



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2140099 - DF (2024/0152368-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SETOR TOTAL VILLE CONDOMINIO TREZE
ADVOGADOS : MARCELO MOURA COELHO - DF022931
JOSÉ ALVES COELHO - DF023468
RECORRIDO : DOUGLAS NOLETO BARROS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITO CONDOMINIAL. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.

1. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.
2. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de março de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2140099 - DF (2024/0152368-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : SETOR TOTAL VILLE CONDOMINIO TREZE
ADVOGADOS : MARCELO MOURA COELHO - DF022931
JOSÉ ALVES COELHO - DF023468
RECORRIDO : DOUGLAS NOLETO BARROS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITO CONDOMINIAL. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.

1. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido de que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.
2. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SETOR TOTAL VILLE CONDOMÍNIO TREZE, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios assim ementado:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÍVIDA RELATIVA A TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL INTEGRANTE DE PROGRAMA HABITACIONAL DO GOVERNO. BEM PÚBLICO. INALIENABILIDADE. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. IMPOSSIBILIDADE. FUNÇÃO TELEOLÓGICA. PROMOÇÃO DA JUSTIÇA SOCIAL.

1. *Por ser público, é impossível a efetivação de penhora dos direitos aquisitivos sobre imóvel compreendido em programa habitacional do Governo - Minha Casa Minha Vida -, autorizando-se referida restrição somente mediante a prévia quitação pelo adquirente (Lei 11.977/2009), o que não foi demonstrado nos autos.*
2. *Não se pode olvidar a função teleológica de tal política pública, qual seja, disponibilizar moradias a famílias de baixa renda e, em última análise, possibilitar a justiça social, de modo que a constrição dos direitos aquisitivos incidentes sobre o imóvel, configuraria medida deveras drástica.*
3. *Recurso não provido"* (e-STJ fl. 33).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 77/91).

Em suas razões, o recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 10 e 492 do Código de Processo Civil – haja vista a ocorrência de nulidade por julgamento *extra petita*, além de ofensa aos princípios do devido processo legal e da não-supresa; e

(ii) art. 833 do Código de Processo Civil – porque é legítima a penhora pleiteada por dívidas condominiais, pois o fato de que o imóvel faça parte do programa Minha Casa Minha Vida não seria impeditivo para que os direitos aquisitivos do recorrido sobre o bem sejam penhorados.

Sem contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar.

De início, registra-se que o recurso especial cumpriu os requisitos legais e constitucionais exigidos para a sua admissão, além de não haver necessidade de reapreciação do conjunto fático-probatório dos autos e de a matéria recursal encontrar-se bem delineada e prequestionada.

Demais disso, em virtude da diretriz estabelecida no Código de Processo Civil que confere primazia à decisão de mérito (arts. 4º, 6º, e 282, § 2), e considerando que a matéria de fundo devolvida à apreciação no recurso está apta a julgamento, tais questões serão diretamente analisadas, ficando prejudicada a alegação de nulidade do acórdão recorrido por ofensa aos arts. 10 e 492 do Código de Processo Civil.

A controvérsia central trazida no recurso especial é conhecida desta Corte e diz respeito à possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, apreciando caso análogo ao dos autos, firmou orientação no sentido de que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

Confirmam-se:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. POSSIBILIDADE. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 20/6/2023 e concluso ao gabinete em 4/8/2023.

2. O propósito recursal consiste em dizer se são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

4. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.

3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a

responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, como ainda não se adquiriu a propriedade plena, eventual penhora não poderá recair sobre o direito de propriedade - que pertence ao credor fiduciário -, mas sim sobre os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia. Precedentes.

5. A partir da interpretação sistemática do inciso I do art. 833 do CPC/2015 e do disposto no § 1º do mesmo dispositivo legal, conclui-se que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

6. Na hipótese dos autos, merece reforma o acórdão recorrido, pois, em razão da exceção esculpida no § 1º do art. 833 do CPC/2015, é possível a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária.

7. Recurso especial provido para deferir a penhora dos direitos aquisitivos derivados do contrato de alienação fiduciária do imóvel gerador do débito condominial" (REsp 2.086.846/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023).

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. POSSIBILIDADE. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 21/8/2024 e concluso ao gabinete em 26/9/2024.

2. O propósito recursal consiste em dizer se são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

4. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.

3. Nos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel. Assim, como ainda não se adquiriu a propriedade plena, eventual penhora não poderá recair sobre o direito de propriedade - que pertence ao credor fiduciário -, mas sim sobre os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia. Precedentes.

5. A partir da interpretação sistemática do inciso I do art. 833 do CPC/2015 e do disposto no § 1º do mesmo dispositivo legal, conclui-se que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

6. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, nos termos da fundamentação aqui adotada, autorizou a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

7. Recurso especial não provido" (REsp 2.172.631/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024, DJe de 18/11/2024).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para deferir a penhora dos direitos aquisitivos derivados do contrato de alienação fiduciária do imóvel gerador do débito condominial.

Não há falar em majoração dos honorários sucumbenciais na hipótese de provimento do recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.140.099 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0152368-9

Número de Origem:

07081639120218070010 07237407120238070000 7081639120218070010 7237407120238070000

Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : SETOR TOTAL VILLE CONDOMINIO TREZE
ADVOGADOS : JOSÉ ALVES COELHO - DF023468
MARCELO MOURA COELHO - DF022931
RECORRIDO : DOUGLAS NOLETO BARROS
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/03/2025 a 17/03/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de março de 2025