SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2123783 - SP (2024/0044523-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	RAFAELA AMPARO DE OLIVEIRA LUCAS
ADVOGADOS	:	FÁBIO MELMAM - SP256649
		THIAGO SAWAYA KLEIN - SP370503
RECORRIDO	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO	:	THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
INTERES.	:	JULIO CEZAR AMPARO DE OLIVEIRA LUCAS
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS. BEM IMÓVEL. PROPRIEDADE RESOLÚVEL DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. INTERESSE DE AGIR. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. RECURSO PROVIDO.

1. Os direitos aquisitivos decorrentes de alienação fiduciária possuem expressão econômica autônoma e integram o patrimônio dos devedores, constituindo ativo passível de divisão judicial e alienação da posição contratual, independentemente da propriedade plena do imóvel ou da anuência da instituição financeira.

2. O art. 1.320 do Código Civil assegura o direito potestativo à extinção do condomínio sobre a coisa comum, sendo irrelevante a natureza resolúvel da propriedade em favor do credor para fins de dissolução da cotitularidade dos direitos contratuais entre os devedores fiduciantes.

3. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60075547 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 17:25:30
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: ee2127e8-92a2-4a91-8a23-fd300e914bdd

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60075547 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 16/09/2026 17:25:30
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: ee2127e8-92a2-4a91-8a23-fd300e914bdd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2123783 - SP (2024/0044523-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	RAFAELA AMPARO DE OLIVEIRA LUCAS
ADVOGADOS	:	FÁBIO MELMAM - SP256649
		THIAGO SAWAYA KLEIN - SP370503
RECORRIDO	:	MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO	:	THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
INTERES.	:	JULIO CEZAR AMPARO DE OLIVEIRA LUCAS
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS. BEM IMÓVEL. PROPRIEDADE RESOLÚVEL DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. INTERESSE DE AGIR. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. RECURSO PROVIDO.

1. Os direitos aquisitivos decorrentes de alienação fiduciária possuem expressão econômica autônoma e integram o patrimônio dos devedores, constituindo ativo passível de divisão judicial e alienação da posição contratual, independentemente da propriedade plena do imóvel ou da anuência da instituição financeira.

2. O art. 1.320 do Código Civil assegura o direito potestativo à extinção do condomínio sobre a coisa comum, sendo irrelevante a natureza resolúvel da propriedade em favor do credor para fins de dissolução da cotitularidade dos direitos contratuais entre os devedores fiduciantes.

3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RAFAELA AMPARO DE OLIVEIRA LUCAS, fundamentado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"APELAÇÃO - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO SENTENÇA QUE JULGOU EXTINTO O PROCESSO, POR INEPCIA DA PETIÇÃO INICIAL E ILEGITIMIDADE PASSIVA INCONFORMISMO DA AUTORA ALEGAÇÃO GENÉRICA DE CERCEAMENTO DE DEFESA SENTENÇA QUE NÃO É NULA PRELIMINAR REJEITADA AUTORA E CORRÉU QUE CELEBRARAM CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, JUNTO*

Documento eletrônico VDA59657225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:08
Código de Controle do Documento: 5dbda482-6129-40ff-9517-8f9d65040bfa

À CEF PARTES QUE NÃO SÃO PROPRIETÁRIAS DO BEM PROPRIEDADE TRANSFERIDA AO BANCO, EM GARANTIA DE DÉBITO - INCABÍVEL EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, SEM A ANUÊNCIA DA CREDORA FIDUCIÁRIA PREDECENTES DESTE TRIBUNAL - CEF EXCLUÍDA DA LIDE - IMPOSSIBILIDADE DE APRECIAÇÃO DO PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO PERANTE O BANCO - SENTENÇA MANTIDA NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO" (e-STJ, fl. 655)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação do art. 1.320 da Lei 10.406/2002, sustentando, em síntese, ter havido negativa de vigência ao direito potestativo de exigir a divisão da coisa comum, ao se impedir a extinção do condomínio dos direitos aquisitivos sobre imóvel alienado fiduciariamente sem anuência da credora, embora tais direitos possuiriam valor econômico e poderiam ser objeto de divisão e alienação.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 703-713).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora RAFAELA AMPARO DE OLIVEIRA LUCAS alegou ter firmado, juntamente com o corréu JULIO CEZAR AMPARO DE OLIVEIRA LUCAS, um **contrato de compra e venda e mútuo com garantia fiduciária** perante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para a aquisição de um imóvel construído pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A. Afirmou que, devido a uma crise financeira, a manutenção do negócio tornou-se inviável, tendo os réus negado o distrato administrativo. Diante disso, propôs **ação de extinção de condomínio acumulada com pedido de alienação judicial dos direitos sobre o bem** ou, subsidiariamente, a resilição unilateral do contrato com fulcro no art. 473 do Código Civil.

