

Segurança do crédito e responsabilidade patrimonial: a alienação fiduciária diante das obrigações condominiais no REsp 1.929.926/SP

Roseane Maria de Hollanda Cavalcanti

*Advogada da CAIXA no Distrito Federal.
Mestranda em Políticas Públicas pela FGV.
Especialista em Direito da Economia e da
Empresa pela FGV*

Vanessa Celina da Rocha Magalhães

*Advogada da CAIXA em Minas Gerais.
Mestranda em Instituições Sociais, Direito
e Democracia pela FUMEC-MG.
Especialista em Direito Processual Civil pela UNISC-RS,
em Direito Processual do Trabalho e Previdenciário
pela PUC-MG e em Legal Tech pela PUC-MG.*

RESUMO

Este artigo examina a relação entre a alienação fiduciária de imóveis e as obrigações condominiais, com foco na decisão do REsp 1.929.926/SP. O estudo aborda a importância da alienação fiduciária como garantia no crédito imobiliário, destacando suas vantagens e os desafios jurídicos e econômicos decorrentes da inadimplência. A decisão do STJ, precedida de audiência pública, validou a penhora de imóveis alienados fiduciariamente para quitação de dívidas condominiais. O problema central deste artigo consiste em analisar sua repercussão no mercado de crédito, na segurança jurídica e na sustentabilidade dos condomínios. A conclusão é de que é necessário um equilíbrio entre a proteção dos credores fiduciários e os direitos dos condomínios para garantir a eficiência do mercado imobiliário e a justiça social. Foi utilizada a pesquisa bibliográfica, por meio do método dedutivo. Estruturada em cinco capítulos, adota-se na pesquisa como marco teórico o julgado REsp 1.929.926/SP.

Palavras-chave: Alienação fiduciária. Obrigações condominiais. Crédito imobiliário. Penhora de bens.

ABSTRACT

This article examines the relationship between fiduciary transfer of real estate and condominium obligations, with a focus on the decision in REsp 1.929.926/SP. It explores the role of fiduciary transfer as a security mechanism in real estate credit, highlighting its advantages as well as the legal and economic challenges arising from debtor default. The decision of the Superior Court of Justice (STJ), preceded by a public hearing, upheld the possibility of attaching fiduciary-transferred properties to satisfy condominium debts. The central aim of this article is to analyze the impact of that ruling on the credit market, legal certainty, and the sustainability of condominium structures. The conclusion emphasizes the need to strike a balance between protecting fiduciary creditors and safeguarding the rights of condominium associations, in order to promote both market efficiency and social justice. The study is based on bibliographic research and employs the deductive method. Structured in five chapters, the study draws upon the precedent set by REsp 1.929.926/SP as its theoretical foundation.

Keywords: Fiduciary transfer. Condominium obligations. Real estate credit. Asset attachment.

Sumário: Introdução; 1. 1. Conceito e função econômico-jurídica da alienação fiduciária na dinâmica do *spread* bancário; 2. A tensão entre propriedade resolúvel e responsabilidade condominial; 3. A controvérsia jurídica no STJ: pode o imóvel alienado fiduciariamente ser penhorado por dívida condominial? Análise com enfoque no REsp 1.929.926 (27/05/2025); 3.1. Divergência entre as turmas do STJ. 3.2. Análise do REsp 1.929.926 (2021/0091655-9 de 27/05/2025) – audiência pública no STJ: o debate institucional; 3.3. Análise do REsp 1.929.926 (2021/0091655-9 de 27/05/2025) - voto do Ministro Relator Antonio Carlos Ferreira; 3.4. Análise do REsp 1929926 (2021/0091655-9 de 27/05/2025) - voto do Ministro Raul Araújo. 3.5. Repercussões práticas e jurídicas da nova orientação; Conclusão; Referências.

Introdução

A alienação fiduciária de imóveis é considerada um importante instrumento jurídico no cenário de crédito imobiliário. Sua origem remonta à necessidade de se proporcionar maior segurança aos credores e mitigar os riscos de inadimplência nas operações de crédito imobiliário, promovendo um ambiente mais estável para fomentar o acesso à moradia.

No entanto, a aplicação prática desse instituto tem gerado controvérsia, especialmente no que diz respeito à responsabilidade por débitos condominiais, reconhecidas como obrigações *propter rem*.

Este artigo se propõe a analisar as implicações jurídicas e econômicas da fragilização da alienação fiduciária de imóveis, com ênfase no REsp 1.929.926 (27/05/2025), cujo relator é o Ministro Antonio Carlos Ferreira, que, quanto assertivo na exegese da origem normativa do instituto, restou vencido. A decisão nos moldes em que prolatada impacta diretamente a segurança jurídica e a dinâmica do mercado de crédito imobiliário. Estruturada em cinco capítulos, esta pesquisa tem como marco teórico o julgado referido.

1 Conceito e função econômico-jurídica da alienação fiduciária na dinâmica do spread bancário

Antes de explorar os aspectos jurídicos da alienação fiduciária como garantia, é fundamental compreender o conceito de *spread* bancário e sua influência no mercado de crédito.

Conceptualmente, o *spread* bancário é “identificado como a diferença entre a taxa média de juros das novas operações de crédito contratadas no período de referência no Sistema Financeiro Nacional e o custo de captação referencial médio.”¹ Em outras palavras, o *spread* engloba o lucro, o custo operacional, os encargos e os riscos de inadimplência dos bancos.

Desta lição, é possível extrair que quanto maior o custo de captação dos recursos financeiros, maiores serão as taxas de juros, como forma de tornar viável a operação e mitigar os riscos atinentes à atividade bancária. Neste sentido:

Uma variável importante no sistema financeiro é o *spread* entre taxas de juros de aplicação e de captação. Quando é muito elevado, o *spread* caracteriza-se como uma restrição importante à expansão e desenvolvimento da intermediação financeira, pois limita o financiamento para potenciais tomadores de empréstimos, reduzindo oportunidades de investimento e, consequentemente, o crescimento potencial da economia. (BADER; CHU, 2002)

¹ BANCO CENTRAL DO BRASIL. Spread médio das operações de crédito – total. Brasília: Departamento Econômico, 2017.

A inadimplência é um dos fatores de risco da atividade bancária, sendo um componente capaz de influenciar diretamente o *spread* bancário e a taxa de juros. Note-se excerto do Estudo Especial n.º 12/2018 do Banco Central sobre o efeito da inadimplência nas taxas de juros:

Quanto maior a taxa de inadimplência, maior a taxa de juros necessária para cobrir a perda com essa operação; quanto maior o prazo das operações de crédito, menor a taxa de juros necessária. Como o spread é calculado pela diferença entre a taxa de juros das operações de crédito e a taxa de juros que o banco paga ao captar recursos, se a inadimplência cresce, mas a taxa de juros das captações se mantém, deverá haver aumento das taxas de juros das operações de crédito e aumento do spread.²

O mesmo estudo também destaca que a inadimplência depende de diversos fatores, “tais como o ambiente legal, a estrutura de garantias, o ciclo econômico e até mesmo do próprio nível da taxa de juros, que afeta a composição do conjunto de clientes que solicita o crédito”.³

No cenário de inadimplência, é imprescindível a existência de estrutura legal e de garantias que assegurem a recuperação do crédito, mitigando o risco e contribuindo para manutenção do ciclo do crédito sem aumento do custo. Contudo, não é o que se vê no País.

De acordo com o Banco Mundial⁴, enquanto nos Estados Unidos se recuperam 81 centavos por dólar no tempo médio de 1 ano, no Brasil a recuperação corresponde a 18,2 centavos por dólar no tempo médio de 4 anos.

A ineficiência dos instrumentos de recuperação de crédito impõe aos credores uma percepção de risco ampliada, que irá refletir diretamente na precificação das operações por meio de *spreads* elevados e juros compensatórios.

