto da alienação fiduciária, a qual deveria garantir o direito do credor, não se prestaria mais para esse fim ao se permitir o ingresso de outro credor (*condomínio*). A decisão do STJ está conferindo maior importância ao crédito condominial em detrimento do crédito da instituição financeira.”

Jéssica Wiedtheuper, advogada especialista em Direito Imobiliário, sócia do Mota Kalume Advogados, concorda que a posição do STJ pode ser um componente a gerar aumento no custo do crédito imobiliário e na dificuldade de acesso a financiamentos.

Ela diz, todavia, que a posição vencedora tem sua racionalidade. “Prevaleceu a proteção ao interesse dos condomínios, que ficavam desguarnecidos diante da inadimplência do devedor fiduciário, muitas vezes, por anos, prejudicando toda a coletividade.”

Posição correta

O advogado **Rubens Carmo Elias Filho**, que representou a Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis, também *amicus curiae* no processo, classifica a posição do STJ como correta, inclusive porque o pagamento de condomínio deve ser uma preocupação do banco.

Isso porque a taxa condominial é usada para manutenção do imóvel, que influencia na preservação da própria garantia real. “Considerar que alienação fiduciária é um escudo a qualquer outro débito só faz sentido em dívidas que não sejam de natureza *propter rem*. Se a dívida é *propter rem*, ela se vincula ao imóvel.”

Ele ainda destacou o voto da ministra Daniela Teixeira, que fez sua estreia na 2ª Seção e ajudou a formar a maioria de 5 a 4 a favor da possibilidade da penhora. Ela apontou que o pagamento de dívida de condomínio permite a penhora até do imóvel que tem a proteção do bem de família. “É um argumento de uma simplicidade e um grau de acerto muito alto.”

REsp 1.929.926

REsp 2.082.647

REsp 2.100.103

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mar-17/posicao-do-stj-sobre-penhora-de-imoveis-com-alienacao-deve-encarecer-credito-imobiliario/>