A sentença **julgou o processo extinto sem resolução do mérito**, com fundamento no art. 485, I e VI, do Código de Processo Civil. O magistrado reconheceu a inépcia da petição inicial e a ilegitimidade passiva dos réus, condenando a autora ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça. A decisão fundamentou-se no fato de que **as partes não detêm a propriedade plena do imóvel, a qual foi transferida ao banco em garantia fiduciária, tornando incabível a extinção de condomínio sem a anuência da credora** (e-STJ, fls. 621-623).

No acórdão, a 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, por votação unânime, **negou provimento ao recurso de apelação** interposto pela autora. O colegiado rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa e manteve a extinção do feito, reiterando que a propriedade resolúvel pertence à credora fiduciária (CEF) e que, uma vez excluída a instituição financeira da lide por decisão da Justiça Federal, o pedido subsidiário de

Documento eletrônico VDA59657225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:08
Código de Controle do Documento: 5dbda482-6129-40ff-9517-8f9d65040bfa

resilição não poderia ser apreciado. Por fim, os honorários advocatícios de sucumbência foram majorados de 15% para 20% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 654-661).

O exame da controvérsia revela que a recorrente, desde a petição inicial, buscou a extinção do condomínio dos direitos sobre o bem imóvel. Essa distinção é fundamental, pois a pretensão não se confunde com a extinção da propriedade plena do imóvel em si, e o Tribunal de origem ignorou essa separação conceitual ao julgar a demanda.

A fundamentação do acórdão recorrido centrou-se na **impossibilidade de alienar o bem sem a propriedade formal**, desconsiderando a natureza dos direitos contratuais em disputa, conforme se observa:

> *"Com relação à extinção do condomínio, aplica-se ao caso o direito potestativo disposto no artigo 1.320, do Código Civil: "A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão."*
>
> *Na ação de alienação de coisa comum, o processo se desenvolve em duas fases. Na primeira, avalia-se o direito à extinção do condomínio e na segunda fase, procede-se a alienação do bem.*
>
> *Autora e corréu celebraram contrato de financiamento e alienaram fiduciariamente o imóvel à Caixa Econômica Federal.*
>
> ***No caso dos autos, autora e corréu não são proprietários do imóvel**.*
>
> ***O pedido formulado na inicial é de decretar a "extinção do condomínio dos direitos sobre o bem imóvel de propriedade dos condôminos, a fim de que seja levado a leilão, respeitado o direito de preferência do adquirente condômino, dada a indivisibilidade dos bens, a respectiva venda em hasta pública pelo maior lanço".***
>
> ***Ocorre que os alienantes não são proprietários do bem, que foi dado em garantia em decorrência de dívida não quitada. Assim, o imóvel pertence ao banco, e é incabível a extinção de condomínio, sem anuência da credora fiduciária**."* (e-STJ, fl. 687)

Todavia, a recorrente delimitou corretamente o objeto da ação, desde a petição inicial, ao focar nos **direitos aquisitivos decorrentes do contrato de financiamento com alienação fiduciária**.

Nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, **os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia são dotados de expressão econômica,** podendo, inclusive, ser penhorados para a satisfação de créditos do devedor fiduciante, independentemente da consolidação da propriedade plena. Nesse sentido:

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que manteve decisão de primeira instância, a qual condicionou a alienação judicial de direitos aquisitivos de imóvel gravado com alienação fiduciária à quitação do contrato bancário. Embargos de declaração opostos pelo exequente foram rejeitados.*

Documento eletrônico VDA59657225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:08
Código de Controle do Documento: 5dbda482-6129-40ff-9517-8f9d65040bfa