Dessas reflexões, é possível deduzir que as operações de crédito com maior risco terão juros mais altos, eis que o risco irá influenciar diretamente no custo do crédito. Não por outro mo-

² BANCO CENTRAL DO BRASIL. Efeito da inadimplência nas taxas de juros. Estudo Especial nº 12. Brasília: Banco Central do Brasil, 2018. p.4.

³ Cf. nota n.º 3, p.4.

⁴ WORLD BANK. Resolving insolvency – Doing Business. Washington, D.C.: World Bank Group, 2020.

tivo, os juros das operações de cartão de crédito e crédito rotativo tendem a ser mais altos do que de outras operações. Com alto índice de inadimplemento, sem garantias e baixo retorno, maior o risco do agente financeiro e, por conseguinte, maior o custo do crédito.

E é nesse contexto do fluxo do crédito que surge a alienação fiduciária de imóveis. As operações imobiliárias eram até seu surgimento garantidas com a hipoteca. Consoante artigos 1.419 e 1.422 do Código Civil, nas dívidas garantidas por hipoteca, o bem dado em garantia fica sujeito, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação, podendo o credor hipotecário executir a coisa hipotecada, e preferir, no pagamento, a outros credores, observada a prioridade no registro.⁵

Contudo, a hipoteca imobiliária foi perdendo prestígio ante o moroso trâmite processual para sua execução, por não afastar a penhora de terceiros e até mesmo pela impossibilidade de retomada extrajudicial. Neste sentido, destaca-se:

Ao longo do século XX, o credor hipotecário nunca encontrou um bom caminho para a recuperação do seu crédito: ou percorriam uma longa e excruciente execução em juízo, ou se arriscavam pela polêmica e jamais bem compreendida execução extrajudicial. (ABELHA; BRESOLIN, 2023, p. 1)

O crédito imobiliário, sob essa perspectiva, tornava-se um desafio para o agente financeiro, o que contribuía para o aumento do custo do crédito e, consequentemente, dos juros, representando um risco ao Sistema Financeiro da Habitação.

Nessa conjuntura, surge o projeto de Lei n.º 3.242, de 1997 (dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências). Destaca-se da Exposição de Motivos conjunta do Ministério do Planejamento e Orçamento (MPO) e do Ministério da Fazenda (MF):

(...) Com a consolidação em curso da estabilização macroeconômica e o crescimento populacional, vem aumentando não só a demanda por imóveis residenciais, mas também por imóveis não residenciais, sobretudo nos centros urbanos maiores. São necessidades variadas: mais escolas, hos-

⁵ BRASIL. Código Civil. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002. DOU: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

pitais, consultórios médicos, shopping centers etc. Adicionalmente, a terceirização da economia faz crescer o número de empresas de pequeno e médio portes, que necessitam de instalações e reformas para seu funcionamento.

A análise da experiência de vários países mostra que o crescimento do financiamento habitacional está intimamente ligado à existência de garantias efetivas de retorno dos recursos aplicados, liberdade na contratação das operações e um mercado de crédito imobiliário dinâmico, capaz de canalizar recursos de longo prazo. (...)

III. O SFI e suas principais inovações

12. O presente projeto de lei orienta-se segundo as diretrizes de desregulamentação da economia e modernização dos instrumentos e mecanismos de financiamento à atividade produtiva. Seu objetivo fundamental é estabelecer as condições mínimas necessárias ao desenvolvimento de um mercado de financiamento imobiliário, para o que se criam instrumentos e mecanismos que possibilitam a livre operação do crédito para o setor e a mobilização dos capitais necessários a sua dinamização. (...)

23. Além dessas garantias, o projeto de lei permite a aplicação, na negociação de bens imóveis, do contrato de alienação fiduciária, que já integra nosso ordenamento jurídico quanto aos bens móveis. Reside aí a grande inovação: por oferecer segurança quanto à execução sem delongas da garantia, o contrato de alienação fiduciária constitui poderoso estímulo ao crédito, ao investimento nos Certificados de Recebíveis Imobiliários e, portanto, à aquisição e produção de imóvel mediante pagamento a prazo. Trata-se de verdadeira pedra angular do novo modelo de financiamento habitacional ora proposto.

24. Pelo contrato de alienação fiduciária, consonte a definição contida na Lei 4.728, de 1965 e no Decreto-lei nº 911, de 1969, constitui-se em favor do credor uma propriedade resolúvel sobre o imóvel objeto do financiamento, prevista sua obrigação de transferir a plena propriedade do imóvel ao devedor, uma vez que este tenha resgatado a totalidade da dívida. Enquanto não o tiver feito, o devedor estará investido apenas na posse do imóvel. Ao quitar integralmente a dívida, a pro-

priedade plena lhe será transferida, bastando para tanto simples pedido de cancelamento do registro da fidúcia.

25. Essa modalidade de contrato concilia a segurança e celeridade necessárias, superando as formas obsoletas de garantia, que tomam os negócios imobiliários demasiadamente lentos e onerosos, tolhendo o potencial de expansão do setor.

26. Pelas razões apresentadas, estamos convictos de que o presente projeto de lei cria as condições para mobilizar volume crescente de recursos para o setor habitacional, com redução tendencial dos custos dos financiamentos, seja pela ampliação da oferta de imóveis, seja pela diminuição dos riscos implícitos na concessão de crédito. Estaremos assim atingidos três objetivos fundamentais do governo de Vossa Excelência, nomeadamente: geração de renda e empregos, ampliação do acesso da população à moradia e promoção do crescimento sustentado da economia.⁶

A instituição da alienação fiduciária sobre imóveis surge para assegurar ao credor o retorno do crédito, em caso de inadimplência, através da consolidação da propriedade. O credor permanece proprietário indireto (resolúvel) do bem até a quitação total da dívida. Significa dizer que, diferentemente da hipoteca – a qual constitui um direito real de garantia incidente sobre bem alheio, restringindo o exercício pleno da propriedade pelo devedor –, a alienação fiduciária opera mediante a transferência da titularidade resolúvel ao credor, conferindo-lhe domínio sobre o imóvel até a extinção da obrigação.

Em tese, não deve recair penhora sobre o bem imóvel alienado fiduciariamente em razão de dívidas do devedor fiduciante, eis que este não possui a propriedade plena do bem. O que não acontecia em relação ao bem hipotecado, que podia ser penhorado por outros credores, em execuções diversas, o que fragilizava a posição do credor hipotecário, que detinha apenas direito de preferência no produto da alienação judicial. E, assim, “o resultado foi o crescente anacronismo dessa garantia milenar e sua paulatina substituição pela alienação fiduciária (AF), trazida pela Lei n. 9.514/97, mais eficaz por seu procedimento extrajudicial radicalmente distinto do sistema geral previsto no Código de Processo Civil (ABELHA; BRESOLIN, 2023, p. 1).

⁶ BRASIL. Câmara dos Deputados. *Dossiê – Projeto de Lei nº 3.242/1997*. Brasília, DF, 1997. p. 35.

Essa estrutura jurídica, ao reduzir os riscos de inadimplemento e permitir a execução extrajudicial célere e eficaz, impacta diretamente a precificação do crédito. Na lógica bancária, como visto, quanto maior a possibilidade de recuperação do crédito, menor o *spread* aplicado à operação, o que revela ser a alienação fiduciária de imóveis um instrumento de racionalização do custo e de eficiência na alocação de garantias.

Os anos que se seguiram à instituição da alienação fiduciária sobre bens imóveis, quanto tenham demonstrado inicialmente um impacto positivo no mercado creditício, também evidenciaram diversas discussões jurídicas que culminaram em processos judiciais. Somente em 2022, através do julgamento do Tema 1.095/STJ, restou consolidado o não cabimento dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor ao contrato garantido por alienação fiduciária.

