

Tese do STJ ainda pode amenizar penhora por dívida de condomínio

O Superior Tribunal de Justiça ainda tem a possibilidade de amenizar os impactos da posição segundo a qual **é possível penhorar um imóvel para quitar dívida de condomínio**, mesmo que financiado por contrato com cláusula de alienação fiduciária.

Lucas Pricken/STJ



2ª Seção do STJ vai fixar tese vinculante sobre penhora de imóvel com alienação fiduciária para quitar dívida de condomínio

Essa orientação foi firmada pela 2ª Seção da corte no julgamento de três recursos especiais, no último dia 12. Esse tema **será julgado sob o rito dos recursos repetitivos**, ainda sem data marcada. A tese a ser fixada será vinculante.

Como mostrou a revista eletrônica **Consultor Jurídico**, essa posição afeta o mercado imobiliário por acrescentar um risco ao financiamento por meio da alienação fiduciária.

Nesse tipo de contrato, o banco que concede a verba financiada se torna proprietário do bem, como garantia, mas a posse fica com o comprador, na condição de devedor fiduciante. A propriedade só é transferida quando a última parcela é quitada.

Há ao menos três pontos que podem contribuir para uma melhor definição da tese vinculante, segundo o advogado **Rubens Carmo Elias Filho**. Ele atuou no julgamento representando a Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis como *amicus curiae* (amiga da corte).

São questões que permitiriam compatibilizar a posição do STJ, conferindo ao condomínio a necessária celeridade para cobrar a dívida, mas sem afetar demasiadamente o custo e o acesso ao crédito.

Condições para a penhora

O primeiro e mais importante ponto é esclarecer que a penhora só é possível após o esgotamento de outros meios de constrição. Seria o caso de o condomínio buscar, primeiro, a penhora online de valores, de bens móveis e até de outros imóveis ou ativos.

Isso evitaria o aumento irrazoável de penhoras de imóveis alienados fiduciariamente, na tentativa de cobrar dívidas com valores muito inferiores ao valor nominal do bem.

O segundo ponto a ser definido é quanto à necessidade de o credor fiduciário (o banco que financiou a compra do imóvel) compor o polo passivo da execução da dívida de condomínio. Essa inclusão vai resultar em custos advocatícios, processuais e de sucumbência.

Para Rubens Carmo Elias Filho, isso não é necessário. Basta que, se houver a penhora do imóvel, o credor fiduciário seja intimado, podendo quitar a dívida de condomínio ou, em caso de leilão, ter reservado seu crédito após o pagamento das dívidas preferenciais.

Para quem valerá

O terceiro e último ponto é quanto à possibilidade de modulação dos efeitos da tese repetitiva. Essa discussão será necessária porque há casos em que a penhora do imóvel para quitar a dívida de condomínio **já foi recusada**.

A alternativa a essa posição do STJ seria permitir a penhora apenas do direito real de aquisição — ou seja, do direito de assumir a propriedade do bem. É possível, portanto, que o tema já esteja precluso.

Esse e outros pontos poderão ser alegados por causa do julgamento dos repetitivos na 2ª Seção. A relatoria é do ministro João Otávio de Noronha. O tema é conhecido do colegiado, que **promoveu audiência pública sobre ele em 2024**.



REsp 1.874.133

REsp 1.883.871

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-mar-18/tese-do-stj-ainda-pode-amenizar-penhora-de-imovel-por-divida-de-condominio/>