



● NO AR: Migalhas nº 6.341

COLUNAS

Home > Colunas > Migalhas Edilícias > Crédito condominial e alienação fiduciária: Notas sobre o Tema 1.266/STJ

Migalhas Edilícias

Crédito condominial e alienação fiduciária: Notas sobre o Tema 1.266/STJ

Melhim Namem Chalhub e Juliana Cordeiro de Faria

terça-feira, 5 de maio de 2026

Atualizado às 07:17

Compartilhar



0

Comentar

Siga-nos no Google News

A- A+

O tema 1.266/STJ submete ao rito dos recursos repetitivos questão de grande repercussão jurídica e econômica: Definir se, **antes da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário**, é possível penhorar o próprio imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial constituída pelo devedor fiduciante.

A controvérsia ganhou especial relevo após julgamento da Segunda Seção do STJ¹, em que, por maioria apertada, prevaleceu o entendimento favorável à penhorabilidade do imóvel alienado fiduciariamente em execução de dívida condominial, em razão da natureza *propter rem* da obrigação. Aquele julgamento, contudo, não foi proferido sob o rito dos recursos repetitivos. O tema 1.266 tem alcance sensivelmente mais amplo: A tese a ser fixada orientará, com eficácia vinculante, execuções condominiais em todo o país, atingirá diretamente o regime da alienação fiduciária e poderá comprometer não só a segurança das garantias reais, mas também todos os instrumentos de circulação do crédito nos mercados financeiro e de capitais, envolvendo a precificação do crédito imobiliário, a securitização de recebíveis e a estabilidade do financiamento habitacional.

É nesse ponto que se revela o falso dilema. O debate tem sido frequentemente apresentado como se impusesse uma escolha entre, de um lado, a proteção do condomínio - credor de obrigação *propter rem* - e, de outro, a preservação da posição do credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel constituída em garantia. Essa oposição, embora sedutora em sua simplicidade, obscurece o núcleo do problema. Não se trata de negar a relevância do crédito condominial, nem de esvaziar sua vinculação objetiva ao imóvel. Trata-se de definir em que termos essa obrigação deve operar quando o bem está submetido a um regime jurídico especial de garantia.

A pergunta decisiva não é apenas se o crédito condominial acompanha a coisa. É saber se essa natureza autoriza deslocar o *locus* legal da execução do bem, retirando-o do procedimento especial da lei 9.514/1997 e submetendo-o à expropriação judicial promovida por terceiro estranho ao contrato de financiamento.

A tese aqui sustentada parte de premissa diversa: A natureza *propter rem* do crédito condominial não desaparece no regime da alienação fiduciária; ela permanece preservada, mas deve operar dentro da disciplina própria do sistema fiduciário, e não contra ele.

A primeira premissa dogmática é elementar: **Propriedade fiduciária não é propriedade plena**. Na alienação fiduciária em garantia, o credor fiduciário não recebe o bem para exercer poderes dominiais de uso, gozo ou fruição. Sua titularidade é funcional: Destina-se exclusivamente a assegurar o adimplemento da obrigação garantida. O bem não é incorporado ao patrimônio do credor como riqueza disponível, mas afetado a finalidade específica de garantia.

Essa delimitação encontra apoio direto no CC. O art. 1.367 estabelece que a propriedade fiduciária “não se equipara, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231”. Apesar da denominação “propriedade”, o direito titularizado pelo credor fiduciário não o coloca na posição jurídica do proprietário pleno. Ele não é titular de direito real de gozo, mas de situação jurídica de garantia.

A distinção torna-se ainda mais evidente quando se observa a posição do fiduciante. É ele quem permanece na posse direta do imóvel, dele se utiliza, nele reside ou dele extrai utilidade econômica. É também ele quem frui dos serviços condominiais, participa da vida coletiva do edifício e dá causa econômica às despesas de manutenção, conservação e administração do condomínio. O credor fiduciário, por sua vez, não usa o bem, não o administra, não interfere em sua destinação ordinária e não auferes os benefícios correspondentes à posse e à fruição.