Destacam-se, nesse contexto, decisões judiciais que, ao admitirem a penhora da propriedade fiduciária em razão de débitos atribuídos ao devedor fiduciante, acabam por enfraquecer a lógica protetiva da alienação fiduciária. Tal flexibilização compromete a segurança jurídica do instituto, repercutindo negativamente na estrutura de precificação do crédito, uma vez que eleva o risco percebido pelos agentes financeiros e dificulta o retorno do capital ao fiduciário. É nesse cenário que se insere a tensão entre a natureza resolúvel da propriedade fiduciária e a responsabilização por encargos condominiais.

2 A tensão entre propriedade resolúvel e responsabilidade condominial

A alienação fiduciária tem como escopo garantir ao credor a propriedade resolúvel do imóvel até que a dívida seja paga. Portanto, o bem não integra o patrimônio do devedor fiduciante até a extinção da obrigação. Neste sentido, o art. 22 da Lei n. 9.514/1997:

A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiros, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.⁷

⁷ BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Art. 22.

Em caso de inadimplência, aplica-se o previsto no art. 26 da referida Lei que prevê que

vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.⁸

Contudo, esta garantia vem perdendo sua estabilidade, ante decisões judiciais que atribuem ao credor fiduciário a responsabilidade por débitos condominiais — mesmo antes da consolidação da propriedade, o que tem instaurado uma tensão estrutural entre o regime jurídico da propriedade resolúvel e a responsabilidade patrimonial, fixando em lados opostos o credor fiduciário e a coletividade condominial.

Consoante previsto no art. 1.345 do Código Civil, o “adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.⁹ Portanto, a obrigação condominial é *propter rem* e acompanha o bem, não se atrelando ao sujeito e sim à própria coisa. Confira:

Essa obrigação, advinda do direito real, é definida geralmente, a partir de dois aspectos: a partir da titularidade nasce a responsabilidade sobre o bem e consequentemente, ao ser transferido a outro sujeito, a obrigação acompanha o objeto, caracterizando o fenômeno da ambulatoriedade. Quando um imóvel é alienado, nasce ao seu adquirente a obrigação de arcar com todas as despesas vinculadas e produzidas a partir deste bem, independentemente de consentimento. A ambulatoriedade, por sua vez, caracteriza-se pelo fato de a obrigação *propter rem* seguir o imóvel tal como um acessório segue a sorte do principal. Em outras palavras, se o bem imóvel for alienado, mudará também o detentor da obrigação real, sendo transmitida de forma *ipso facto*, ou seja, para além de qualquer manifestação de vontade por parte do alienante, do adquirente ou do condomínio.¹⁰

⁸ Conf. nota 10. Art. 26.

⁹ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

¹⁰ FREITAS, Stella Joana Caldeira Barros de; STAKOVIAK JÚNIOR, Paulo Beli Moura. Dos efeitos subjetivos do processo de execução de dívida condominial e da possibilidade de sucessão processual na visão do Superior

A natureza *propter rem* tem como objetivo a proteção ao condomínio e à coletividade, de modo a favorecer a exequibilidade das taxas condominiais em face do proprietário do bem e garantir a preservação da manutenção das áreas comuns.

Entretanto, a questão se torna tormentosa quando recai sobre o bem a alienação fiduciária, em que a propriedade do bem é resolúvel. A interpretação de que o proprietário fiduciário deve responder pelas obrigações que decorrem da posse indireta e não da titularidade plena, embora amparada por argumentos de proteção ao condomínio e à coletividade, desvirtua a essência da alienação fiduciária como mecanismo de garantia.

O resultado é a insegurança jurídica do instituto, com reflexos diretos na precificação do crédito, ante o risco de responsabilização por dívidas, comprometendo a atratividade da operação fiduciária e, em consequência, elevando o *spread* bancário.

Esse embate tem mobilizado a jurisprudência, exigindo uma análise cuidadosa sobre a hierarquia dos créditos e a proteção da coletividade condominial.

3 A controvérsia jurídica no STJ: pode o imóvel alienado fiduciariamente ser penhorado por dívida condominial? Análise com enfoque no REsp 1.929.926 (27/05/2025)

Este embate entre credores fiduciários e condomínios quanto à penhorabilidade da propriedade fiduciária tem fomentado a divergência entre as Turmas do Superior Tribunal de Justiça (STJ). A controvérsia jurídica consiste em determinar se, diante da inadimplência do fiduciante quanto às obrigações condominiais vinculadas ao imóvel financiado situado em condomínio edilício, o condomínio – enquanto credor de tais encargos de natureza *propter rem* – possui legitimidade para promover a execução judicial e, como consequência, requerer a penhora do próprio imóvel, com vistas à sua alienação em leilão para quitação da dívida. Ou, ao contrário, se o bem seria insusceptível de constrição judicial por estar sob alienação fiduciária, integrando formalmente o patrimônio do credor fiduciário.

A análise de julgado recente da Segunda Seção, REsp 1.929.926 (2021/0091655-9 de 27/05/2025), evidenciou uma tendência a privilegiar a responsabilidade patrimonial, alicerçada na função social da propriedade e na justiça distributiva, em

Tribunal de Justiça. *Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação*, [S. l.], v. 10, n. 5, p. 2792–2805, 2024. DOI: 10.51891/rease. v10i5.14005. p. 2794.

detrimento da higidez da garantia da alienação fiduciária. O voto vencedor reconheceu a possibilidade de responsabilização do credor fiduciário, mesmo antes da consolidação da propriedade, o que provocou impactos relevantes no mercado de crédito, ao ampliar o risco das operações imobiliárias.

A reflexão crítica proposta aponta para a necessidade de equilíbrio entre a proteção do crédito e os interesses da coletividade condominial.

3.1 Divergência entre as turmas do STJ

Este tópico tem como escopo o estudo do cenário jurisprudencial, no âmbito do STJ, quanto à possibilidade ou impossibilidade de penhora incidente sobre imóvel alienado fiduciariamente face a dívida condominial.

Neste cenário controvertido, as Turmas do STJ, que integram a 2^a Seção de Direito Privado, apresentavam entendimentos que se opunham entre si. Confira-se.

A Terceira Turma do STJ consagrava o entendimento no sentido de impossibilidade de penhora do imóvel, admitindo tão somente “a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária”.¹¹ Lado outro, a Quarta Turma manifestaria-se no sentido da possibilidade de penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida condominial.¹²

Neste cenário, visando à uniformização da jurisprudência e à celeridade processual, o STJ promoveu a seleção dos recursos representativos da controvérsia, o recurso especial 1.929.926/SP (Ministro Antonio Carlos Ferreira), o recurso REsp 2.100.103/PR (min. Raul Araújo) e o REsp 2.082.647/SP (Rel. min. Marco Buzzi), os quais foram afetados à Segunda Seção para uniformização de entendimento.

Inicialmente, dentre outros aspectos, o assunto enseja o deslinde acerca da identificação do proprietário do bem imóvel alienado fiduciariamente.

Consoante os termos da Lei n. 9514/97¹³, a qual prevê alienação fiduciária de bem imóvel, o devedor – titular do débito –

¹¹ REsp n. 2.036.289/RS.

¹² REsp n. 2.059.278/SC.

¹³ BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: seção 1, Brasília, DF, 21 nov. 1997.

é chamado fiduciante, sendo mero possuidor direto do bem. Doutro lado, o credor – titular do crédito – é denominado fiduciário, e é o detentor da posse indireta, sendo, nesta hipótese, titular da propriedade resolúvel, que permanece vigente até o momento da quitação da obrigação pactuada contratualmente com o devedor fiduciante.

