

# Penhora de imóvel com alienação fiduciária requer citação do credor fiduciário

A penhora do imóvel financiado por contrato com cláusula de alienação fiduciária para quitar dívida de condomínio somente é possível quando a instituição que concedeu o financiamento é citada para integrar a execução.



Freepik

*STJ negou penhora do imóvel com alienação fiduciária porque a instituição que concedeu o financiamento não foi citada*

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que negou provimento ao recurso especial de um condomínio que busca penhorar uma unidade por dívidas de taxa condominial.

Trata-se de uma aplicação da [posição firmada pela 2ª Seção do STJ em março](#). O tema ainda será motivo de julgamento sob o rito dos recursos repetitivos, com [fixação de tese vinculante](#).

Ao exigir a citação do credor fiduciário, a 3ª Turma confirmou o acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que entendeu que só seria possível a [penhora dos direitos aquisitivos do imóvel](#).

O caso mostra ainda como a aplicação do entendimento é mais restrita e menos impactante do que o [discutido por ocasião do julgamento da 2ª Seção](#). O temor apontado naquele caso era o de que instituições que financiam a compra de imóveis fossem surpreendidas com a perda da garantia.

Na ementa daquele julgado, o voto vencedor do ministro Raul Araújo acrescentou que “o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução”.

A citação conferirá à instituição financeira a possibilidade de quitar a dívida de condomínio e evitar a penhora. O prejuízo pode ser, depois, cobrado do devedor fiduciante.

## Alienação fiduciária e taxa de condomínio

A inclusão do credor fiduciário na execução da dívida de condomínio se justifica porque a obrigação de pagar condomínio tem caráter *propter rem* (da própria coisa). Ela é do comprador, que usufrui do bem, mas também deve ser do proprietário, mesmo na condição de credor fiduciário.

Isso decorre da formação do contrato com alienação fiduciária, em que o banco dá o crédito e se torna proprietário do bem. O comprador fica na posse e pode usufruir do imóvel, mas só recebe a propriedade depois de quitar as parcelas.

No caso concreto julgado pela 3ª Turma, o ministro Moura Ribeiro, relator do recurso, votou por negar provimento ao pedido porque não houve a citação da instituição financeira que concedeu o financiamento com alienação fiduciária.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
REsp 2.237.090**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-07/penhora-de-imovel-com-alienacao-fiduciaria-requer-citacao-do-credor-fiduciario/>