Daí por que a imputação das despesas condominiais ao fiduciante não constitui exceção artificial ao regime *propter rem*. Ao contrário, corresponde à lógica interna da própria obrigação: os encargos condominiais decorrem da fruição da unidade e da participação na coletividade condominial, circunstâncias presentes na esfera jurídica e econômica do fiduciante, e não do credor fiduciário.

Mesmo na hipótese de inadimplemento do financiamento, a consolidação da propriedade em nome do fiduciário não converte a garantia em propriedade livremente disponível. A lei 9.514/1997 impõe ao credor o dever de promover a alienação do imóvel, mediante procedimento próprio, para satisfazer o crédito garantido e restituir eventual saldo ao devedor. A função da titularidade fiduciária continua sendo *liquidatória*, e não dominial.

A segunda premissa é igualmente relevante: **A lei 9.514/1997 não tornou o condomínio invisível.** Ao contrário, disciplinou expressamente as despesas condominiais dentro da estrutura da garantia.

O primeiro momento é o da imputação subjetiva da obrigação. O art. 23, § 2º, da lei 9.514/1997 atribui ao fiduciante o dever de arcar com o pagamento do IPTU e das taxas condominiais incidentes sobre o bem. A regra é coerente com a estrutura do instituto: Sendo o fiduciante o titular da posse direta e da fruição econômica do imóvel, é a ele que se imputam os encargos ordinariamente associados ao uso, à conservação e à participação na coletividade condominial.

O segundo momento é o da purgação da mora. O art. 26, § 1º, da mesma lei inclui, entre os valores a serem satisfeitos pelo devedor para evitar a consolidação da propriedade, não apenas as prestações do financiamento, juros, penalidades e encargos contratuais, mas também os encargos legais, “inclusive os tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel” e as despesas de cobrança e intimação. O passivo condominial, portanto, é absorvido pelo próprio procedimento extrajudicial de regularização da mora.

O terceiro momento é o da realização econômica da garantia. O art. 26-A, § 3º, determina que, no segundo leilão, seja aceito o maior lance desde que igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, acrescido de despesas, emolumentos, prêmios de seguro, encargos legais, tributos e contribuições condominiais. Também aqui, o crédito condominial não é excluído: Ingressa na composição econômica da alienação extrajudicial.

Por fim, o art. 1.368-B, parágrafo único, do CC estabelece que o credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito da realização da garantia, passa a responder por tributos, taxas, despesas condominiais e

demais encargos incidentes sobre o bem apenas a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta.

A sequência é clara: Antes da consolidação, responde o fiduciante; durante o procedimento extrajudicial, as despesas condominiais integram a purgação da mora e a composição econômica do leilão; somente após a consolidação da propriedade plena e a imissão na posse direta poderá surgir responsabilidade do credor fiduciário.

Não há lacuna normativa. Há sistema fundamentado no conceito da obrigação *propter rem* e no princípio da responsabilidade patrimonial.

Por isso, admitir a penhora judicial do imóvel alienado fiduciariamente antes da consolidação não significa simplesmente reforçar a tutela do crédito condominial. Significa substituir uma sequência normativa expressa por uma via expropriatória paralela. A lei 9.514/1997 integrou as despesas condominiais à engrenagem da garantia. O que não autorizou foi a conversão do crédito condominial em instrumento de deslocamento do *locus* legal da execução do imóvel.