O artigo 27, parágrafo 8.º da Lei n. 9.514/97 estabelece que o fiduciante tem a responsabilidade pelas despesas de condomínio e por demais encargos sobre o imóvel enquanto nele residir, mesmo após a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. Essa responsabilidade se aplica até o momento da alienação do bem em leilão, o que é fundamental para a execução da garantia e a satisfação do crédito.

Ainda, quanto à alienação fiduciária, o parágrafo único do artigo 1.368-B do Código Civil brasileiro estabelece que o credor fiduciário, após consolidar a propriedade plena do bem (por consolidação, adjudicação etc.), torna-se responsável pelo pagamento de tributos, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos incidentes sobre o bem a partir da data em que for imitido na posse direta do imóvel¹⁴.

Assim, à vista da legislação referenciada, conclui-se que a dívida, decorrente do inadimplemento das taxas condominiais, deve ser paga pelo devedor fiduciante. Essas definições legais, previstas na Lei n. 9.514/97 e no Código Civil brasileiro, amparavam o entendimento, pacificado no STJ há mais de duas décadas, quanto à impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais. Contudo, ante a recente decisão, a Segunda Seção uniformizou o entendimento das 3^a e 4^a Turmas do STJ no sentido de permitir a penhora do bem alienado fiduciariamente por dívidas condominiais, por maioria de 5 votos a 4. Confira-se a notícia que bem condensou os principais pontos do julgado da Segunda Seção:

STJ Decide: responsabilidade por IPTU e dívidas condominiais em alienação fiduciária”

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgou na última semana dois casos importantes para credores titulares de alienação fiduciária de imóveis. (...)

No segundo caso², a 2^a Seção do STJ concluiu pela possibilidade de penhora de imóveis alienados fiduciariamente para pagamento de dívi-

¹⁴ BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

das condominiais. A decisão foi tomada por maioria de 5 votos a 4, prevalecendo o entendimento de que o credor fiduciário, como titular da propriedade resolúvel do imóvel, também deve ser responsável pelo pagamento das taxas condominiais.

O voto vencedor foi apresentado pelo Ministro Raul Araújo, que considerou que o proprietário do imóvel (mesmo com propriedade fiduciária, resolúvel) é condômino. Dessa forma, a instituição credora também possui responsabilidade sobre as despesas condominiais. O relator compreendeu que a instituição financeira teria meios para exigir do devedor o cumprimento de suas obrigações condominiais, podendo incluir em contrato cláusulas que previnam a inadimplência, com pena de rescisão em caso de não-pagamento. O entendimento vencido foi apresentado pelo Ministro Antônio Carlos Ferreira: para ele, a propriedade do bem, transferida ao credor apenas como forma de garantia (e não propriedade plena), não pode ser penhorada para satisfazer débitos condominiais. (...)

As certezas são: (i) o credor fiduciário não responde com patrimônio próprio por dívidas de IPTU do imóvel alienado fiduciariamente; e (ii) o credor fiduciário pode perder o bem que lhe foi dado em garantia em caso de não pagamento, pelo devedor, das dívidas condominiais.

A dúvida não esclarecida e que decorre de uma comparação das duas conclusões é: *pode o imóvel alienado fiduciariamente ser penhorado em razão de débitos de IPTU?* Nesse caso, o credor não arcará com a dívida de forma solidária, apenas o imóvel responderá pelos valores, como no caso da dívida condominial.

O STJ ainda não tem um posicionamento definido sobre o tema. A Corte foi chamada a dizer se as decisões noticiadas acima teriam impacto nessa nova controvérsia, e decidiu que *não*. (...)

O saldo é, portanto, o seguinte: duas questões relevantes foram pacificadas, mas ainda será necessário acompanhar de perto os próximos debates da Corte e as diretrizes a serem fixadas em relação às responsabilidades dos credores, devedores e afeitação do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária.

Recursos afetados: REsp 1.949.182, REsp 1.959.212, REsp 1.982.001.

Recursos afetados: REsp 1.929.926, REsp 2.082.647, REsp 2.100.103.¹⁵

Contextualizada a divergência entre as turmas até o julgamento em Segunda Seção, passa-se a examinar detalhadamente o REsp 1.929.926 (2021/0091655-9, publicado em 27/05/2025), o qual enfrentou a controvérsia sobre a possibilidade de penhora de imóvel oferecido em garantia fiduciária em razão da dívida condominial.

3.2 Análise do REsp 1.929.926 (2021/0091655-9 de 27/05/2025) – audiência pública no STJ: o debate institucional

Em momento antecedente ao julgamento da Segunda Seção, ocorrido em março de 2025, o STJ realizou audiência pública em 3 de junho de 2024, para discutir a possibilidade ou não de penhora incidente sobre imóvel alienado fiduciariamente, em decorrência de dívida condominial.¹⁶

Naquela ocasião, audiência pública se fazia necessária ao Tribunal, uma vez que o tema afeta a sustentabilidade financeira dos condomínios e o custo do crédito imobiliário, bem como a subsistência de divergência entre as turmas da 2^a Seção do STJ.

A audiência pública, convocada pelo Ministro Antonio Carlos Ferreira, alcançou a oitiva de diversos setores, representantes dos condomínios, bancos, incorporadoras, construtoras, seguradoras e outros, para subsidiar o STJ na definição de um entendimento uniforme¹⁷. Destaca-se a relevância da iniciativa do Ministro, que integrou ao julgamento importante instrumen-

¹⁵ LEFOSSE ADVOGADOS. *Alienação fiduciária de imóveis: IPTU e dívidas condominiais*. 18 mar. 2025. Disponível em: <https://lefosse.com/noticias/19459>. Acesso em: 28 set. 2025

¹⁶ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). *STJ faz audiência sobre penhora de imóvel alienado fiduciariamente*. Brasília, 3 jun. 2024.

¹⁷ Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC-SP), Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi) e Associação Brasileira de Empresas do Mercado Imobiliário (ABMI), Federação Brasileira de Bancos (Febraban), Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon), Caixa Econômica Federal (CEF), Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Edifícios em Condomínios Residenciais e Comerciais do Estado de Pernambuco (Secovi-PE), Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), Academia Nacional de Direito Notarial e Registral (AD Notare),

to de justiça deliberativa, tornando transparente e acessível o debate. Sobre o ponto, note-se:

Segundo o relator do processo, Ministro Antônio Carlos Ferreira, o tema é de extrema importância para o país, pois gera implicações em diversos segmentos. O Ministro explicou que a Terceira Turma possui entendimento no sentido de que não é possível a penhora do imóvel nessas situações; contudo, recentemente, a Quarta Turma admitiu essa possibilidade, diante da natureza *propter rem* da dívida condominial.

Diante dessa controvérsia, a Quarta Turma afetou à Segunda Seção três recursos especiais para resolver essa divergência, com vistas a manter a sustentabilidade dos condomínios e ao mesmo tempo não agravar o custo do crédito imobiliário”, disse.¹⁸

Destaca-se dos registros da audiência pública:

O primeiro painel da audiência teve a exposição do professor Rubens Carmo Elias Filho, representante da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC-SP), da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi) e da Associação Brasileira de Empresas do Mercado Imobiliário (ABMI).

Para ele, é preciso encontrar uma regra que traga equilíbrio entre o crédito fiduciário e a despesa condominial. “O crédito fiduciário alimenta o sistema habitacional, enquanto o crédito condominial contribui para que o imóvel, que é a garantia do crédito fiduciário, preserve seu valor e sua funcionalidade”, disse. Segundo informou, as execuções das cotas condominiais têm sido muito prejudicadas na medida em que a penhora dos direitos do devedor fiduciante não é efetiva, e as execuções ficam anos paradas, sem liquidez.

pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), Sindicato Patronal de Condomínios Residenciais, Comerciais e Mistos, e de Empresas Administradoras de Condomínios no Estado do Espírito Santo, exceto Região Sul (SIPCES).