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. A questão em discussão consiste em saber se, à luz do artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, é admissível a realização de atos expropriatórios sobre direitos aquisitivos penhorados, independentemente da quitação do contrato de alienação fiduciária, e se eventual condicionamento judicial compromete a efetividade da execução.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. Os direitos aquisitivos derivados de contratos de alienação fiduciária possuem valor econômico e integram o patrimônio do devedor, sendo passíveis de penhora e atos expropriatórios, independentemente da consolidação da propriedade plena.
4. Condicionar a expropriação à quitação integral do contrato de alienação fiduciária contraria o artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, esvaziando a eficácia prática da penhora e frustrando o princípio da efetividade da execução.
5. A alienação judicial dos direitos aquisitivos por meio de hasta pública é legítima, com sub-rogação do arrematante nas obrigações contratuais do devedor fiduciante, sem prejuízo aos direitos do credor fiduciário.
6. A decisão recorrida criou condicionamento não previsto em lei, justificando sua reforma para assegurar a efetividade da execução e a realização da justiça executiva.
IV. DISPOSITIVO
7. Resultado do Julgamento: Recurso especial provido."
(REsp n. 2.180.473/DF, relator **Ministro Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, g.n.)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA E ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE. POSSIBILIDADE.
NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO.
1. A natureza propter rem da obrigação condominial autoriza a penhora e a alienação judicial dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária.
2. Os direitos do fiduciante, ainda que não configurem propriedade plena, constituem patrimônio penhorável e expropriável, respeitados os direitos do credor fiduciário.
3. A expropriação judicial dos direitos aquisitivos é juridicamente possível, desde que preservadas as garantias legais e a formalização contratual.
4. Recurso especial a que se dá provimento."
(REsp n. 2.184.178/DF, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025, g.n.)

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DIREITOS AQUISITIVOS DE IMÓVEL. PENHORABILIDADE. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ. BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de que os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia são dotados de expressão econômica e, portanto, são penhoráveis para a satisfação de créditos do devedor fiduciante.
2. O Tribunal de origem afastou a alegação de que o imóvel apontado pelo executado constitui bem de família, nos termos da Lei nº 8.009/90, pois as faturas de serviços de água e de energia elétrica demonstram que o sócio da pessoa jurídica executada passou a residir no endereço apenas depois da citação, com o intuito de alterar o estado de fato da demanda. A reforma desse entendimento encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento."

Documento eletrônico VDA59657225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:08
Código de Controle do Documento: 5dbda482-6129-40ff-9517-8f9d65040bfa

(AREsp n. 2.876.327/SP, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025, g.n.)

Os direitos aquisitivos oriundos de contrato de alienação fiduciária, por possuírem **expressão econômica autônoma em relação à propriedade** resolúvel mantida pela instituição financeira, **podem ser transferidos a terceiros sem afetar a garantia real do credor fiduciário**, uma vez que a sub-rogação do adquirente nos direitos e deveres do contrato original garante a preservação dos interesses da instituição financeira. A propósito:

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que manteve decisão de primeira instância, a qual condicionou a alienação judicial de direitos aquisitivos de imóvel gravado com alienação fiduciária à quitação do contrato bancário. Embargos de declaração opostos pelo exequente foram rejeitados.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *2. A questão em discussão consiste em saber se, à luz do artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, é admissível a realização de atos expropriatórios sobre direitos aquisitivos penhorados, independentemente da quitação do contrato de alienação fiduciária, e se eventual condicionamento judicial compromete a efetividade da execução.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> ***3. Os direitos aquisitivos derivados de contratos de alienação fiduciária possuem valor econômico e integram o patrimônio do devedor, sendo passíveis de penhora e atos expropriatórios, independentemente da consolidação da propriedade plena.***
> *4. Condicionar a expropriação à quitação integral do contrato de alienação fiduciária contraria o artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, esvaziando a eficácia prática da penhora e frustrando o princípio da efetividade da execução.*
> ***5. A alienação judicial dos direitos aquisitivos por meio de hasta pública é legítima, com sub-rogação do arrematante nas obrigações contratuais do devedor fiduciante, sem prejuízo aos direitos do credor fiduciário.***
> *6. A decisão recorrida criou condicionamento não previsto em lei, justificando sua reforma para assegurar a efetividade da execução e a realização da justiça executiva.*
> *IV. DISPOSITIVO*
> *7. Resultado do Julgamento: Recurso especial provido."*
> (REsp n. 2.180.473/DF, relator **Ministro Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, g.n.)