Esse ponto exige afastar uma compreensão maximalista da obrigação *propter rem*. A vinculação objetiva da dívida condominial ao imóvel não significa que ela possa operar de modo indiferente à natureza do direito real incidente sobre o bem, nem autoriza ignorar o regime jurídico especial ao qual o imóvel foi submetido. Toda obrigação *propter rem* pressupõe uma relação entre sujeito, coisa e titularidade jurídica relevante. Quando o imóvel está submetido à alienação fiduciária em garantia, essa titularidade não se apresenta de modo unitário: Há, de um lado, o fiduciante, que exerce a posse direta, utiliza o bem e dele extrai sua utilidade econômica; de outro, o credor fiduciário, titular de propriedade resolúvel funcionalizada à garantia.

Assim, a natureza *propter rem* não pode ser invocada como fórmula abstrata para fazer recair sobre a propriedade fiduciária os efeitos próprios da propriedade plena. A vinculação da dívida ao imóvel permanece, mas sua eficácia deve respeitar a disciplina especial da garantia: Antes da consolidação e da imissão na posse direta, responde o fiduciante; o condomínio pode executar seu devedor e alcançar os direitos aquisitivos; e os encargos condominiais ingressam na dinâmica da execução extrajudicial nos termos da lei 9.514/1997.

Essa leitura é também a mais coerente com a orientação recente dos Tribunais Superiores. O tema 1.266/STJ não surge em terreno normativo ou jurisprudencial vazio. No tema 1.153/STF, relativo ao IPVA incidente sobre veículo alienado fiduciariamente, o STF fixou a tese de que é inconstitucional eleger o credor fiduciário como contribuinte ou responsável tributário antes da consolidação de sua propriedade plena sobre o bem. No tema 1.158/STJ,

relativo ao IPTU incidente sobre imóvel alienado fiduciariamente, a Primeira Seção do STJ definiu que o credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse, não pode ser considerado sujeito passivo do imposto.

A relevância desses precedentes não decorre de identidade absoluta entre IPTU, IPVA e contribuições condominiais. Cada qual possui disciplina própria. O ponto decisivo é que todos são encargos vinculados ao bem e *tratados sob* a chave de obrigações de feição real ou *propter rem*, precisamente porque gravitam em torno da titularidade, posse, uso ou fruição da coisa.

Nos casos do IPVA e do IPTU, mesmo diante dessa vinculação objetiva ao bem, o STF e o STJ prestigiaram a arquitetura legal da alienação fiduciária. A feição real do encargo não foi tomada como licença para ignorar a repartição funcional entre fiduciante e fiduciário. Ao contrário: reconheceu-se que, antes da consolidação da propriedade plena e da imissão na posse, o credor fiduciário não exerce direito real de gozo, não realiza a utilidade econômica da coisa e não deve suportar encargos decorrentes da posse ou fruição exercidas por terceiro.

É exatamente essa premissa que deve orientar o tema 1.266/STJ. Se a vinculação objetiva ao bem não autorizou a imputação do IPTU ou do IPVA ao credor fiduciário antes da consolidação, não há razão sistêmica para que o crédito condominial – também vinculado ao imóvel e decorrente da sua fruição – produza efeito mais intenso: autorizar a penhora direta da propriedade resolúvel, deslocar o locus legal da execução e inserir o credor fiduciário no polo passivo da execução condominial.

A exceção seria injustificável. O credor fiduciário não responderia pelo IPTU nem pelo IPVA antes da consolidação da propriedade plena, mas poderia ter a propriedade resolúvel penhorada por cotas condominiais constituídas por quem usa e frui o bem. O encargo privado passaria a produzir efeito mais gravoso do que os próprios tributos vinculados à coisa.

Há ainda um efeito institucional e econômico relevante: a admissão da penhora direta do imóvel antes da consolidação desloca o locus legal de realização do bem. No regime da lei 9.514/1997, a alienação fiduciária se estrutura em torno de procedimento próprio de realização da garantia, com constituição em mora, consolidação da propriedade, leilões extrajudiciais e destinação legal do produto. Essa arquitetura constitui a razão pela qual a alienação fiduciária se consolidou como instrumento de redução de risco, ampliação do crédito e financiamento da moradia.