¹⁸ Conf. nota 19.

Na sua avaliação, a penhora do imóvel para pagamento das dívidas condominiais deve ser possibilitada em situações determinadas, de forma a preservar tanto o crédito da alienação quanto o crédito condominial. “Essa construção de que o credor fiduciário só responde pelas despesas após a imissão na posse não é uma regra aplicada ao condomínio, mas para o acertamento de contas do credor com o devedor”, ponderou.

O representante da Federação Brasileira de Bancos (Febraban), Anselmo Moreira Gonzalez, observou que há 20 anos o STJ entende que as dívidas de condomínio não podem levar à penhora do imóvel. Ele informou que, nos últimos 16 anos, houve um crescimento relevante do crédito imobiliário no Brasil, chegando ao patamar de R\$ 1 trilhão de saldo em fevereiro de 2024. Para ele, a mudança nesse entendimento pode comprometer tal crescimento.

(...)

Alaim Giovani Fortes Stefanello falou pela Caixa Econômica Federal (CEF), recorrente em um dos processos representativos da controvérsia. Segundo afirmou, a CEF responde por cerca de 70% do crédito imobiliário no Brasil, sendo quase 50% destinados a pessoas com renda de quase R\$ 4 mil. Na sua opinião, são as pessoas de baixa renda que vão sofrer os efeitos dessa mudança, uma vez que a flexibilização dessa regra pode levar ao aumento do valor do financiamento.

Para ele, a solução é adotar a regra prevista no artigo 22, parágrafo 6º, da Lei 9.514/1997, segundo a qual o condômino que não honrar com as suas obrigações terá o financiamento encerrado antecipadamente. Com isso, observou, o imóvel é levado a leilão, quitam-se as dívidas do condomínio, e o bem volta a atender ao seu fim social, com outra pessoa podendo usufruir dele.

“A CEF pede a manutenção da jurisprudência consolidada do STJ, no sentido da impossibilidade da penhora do imóvel, mas com a possibilidade da penhora dos direitos do contrato, sem que se relativize o instituto jurídico da alienação fiduciária, prevista em lei, e sem que se penalize com o aumento do custo do crédito e a diminuição da oferta de imóvel, especialmente, a população de baixa renda”, concluiu.

Fruição do bem e responsabilidade por suas obrigações. (...)

Em seguida, a advogada Regina Céli Silveira Martins se pronunciou pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc). A advogada defendeu a impenhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente.

Ela destacou que a alienação fiduciária é uma forma de garantia imobiliária, que trouxe um grande avanço na solução do déficit habitacional desde a sua criação, tornando o sonho da casa própria uma realidade para a população brasileira. "O direito garantido fiduciariamente permite que diversos tipos de negócios, desde o pequeno empreendimento familiar até as grandes indústrias, possam obter financiamentos, fazendo a economia se movimentar muito mais", declarou.

A advogada ainda destacou que a penhora do imóvel, garantia da alienação fiduciária, só pode ocorrer com a anuência do credor. "É justo um credor fiduciário perder a sua garantia, em razão de um condomínio não diligente? É justo o credor fiduciário responder pelo pagamento de débito de condomínio de um imóvel que ele não pode usar, gozar e dispor?" Inadimplência não deve deteriorar o patrimônio do credor e do devedor. (...).¹⁹

Neste compasso, percebe-se que as entidades partícipes da audiência pública trouxeram argumentos a favor e contra a possibilidade de penhora incidente sobre imóvel alienado fiduciariamente, em decorrência de dívida condominial, a depender dos interesses representados. Importante ressaltar que os aspectos abordados não se cingiram exclusivamente a questões legais, mas também a consequências econômicas, seja com a elevação das taxas de juros, seja a sustentabilidade dos condomínios diante da inadimplência dos devedores fiduciários, e, por fim, até avaliação quanto à Execução e Cessão no mercado secundário, especialmente fundos privados, dos créditos garantidos pela alienação fiduciária, tudo isso para avaliação e mitigação dos riscos decorrentes da penhora incidente sobre imóvel alienado fiduciariamente.

¹⁹ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). STJ faz audiência sobre penhora de imóvel alienado fiduciariamente. Brasília, 3 jun. 2024.

3.3 Análise do REsp 1.929.926 (2021/0091655-9 de 27/05/2025) - voto do Ministro Relator Antonio Carlos Ferreira

O voto do Ministro Antonio Carlos Ferreira desencorajou a penhora do imóvel alienado fiduciariamente. Seus argumentos convergem para o entendimento de que, apesar do devedor fiduciante ser responsável pelas obrigações condominiais, consoante o previsto no art. 27, §8º da Lei n. 9.514/1997, o imóvel não pode ser penhorado, pois não integra seu patrimônio. O contrário disso levaria à expropriação indevida. Note-se:

Em decorrência da previsão normativa, o devedor responde pelos débitos condominiais com todo o seu patrimônio na hipótese de inadimplemento (art. 789 do CPC/2015). Entretanto, a própria unidade de onde se originam as prestações está protegida pelo simples, mas singelo, motivo de que não integra o patrimônio do devedor, senão do credor fiduciante. Permitir, nesse sentido, que a unidade possa ser penhorada pelo condomínio para responder pelas dívidas condominiais, subverte a arquitetura da alienação fiduciária, que, com o escopo de garantia, retira a propriedade das mãos do devedor. Consecutariamente, o credor passaria a responder com seu patrimônio por dívida do devedor, implicando verdadeira expropriação de sua propriedade, sem que houvesse causa legítima que o justificasse.

Com base nessa compreensão, o extinto Tribunal Federal de Recursos editou a Súmula 242, que preceitua: “[o] bem alienado fiduciariamente não pode ser objeto de penhora nas execuções ajuizadas contra o devedor [fiduciante]”.

É certo que, como afirmado antes, as obrigações propter rem constituem garantia geral de conservação da coisa que integra seu objeto. Porém, essa garantia geral cede espaço à afetação do bem à garantia de uma obrigação mediante a transferência da propriedade resolúvel ao devedor. Por não constituir formas equivalentes de garantia – porquanto uma de ordem geral e outra específica e concretamente constituída – não tem aqui aplicabilidade o critério de precedência temporal das garantias, pela qual valeceria aquela constituída em primeiro lugar.²⁰

²⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.929.926 – SP (2021/0091655-9). Relator: Ministro Antônio Carlos Ferreira. Redator para o acórdão: Ministro Raul Araújo. Voto do Ministro Raul Araújo. Julgado em: 12 mar. 2025. Publicado em: 27 maio 2025. p. 27.

E se, por um lado, constaram do voto argumentos que levam à tese de impenhorabilidade do bem alienado fiduciariamente, por outro restou evidente a possibilidade de penhora do direito real de aquisição conferido ao devedor através da alienação fiduciária em garantia. Sobre o ponto:

A estrutura da alienação fiduciária em garantia, contudo, faz nascer para o devedor fiduciante um direito expectativo de aquisição da propriedade do bem na hipótese de adimplemento da obrigação garantida. Cumprida a obrigação no tempo e modo contratados, a consequência imediata é a aquisição da propriedade do bem, que fora transferida ao credor tão somente como forma de garantia, não podendo o credor ou terceiro apresentar qualquer tipo de oposição, tanto que eventual alienação da propriedade pelo credor antes de ocorrida a condição, implicará a transmissão da propriedade resolúvel, acarretando a perda da propriedade em favor do devedor se a dívida for saldada. Atribui-se, pois, ao devedor um direito real de aquisição.

A este respeito, estabelece o art. 1.368-B do Código Civil, introduzido pela Lei n. 13.043/2014:

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

Prevê, ainda, o parágrafo único do mesmo dispositivo legal que o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitido na posse direta do bem.