> *"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA E ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE. POSSIBILIDADE.*
> *NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO.*
> *1. A natureza propter rem da obrigação condominial autoriza a penhora e a alienação judicial dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária.*
> *2. Os direitos do fiduciante, ainda que não configurem propriedade plena, constituem patrimônio penhorável e expropriável, respeitados os direitos do credor fiduciário.*
> ***3. A expropriação judicial dos direitos aquisitivos é juridicamente possível, desde que preservadas as garantias legais e a formalização contratual.***
> *4. Recurso especial a que se dá provimento."*

Documento eletrônico VDA59657225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:08
Código de Controle do Documento: 5dbda482-6129-40ff-9517-8f9d65040bfa

(REsp n. 2.184.178/DF, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025, g.n.)

A natureza fiduciária da propriedade não torna os direitos aquisitivos inalienáveis pelos devedores, de modo que, embora não sejam possíveis com relação ao bem imóvel, em si considerado, **não há empecilho legal à extinção do condomínio e à alienação judicial dos direitos aquisitivos oriundos do contrato de alienação fiduciária**, pois integram o patrimônio dos devedores fiduciantes e podem ser objeto de divisão judicial.

Com efeito, o art. 1.320 do Código Civil assegura ao condômino o direito potestativo de exigir a divisão da coisa comum a qualquer tempo, tendo esta Corte se manifestado em outras ocasiões acerca da possibilidade de alienação judicial de direitos aquisitivos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária, com extinção do condomínio entre os possuidores indiretos (devedores fiduciantes), ressalvados os direitos do credor fiduciário. A propósito, confiram-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. RESSALVADOS OS DIREITOS DO CREDOR FIDUCIÁRIO. AG RAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
1. É possível a alienação de direitos aquisitivos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária, extinguindo-se o condomínio entre os possuidores indiretos, ressalvados os direitos do credor fiduciário.
2. Agravo conhecido.
Recurso especial não provido."
(AREsp n. 3.020.863/SP, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 14/11/2025, g.n.)

"RECURSO ESPECIAL. FAMÍLIA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PARTILHA DE IMÓVEL COMUM COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente quanto à possibilidade da extinção de condomínio de bem imóvel comum e indivisível, ainda que adquirido com garantia de alienação fiduciária, por meio da autorização da venda judicial do imóvel com a alienação dos direitos aquisitivos, ressalvados os direitos do credor fiduciário.
2. A extinção do condomínio por meio da alienação judicial da coisa constitui direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível. Precedente.
3. Na hipótese, o imóvel foi objeto de ajuste entre as partes em ação de divórcio anterior, na qual restou definido que a parte recorrida manteria a posse direta do imóvel, adimplindo as parcelas do respectivo financiamento até a alienação e partilha do produto da venda. Transcorrido longo período, postula a recorrente a alienação judicial.
4. Recurso especial conhecido e provido para autorizar a venda judicial do imóvel em hasta pública, com a alienação dos direitos aquisitivos, resguardados os direitos do credor fiduciário."
(REsp n. 2.223.549/RS, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025, g.n.)

Nesse cenário, ao extinguir o processo por impossibilidade jurídica do pedido e ilegitimidade passiva, o eg. Tribunal de Justiça o fez em dissonância com a jurisprudência desta Corte, impedindo a recorrente de exercer uma prerrogativa conferida expressamente pela Lei Civil aos proprietários de bens comuns.

Documento eletrônico VDA59657225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:08
Código de Controle do Documento: 5dbda482-6129-40ff-9517-8f9d65040bfa

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para cassar o acórdão recorrido, determinando a devolução do processo ao Juízo de origem para que a ação de extinção de condomínio dos direitos aquisitivos tenha seu regular prosseguimento e julgamento de mérito.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59657225 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 07/09/2026 13:45:08
Código de Controle do Documento: 5dbda482-6129-40ff-9517-8f9d65040bfa

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.123.783 / SP

Número Registro: 2024/0044523-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00022061220238260606 00343206220178160001 20200000219394 20230000835405
22061220238260606 343206220178160001

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: RAFAELA AMPARO DE OLIVEIRA LUCAS
ADVOGADOS	: FÁBIO MELMAM - SP256649
	THIAGO SAWAYA KLEIN - SP370503
RECORRIDO	: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADO	: THIAGO DA COSTA E SILVA LOTT - MG101330
INTERES.	: JULIO CEZAR AMPARO DE OLIVEIRA LUCAS
INTERES.	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA60022771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:48:27
Código de Controle do Documento: 712fa636-ab16-4474-afee-9f11b3f164b5

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022771 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:48:27
Código de Controle do Documento: 712fa636-ab16-4474-afee-9f11b3f164b5