A penhora judicial do imóvel em execução condominial altera esse desenho. O bem, afetado desde a origem à garantido financiamento, passa a poder ser realizado em processo promovido por terceiro estranho à relação

fiduciária. O procedimento especial da lei 9.514/1997 deixa de ocupar a posição central que o legislador lhe conferiu e passa a conviver com via expropriatória paralela, sujeita a incidentes processuais, disputas de preferência, controvérsias registraes e participação compulsória do credor fiduciário.

Esse deslocamento não é neutro. A previsibilidade do procedimento de realização da garantia integra o próprio valor da garantia. Quanto mais estável e delimitado o rito de excussão, menor o risco percebido da operação; quanto maior a possibilidade de interferências externas, maior a incerteza incorporada ao financiamento. Seus efeitos irradiam-se para a precificação de novas operações, para a circulação do crédito no mercado secundário de recebíveis, para instrumentos como CRIs, LCIs e LIGs e, em última análise, para o custo e a oferta do crédito habitacional.

O ponto, portanto, não é apenas saber quem receberá o produto da alienação. É definir quem realiza o imóvel e por qual rito. Não se trata de imunizar o devedor fiduciante contra a cobrança do condomínio. Ele continua sujeito à execução, inclusive com constrição de seus direitos aquisitivos. O que se deve evitar é que a dívida decorrente da posse e fruição do fiduciante se converta em mecanismo de realização judicial do próprio bem afetado à garantia antes da ocorrência dos pressupostos legais de consolidação.

Por isso, o tema 1.266/STJ não deve apenas repetir, com força vinculante, a orientação formada em julgamento anterior por maioria apertada e fora da sistemática dos recursos repetitivos. A passagem do caso individual para o precedente qualificado exige novo grau de responsabilidade institucional: A tese agora fixada não resolverá apenas uma execução condominial; definirá, em escala nacional, os limites entre o crédito *propter rem* e a garantia fiduciária.

A solução que melhor compatibiliza os interesses em jogo é a seguinte: Nas execuções de crédito condominial relativas a imóvel alienado fiduciariamente, antes da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, a constrição deve recair sobre bens do devedor fiduciante, inclusive seus direitos aquisitivos sobre o imóvel, vedadas a penhora da propriedade resolúvel do credor fiduciário e sua inclusão no polo passivo.

Essa formulação não desprotege o condomínio nem imuniza o fiduciante. Apenas impede que a obrigação *propter rem* se converta em exceção capaz de desestruturar o regime fiduciário. O crédito condominial deve ser preservado; mas o tema 1.266/STJ não pode transformar sua tutela em fundamento para violar o princípio da responsabilidade patrimonial e deslocar o locus legal da excussão, reabrindo insegurança precisamente no

sistema criado para produzir estabilidade, previsibilidade e acesso ao financiamento imobiliário.

¹ STJ, Segunda Seção, REsp 1.929.926/SP, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo; REsp 2.082.647/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo; e REsp 2.100.103/PR, Rel. Min. Raul Araújo, julgados em 12.3.2025, DJEN de 27.5.2025.

Siga-nos no 



EDITORIAS

Migalhas Quentes
Migalhas de Peso
Colunas
Migalhas Amanhecidas
Agenda
Mercado de Trabalho
Migalhas dos Leitores
Pílulas
TV Migalhas
Migalhas Literárias
Dicionário de Péssimas Expressões

SERVIÇOS

Academia
Autores
Migalheiro VIP
Correspondentes
Escritórios Migalhas
Eventos Migalhas
Livraria
Precatórios
Webinar

ESPECIAIS

#covid19
dr. Pintassilgo
Lula Fala
Vazamentos Lava Jato

MIGALHEIRO

Central do Migalheiro
Fale Conosco
Apoiadores
Fomentadores
Perguntas Frequentes
Termos de Uso
Quem Somos

MIGALHAS NAS REDES



ISSN 1983-392X

Migalhas