Assim, o direito real de aquisição, economicamente apreciável, porque compõe o patrimônio do devedor fiduciante, pode ser penhorado para responder por suas obrigações, mas não a propriedade do bem, que foi transferida ao credor como garantia da obrigação. Nesse contexto, não é possível afirmar que haja lacuna, tampouco antinó-

mia legal, para a solução da controvérsia – impenhorabilidade do bem alienado fiduciariamente por débitos condominiais.²¹

A conclusão a que chega o Ministro Antonio Carlos Ferreira está assente com o entendimento que prevaleceu no STJ por longo tempo e que estava de acordo com o previsto na Lei 9.514/1997, de não ser possível penhorar imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais e sim os direitos aquisitivos do devedor fiduciante. O voto reflete com exatidão a gênese normativa da alienação fiduciária sobre imóveis.

3.4 Análise do REsp 1929926 (2021/0091655-9 de 27/05/2025) – voto do Ministro Raul Araújo

Em análise ao voto vencedor de lavra do Ministro Raul Araújo, observam-se argumentos calcados na natureza *propter rem* da dívida condominial e até mesmo uma analogia com a relação locador-locatário. No voto, está expresso que o credor fiduciário é considerado condômino ainda que o bem esteja formalmente sob propriedade resolúvel. Assim, é visto como responsável pelas despesas condominiais, devendo contribuir com o seu rateio. Note-se excerto:

O fato de ser o credor fiduciário possuidor indireto da unidade condominial não subtrai sua condição essencial de proprietário do bem, como unanimemente se reconhece. Então, por que não estaria obrigado a participar das despesas condominiais, a exemplo dos demais proprietários-condôminos? Que privilégio seria esse er-guido em detrimento de todos os demais condôminos-proprietários não signatários de contrato de alienação de coisa imóvel? Analogicamente, numa locação residencial, acaso o proprietário locador de uma unidade condominial, ao permanecer com a posse indireta do bem, transferindo a posse direta de apartamento para um locatário, que ali passa a residir com a família, ficaria desobrigado de arcar com as despesas condominiais na hipótese de

²¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.929.926 – SP (2021/0091655-9). Relator: Ministro Antônio Carlos Ferreira. Redator para o acórdão: Ministro Raul Araújo. Voto do Ministro Raul Araújo. Julgado em: 12 mar. 2025. Publicado em: 27 maio 2025. p. 27 e28.

inadimplência do inquilino perante o condomínio edilício? Evidente que não! Caso o inquilino não pague as despesas condominiais, o condomínio credor irá buscar o crédito junto ao proprietário-locador.

Por isso a proposição de que: “não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária” (REsp 1.677.079/SP, Terceira Turma, DJe de 1/10/2018) está correta em relação a um credor qualquer do devedor fiduciante, mas não em relação a condomínio edilício, quando credor de despesas condominiais.²²

Extrai-se do voto o entendimento de que a posse indireta não exime o credor fiduciário da obrigação de contribuir com o rateio, assim como ocorre na relação locador-locatário.

Aplicam-se, segundo o voto vencedor, as disposições dos arts. 1.315²³ e ss do Código Civil ao credor fiduciário, não havendo, pois, que diferenciá-lo de outro proprietário. De modo que não importa se o proprietário é titular de propriedade plena ou de propriedade resolúvel, sua responsabilidade pelas despesas condominiais é a mesma, não sendo a norma do art. 27, §8º da Lei n. 9.514/1997 e 1.368-B do Código Civil, exceção do art. 1345 do Código Civil. Note-se:

Mostra-se descabido e desnecessário, interpretar data *venia*, as normas legais invocadas de modo a cobrir-se o credor fiduciário de imunidade contra a dívida condominial, outorgando-lhe direitos maiores do que aqueles que tem qualquer outro proprietário-condômino. Quer dizer, o proprietário-

²² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.929.926 – SP (2021/0091655-9). Relator: Ministro Antônio Carlos Ferreira. Redator para o acórdão: Ministro Raul Araújo. Voto do Ministro Raul Araújo. Julgado em: 12 mar. 2025. Publicado em: 27 maio 2025.p.39.

²³ Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

BRASIL. *Código Civil*. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

rio fiduciário não é um proprietário detentor de mais direitos do que outro proprietário comum de imóvel em condomínio edilício.²⁴

Pode-se afirmar que no voto é feita uma equalização entre proprietários, não se permitindo ao credor fiduciário, enquanto proprietário indireto, isenção das obrigações condominiais, não sendo aplicável ao condomínio as limitações vertidas na Lei n. 9.514/1997.

A ideia caminha para preservação dos interesses do condomínio e dos demais condôminos, que, segundo o voto, não devem suportar os efeitos da inadimplência do devedor fiduciante e titular da posse do imóvel. De forma que, tal qual o locador responde pelas despesas do locatário, assim também o fará o credor fiduciário em relação aos débitos condominiais do devedor fiduciante. Destaca-se:

As situações são idênticas: quando o proprietário voluntariamente aluga o imóvel condoninal e transfere a posse direta para um inquilino, ficando este, por lei, obrigado a pagar as despesas condominiais; e quando uma instituição financeira voluntariamente celebra com um devedor fiduciante um contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel condoninal, transferindo a este a posse direta do bem, ficando o devedor, por lei, obrigado a pagar as despesas condominiais. Ambas as contratações envolvem riscos, tanto para o condômino - proprietário locador, como para o condômino-proprietário fiduciário, os quais terão de responder pelas despesas condominiais quando aqueles possuidores diretos em quem confiaram ao firmar os respectivos contratos falharem na obrigação legal de quitar as dívidas condominiais.

Os riscos desses negócios não podem ser transferidos para o condomínio edilício não contratante, nem para os demais condôminos, igualmente terceiros estranhos às relações contratuais referidas.

Ao regular as relações jurídicas, seja no contexto da locação imobiliária, seja no campo da alienação fiduciária de coisa imóvel, a respectiva lei estabelece os direitos e as obrigações dos contratan-

²⁴ Conf. nota 25, p. 41.

tes, e não de terceiros estranhos a tais relações. A Lei de Locação dispõe sobre os direitos e obrigações nas relações entre locador e locatário; as regras legais sobre Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel dispõem sobre os direitos e as obrigações nas relações entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário.²⁵

Conforme consta do voto, seria ilegal a transferência para o condomínio dos débitos condominiais do devedor fiduciante inadimplente, caracterizando indulgência aos mutuantes e mutuários do contrato de compra e venda com alienação fiduciária. No ponto:

Do contrário, ter-se-á, de um lado, o devedor fiduciante confortável em não pagar as despesas condominiais, porque sabe que o apartamento alienado fiduciariamente não poderá ser objeto de nenhuma constrição; e, de outro lado, o credor fiduciário igualmente tranquilo porque, recebendo o valor mensal das prestações correspondentes ao empréstimo que realizou, não será importunado no seu direito de propriedade no condomínio edilício, apesar da existência de débitos condominiais que pairam sem definição de pagamento. Fica, então, o problema transferido ilegalmente para o condomínio edilício e todos os demais condôminos, pessoas completamente estranhas à contratação do financiamento imobiliário.²⁶

Assim, o voto fixa a tese de que o imóvel não ser penhorado por terceiros é válida para credores comuns, mas não se aplica ao próprio condomínio, que tem vínculo direto com o bem e com o titular da propriedade, reforçando a aplicação da teoria dualista do Código Civil. De se destacar que esta teoria restou expressamente mencionada no voto da ministra Isabel Gallotti. De acordo com a teoria, a obrigação reflete duas relações: a de crédito e débito que formam o dever e a relação de responsabilização que

²⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.929.926 –SP (2021/0091655-9). Relator: Ministro Antonio Carlos Ferreira. Redator para o acórdão: Ministro Raul Araújo. Voto do Ministro Raul Araújo. Julgado em: 12 mar. 2025. Publicado em: 27 maio 2025. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 28 set. 2025. p.41-42.

²⁶ Cf. nota n.º 28, p.44.

forma o vínculo, separação entre débito (*schuld*) e responsabilidade (*haftung*).²⁷

A conclusão é de que o condomínio pode exigir o pagamento das cotas condominiais do credor fiduciário, inclusive por meio de penhora. Essa posição é sustentada por dois eixos principais: a natureza *propter rem* da dívida atinge o imóvel e a sustentabilidade financeira dos condomínios.

Orientou o voto a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente, devendo o credor fiduciário ser citado na execução, facultando-lhe o resarcimento junto ao fiduciante.

Do ponto de vista da justiça distributiva, a decisão exerceu a distribuição das responsabilidades conforme a posição jurídica²⁸, privilegiando o condomínio em detrimento do agente financeiro.

Importante destacar que essa decisão da Segunda Seção do STJ, quanto tenha pacificado a jurisprudência da 3^a e 4^a Turmas do STJ, ainda não possui força vinculante, eis que será submetida ao rito dos recursos repetitivos (julgamento do Tema 1.266/STJ).

Trazidos os principais pontos do voto vencedor, cabe refletir sobre seus impactos para os envolvidos. Por enquanto, o julgado desfavorável, decorrente do entendimento da 2^a Seção do STJ, acarreta às instituições financeiras, em decorrência dos contratos de financiamentos com garantia de alienação fiduciária, um aumento de riscos econômico e jurídico, antes mitigado com a jurisprudência favorável, ensejando cuidados preventivos mais robustos quanto à revisão e manutenção contratual, com reforço da obrigação do devedor fiduciante manter adimplência no que tange aos débitos condominiais e penalidades.²⁹

²⁷ SIMÃO, José Fernando. A teoria dualista do vínculo obrigacional e sua aplicação ao direito civil brasileiro. *Revista Jurídica da Escola Superior do Ministério Público de São Paulo*, São Paulo, v. 13, n. 1, p. 11–28, jan./jun. 2021.

²⁸ BARBOSA-FOHRMANN, Ana Paula; ARAÚJO, Luana Adriano. Fundamentos teóricos da justiça distributiva de John Rawls e seus críticos. *Revista de Estudos Constitucionais, Hermenêutica e Teoria do Direito – RECHTD*, São Leopoldo, v. 12, n. 2, p. 143–160, maio/ago. 2020. Disponível em: <https://revistas.unisinos.br/index.php/RECHTD/article/download/rechtd.2020.122.08/60747818>. Acesso em: 28 set. 2025.

²⁹ PRADO, Marcos Lopes; GUATIMOSIM, Maria Fernanda. *STJ autoriza penhora de imóvel alienado em garantia para quitação de dívida condominial*. Consultor Jurídico, São Paulo, 4 abr. 2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-abr-04/stj-autoriza-penhora-de-imovel-alienado-em-garantia-para-quitacao-de-divida-condominial>. Acesso em: 29 set. 2025.

Apesar de, aparentemente, o voto vencedor ter favorecido a Coletividade Condominial, uma análise sob o ponto de vista do *spread* bancário pode revelar que a Coletividade também será impactada com essa decisão, o que será tratado no item seguinte.

3.5 Repercussões práticas e jurídicas da nova orientação

O acórdão em análise restou assim ementado:

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

NATUREZA DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO PROPTER REM FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE.

RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza propter rem da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno.

3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praceamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário sub-roga-se nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.

4. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurí-

dicas entre os respectivos contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem.

5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpre essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acertamento, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.

6. Recurso especial improvido.³⁰

Como impacto direto dessa decisão, está o fortalecimento da cobrança condominial. O julgado abre a porta para a possibilidade de execução em desfavor do credor fiduciário, antes mesmo da consolidação da propriedade imobiliária em seu favor. Torna equivalente o proprietário titular da propriedade plena e o titular da propriedade resolúvel.

A sustentabilidade do empreendimento coletivo restou privilegiada, viabilizando-se a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em favor das obrigações condominiais. Neste sentido, evita que os demais condôminos suportem a inadimplência de um que seja devedor fiduciante, ainda não proprietário do bem sobre o qual recaem as despesas comuns.

É de se supor que a decisão nos moldes em que firmada assegure a manutenção e segurança do espaço coletivo. Destacam-se aqui registros em defesa da responsabilidade do credor fiduciário pelas dívidas condominiais apontados na audiência pública, extraídas do voto relator:

Se por um lado o crédito imobiliário torna acessível a moradia digna, por outro o rateio condominial

³⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.929.926 – SP (2021/0091655-9). Relator: Ministro Antônio Carlos Ferreira. Redator para o acórdão: Ministro Raul Araújo. Voto do Ministro Raul Araújo. Julgado em: 12 mar. 2025. Publicado em: 27 maio 2025. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 28 set. 2025. P.03.

mantém conservado e funcional aquilo que há muito custo se construiu. O próprio bem almejado é a garantia do crédito obtido para adquiri-lo. (AABIC, ABADI e ABMI, fl. 1.847)

Considerado o aspecto positivo para a cobrança condominial, pode-se pensar, a princípio, que o impacto dessa decisão apenas se circunscreve na esfera do agente financeiro que terá sua garantia fragilizada em prol do Condomínio. O bem alienado financeiramente poderá ser executado para pagamento do débito condominial, cabendo o que sobejar ao credor fiduciário.

Contudo, o impacto dessa decisão extrapola tanto os agentes financeiros quanto os próprios condôminos e influencia diretamente no ciclo do crédito. Retornando para início do artigo, restou destacada a influência das garantias para o *spread* bancário. Neste sentido, os registros da FEBRABAN na audiência pública que antecedeu o julgamento:

Quanto melhor é a garantia, menor é a taxa de juros, mais oferta de crédito éposta à população, melhor acesso ao crédito, e a pessoa poderá realizar o sonho que objeta. (FEBRABAN, fl. 1.021 – anexo);

Quando olhamos no paralelo, o empréstimo do crédito imobiliário é o menor capitaneador de taxa de juros em termos de proporcionalidade desta minha relação, justamente porque hoje, e há vinte anos, o STJ tem prestigiado as deliberações, a interpretação da norma em favor do resgate do crédito imobiliário, conferindo segurança ao agente de crédito. (*ibidem*);

A possibilidade de penhora do bem alienado fiduciariamente e não apenas dos direitos do devedor fiduciante no caso das dívidas condominiais, *propter rem*, fragiliza a operação de financiamento imobiliário e impacta nos custos de captação deste crédito. Se o retorno em eventual inadimplência pode ser minorado em favor das obrigações condominiais, o risco aumenta e esse aumento será incorporado ao custo.

Para as instituições financeiras, diante dessa decisão e de um cenário de insegurança jurídica sobre o ponto, será necessária uma revisão dos protocolos de riscos e garantias. Ainda que lhe caiba um direito de regresso, como sinalizou o julgado, o

custo jurídico para retorno dos valores vertidos ao condomínio integrará o custo do crédito imobiliário. Assim, também, o custo de fiscalização dos pagamentos dos débitos condominiais pelo devedor fiduciante.

Da própria justificação da Lei n. 9.515/1997, colhe-se que o objetivo da instituição da alienação fiduciária sobre bens imóveis era justamente trazer maiores investimentos para o setor habitacional, a partir da redução de custos de financiamento com a mitigação dos riscos associados à concessão de crédito. O objetivo era alcançar três importantes metas: a geração de emprego e renda, ampliação do acesso da população à moradia digna e impulsionar o crescimento econômico de forma contínua e sustentável.³¹

Portanto, a Sociedade também será impactada de forma negativa com a decisão. A longo prazo, pode-se imaginar um cenário de redução da oferta do crédito imobiliário, o que já era observável quando a garantia hipotecária era a regra para o sistema habitacional.

De modo que a solução trazida com o julgado não equilibra de fato a questão, havendo um custo para a Sociedade que não foi considerado na discussão jurídica. Uma terceira via precisa ser desenvolvida sob pena de recrudescimento na aquisição da moradia no cenário brasileiro.

Conclusão

Pretendeu-se demonstrar neste artigo a tensão entre a alienação fiduciária de imóveis, garantia que assegura o retorno do crédito ao credor fiduciário através da expropriação do bem imóvel e a cobrança da dívida condominial. Alienação fiduciária de bem imóvel sempre foi reconhecida como um mecanismo jurídico essencial para a segurança do crédito e a eficiência do mercado imobiliário. A sua implementação visou mitigar os riscos de inadimplência, proporcionando maior segurança aos credores e, consequentemente, reduzindo os custos do crédito.

No entanto, a aplicação prática desse instituto, como restou demonstrado neste artigo, tem gerado controvérsias jurídicas, especialmente no que tange à responsabilidade por débitos condominiais antes da consolidação da propriedade.

A recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no REsp 1.929.926/SP ilustra essa tensão, ao reconhecer a possibilida-

³¹ BRASIL. Câmara dos Deputados. Dossiê – Projeto de Lei nº 3.242/1997. Brasília, DF, 1997.

de de penhora do imóvel alienado fiduciariamente para a quitação de dívidas condominiais. Essa interpretação, embora vise proteger a coletividade condominial, acaba por fragilizar a segurança jurídica da alienação fiduciária, aumentando os riscos percebidos pelos agentes financeiros e, potencialmente, elevando os custos do crédito imobiliário, o que afeta toda a Sociedade.

Destaca-se que, embora vencido, o voto de lavra do Ministro Antonio Carlos Ferreira está assente com o previsto na Lei n. 9.514/1997. Ao refletir com exatidão a gênese normativa da alienação fiduciária sobre imóveis, o voto convergiu para a proteção social, privilegiando a estabilidade do crédito imobiliário e, assim, o acesso à moradia.

Por fim, cabe refletir que é imperativo buscar um equilíbrio entre a proteção dos interesses dos credores fiduciários e a garantia dos direitos dos condomínios. A solução para essa questão deve considerar a necessária segurança jurídica para fomentar o mercado de crédito, mantendo-se a higidez da garantia, quanto à proteção da coletividade condominial, através de outras medidas asseguratórias.

Referências

- ABELHA, André; BRESOLIN, Umberto Bara. **Alienação fiduciária, hipoteca e o mito do preço vil**. Migalhas, São Paulo, 11 jul. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/440160/alienacao-fiduciaria-hipoteca-e-o-mito-do-precovil.BC51BE744AB54AArtigoMigalhasEdilicias.pdf> Acesso em: 24 set. 2025.
- BADER, Fani Léa C.; CHU, Victorio Yi Tsion. Spread bancário no Brasil. Nota Técnica nº 21. Banco Central do Brasil, Departamento Econômico, 2002. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/htms/public/notastecnicas/2002nt21spreadbancario.pdf>. Acesso em: 23 set. 2025.
- BANCO CENTRAL DO BRASIL. Spread médio das operações de crédito – total. Brasília: Departamento Econômico, 2017. Disponível em: <https://dadosabertos.bcb.gov.br/dataset/20783-spread-medio-das-operacoes-de-credito-total>. Acesso em: 23 set. 2025.
- BANCO CENTRAL DO BRASIL. Efeito da inadimplência nas taxas de juros. Estudo Especial nº 12. Brasília: Banco Central do Brasil, 2018. Disponível em: https://www.bcb.gov.br/conteudo/relatorioinflacao/estudos especiais/efeito_inadimplencia_taxas_juros.pdf. Acesso em: 23 set. 2025.
- BARBOSA-FOHRMANN, Ana Paula; ARAÚJO, Luana Adriano. Fundamentos teóricos da justiça distributiva de John Rawls e seus críticos. **Revista de Estudos Constitucionais, Hermenêutica e Teoria do Direito – RECHTD**, São Leopoldo, v. 12,

n. 2, p. 143–160, maio/ago. 2020. Disponível em: <https://revistas.unisinos.br/index.php/RECHTD/article/download/rechtd.2020.122.08/60747818>. Acesso em: 28 set. 2025.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Dossiê – Projeto de Lei nº 3.242/1997**. Brasília, DF, 1997. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarIntegra?codteor=1130748&filename=Dossie-PL%203242/1997. Acesso em: 24 set. 2025.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 24 set. 2025.

BRASIL. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras provisões. **Diário Oficial da União:** seção 1, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm. Acesso em: 24 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.929.926 – SP (2021/0091655-9). Relator: Ministro Antônio Carlos Ferreira. Redator para o acórdão: Ministro Raul Araújo. Julgado em: 12 mar. 2025. Publicado em: 27 maio 2025. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 28 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.036.289**
- RS. Relatora: Ministra Nancy

Andrighi. Brasília, DF, julgado em 18 abr. 2023. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revisita/REJ.cgi/ATC?seq=185986165&tipo=5&nreg=202203441647&dt=20230420&formato=PDF&salvar=false.>
Acesso em: 29 set. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.059.278-SC**. Relator: Ministro Marco Buzzi. Relator para o acórdão: Ministro Raul Araújo. Brasília, DF, julgado em 23 maio 2023. Publicado no DJe em 12 set. 2023. Disponível em: https://irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/STJ_%20REsp%20n_%202_059_278%20%E2%80%93%20SC.pdf. Acesso em: 29 set. 2025.

FREITAS, Stella Joana Caldeira Barros de; STAKOVIAK JÚNIOR, Paulo Beli Moura. Dos efeitos subjetivos do processo de execução de dívida condominial e da possibilidade de sucessão processual na visão do Superior Tribunal de Justiça. *Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação*, [S. I.], v. 10, n. 5, p. 2792–2805, 2024. DOI: 10.51891/rease. v10i5.14005. Disponível em: <https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/14005>. Acesso em: 24 set. 2025.

LEFOSSE ADVOGADOS. *Alienação fiduciária de imóveis: IPTU e dívidas condominiais.* 18 mar. 2025. Disponível em: <https://lefosse.com/noticias/19459/>. Acesso em: 28 set. 2025.

PRADO, Marcos Lopes; GUATIMOSIM, Maria Fernanda. **STJ autoriza penhora de imóvel alienado**

em garantia para quitação de dívida condominial. Consultor Jurídico, São Paulo, 4 abr. 2025. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2025-abr-04/stj-autoriza-penhora-de-imovel-alienado-em-garantia-para-quitação-de-dívida-condominial>. Acesso em: 29 set. 2025.

SIMÃO, José Fernando. A teoria dualista do vínculo obrigacional e sua aplicação ao direito civil brasileiro. **Revista Jurídica da Escola Superior do Ministério Público de São Paulo**, São Paulo, v. 13, n. 1, p. 11–28, jan./jun. 2021. Disponível em: https://es.mppsp.mp.br/revista_esmp/index.php/RJESMPSP/article/view/80/44. Acesso em: 28 set. 2025.

VITAL, Danilo. **STJ decide fixar tese vinculante sobre dívida de condomínio de imóvel financiado.** Consultor Jurídico, São Paulo, 26 jun. 2024. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2024-jun-26/stj-decide-fixar-tese-vinculante-sobre-dívida-de-condominio-de-imovel-financiado>. Acesso em: 28 set. 2025

WORLD BANK. Resolving insolvency – Doing Business. Washington, D.C.: World Bank Group, 2020. Disponível em: <https://archive.doingbusiness.org/en/data/explore/topics/resolving-insolvency>. Acesso em: 24 set. 2025.

