



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2153287 - DF (2024/0231571-9)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MAYARA LOPES NASCIMENTO
AGRAVANTE : JAIME DA SILVA SIQUEIRA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : ETHOS ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADOS : DIEGO DE CASRILEVITZ REBUELTA NEVES - DF036528
BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725
RAPHAEL ADDAN DA SILVA SOUSA - DF048263

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PMCMV. DIREITOS AQUISITIVOS. SÚMULA 83/STJ. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.
2. Direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária são penhoráveis para pagamento de débito condominial, à luz do art. 833, § 1º, do Código de Processo Civil, inclusive em imóvel vinculado ao PMCMV, incidindo a Súmula 83/STJ. Precedentes.
3. A alegação de menor onerosidade demandaria reexame de provas, o que atrai a Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2153287 - DF(2024/0231571-9)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MAYARA LOPES NASCIMENTO
AGRAVANTE : JAIME DA SILVA SIQUEIRA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO : ETHOS ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA
ADVOGADOS : DIEGO DE CASRILEVITZ REBUELTA NEVES - DF036528
BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725
RAPHAEL ADDAN DA SILVA SOUSA - DF048263

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PMCMV. DIREITOS AQUISITIVOS. SÚMULA 83/STJ. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.
2. Direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária são penhoráveis para pagamento de débito condominial, à luz do art. 833, § 1º, do Código de Processo Civil, inclusive em imóvel vinculado ao PMCMV, incidindo a Súmula 83/STJ. Precedentes.
3. A alegação de menor onerosidade demandaria reexame de provas, o que atrai a Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MAYARA LOPES NASCIMENTO e JAIME DA SILVA SIQUEIRA contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso especial por entender aplicável a Súmula 83/STJ, pelos seguintes fundamentos: a) ausência de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal de origem enfrentou a natureza do imóvel vinculado ao PMCMV; b) conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte quanto à impossibilidade de penhora do bem alienado fiduciariamente e possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos, inclusive em imóvel do PMCMV, atraindo a Súmula 83/STJ.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a controvérsia não se limita ao regime do Código de Processo Civil. Sustenta

especificidade dos imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, regido pela Lei 11.977/2009, cuja “finalidade social” impediria a expropriação de direitos aquisitivos, apontando violação dos arts. 6º-A, § 5º, III, e § 6º.

Alega, ainda, que o acórdão do Tribunal de origem e a decisão agravada não enfrentaram, de modo suficiente, a distinção entre contratos civis e contratos afetados ao PMCMV. Afirma insuficiência dos precedentes citados e inexistência de entendimento consolidado sobre a vedação legal de cessão ou transferência antes da quitação.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que a penhora recaiu sobre direitos aquisitivos, não sobre o imóvel, que possuem valor econômico e podem satisfazer a dívida; aponta jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em sentido convergente; sustenta dispensabilidade de anuência do credor fiduciário para alienação de direitos e inexistência de violação ao princípio da menor onerosidade (fls. 306-310).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, ETHOS Assessoria e Consultoria LTDA promoveu execução de taxas condominiais em face de MAYARA LOPES NASCIMENTO e JAIME DA SILVA SIQUEIRA, relativa à unidade 302 do Bloco N do Condomínio Paranoá Parque – 361. A controvérsia envolveu a constrição de direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária, com financiamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

No juízo de primeiro grau, houve o indeferimento do pedido de alienação judicial dos direitos aquisitivos penhorados, registrando-se a restrição de financiamento na matrícula, a necessidade de anuência da instituição credora para transferência de direitos, e determinou a indicação de outros bens para penhora, sob pena de suspensão.

O Tribunal de origem conheceu e deu provimento ao agravo de instrumento. Assentou a possibilidade de penhora e alienação judicial dos direitos aquisitivos, com base nos arts. 835, XII, e 857 do Código de Processo Civil e afirmou que o vínculo ao PMCMV não impede a constrição dos direitos aquisitivos para satisfação de dívida condominial, citando precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A controvérsia está circunscrita à possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária sobre imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, para satisfação de débito condominial, à luz do art. 833, I e § 1º, do Código de Processo Civil, e dos arts. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei 11.977/2009 .

Inicialmente, quanto à suposta violação do art. 1.022 do CPC, não merece prosperar o recurso especial, uma vez que a questão relativa à natureza do imóvel vinculado ao PMCMV foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, com pronunciamento fundamentado sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão dos agravantes.

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Ademais, e especificamente com relação à aplicação da Súmula 83/STJ, a impugnação adequada pressupõe a demonstração, por meio de julgados atuais, de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido ou de que o caso em exame apresentaria distinção em relação aos precedentes invocados, o que não ocorreu na hipótese. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. NA ORIGEM. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO CÍVEL PÚBLICA. SERVIÇO DE TELEFONIA. SERVIÇO ESSENCIAL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. PODER GERAL DE CAUTELA DO MAGISTRADO. MANUTENÇÃO DO JULGADO DE ORIGEM NA ÍNTEGRA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL QUE NÃO ATACA OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA.

I - Na origem, trata-se de ação civil pública proposta em decorrência da má prestação do serviço de telefonia móvel no Município de Ipixuna/AM. Na sentença, o pedido foi julgado parcialmente procedente. No Tribunal a quo, a sentença foi mantida. Mediante análise dos autos, verifica-se que a decisão inadmitiu o recurso especial, considerando: Súmula n. 83/STJ, ausência de prequestionamento e Súmula n. 7/STJ.

II - Entretanto, a parte agravante deixou de impugnar especificamente a Súmula n. 83/STJ.

III - **No caso em que foi aplicado o Enunciado n. 83 do STJ, incumbe à parte, no agravo em recurso especial, pelo menos, apontar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão impugnada. Não o fazendo, é correta a decisão que não conhece do agravo nos próprios autos. São insuficientes para considerar como impugnação aos fundamentos da decisão que não admite o recurso especial na origem: meras alegações genéricas sobre as razões que levaram à negativa de seguimento, o combate genérico e não específico e a simples menção a normas infraconstitucionais, feita de maneira esparsa e assistemática no corpo das razões do agravo em recurso especial.**

IV - Conforme a jurisprudência, a impugnação tardia dos fundamentos da decisão que negou seguimento ao recurso especial (somente por ocasião do manejo de agravo interno), além de caracterizar imprópria inovação recursal, não afasta o vício do agravo em recurso especial, ante a preclusão consumativa. Precedentes:

AgInt no AREsp n. 888.241/ES, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/4/2017, DJe 19/4/2017; AgInt no AREsp n. 1.036.445/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 17/4/2017; AgInt no AREsp n. 1.006.712/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 9/3/2017, DJe 16/3/2017.

V - Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.474.777/AM, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024 - grifou-se.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PROCURAÇÃO NOS AUTOS. PODERES GERAIS. PRAZO PARA CONTESTAÇÃO. INTEMPESTIVA. COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O comparecimento espontâneo, como ato que supre a citação da parte (art. 214, § 1º, do CPC/1973), também ocorre nos casos em que a procuração outorgada confere poderes gerais e contém dados específicos sobre o processo em que se dará a atuação. Precedentes.

2. **Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula nº 83 desta Corte, cuja impugnação pressupõe a demonstração por meio de julgados atuais de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou de que o caso em exame apresentaria distinção em relação aos precedentes invocados, o que não ocorreu na hipótese.**

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.061.878/SP, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023 - grifou-se.)

No caso dos autos, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ quanto à penhorabilidade dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida para satisfação de débito condominial, incidindo a Súmula 83/STJ.

De fato, o posicionamento pacífico do STJ é de que os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do PMCMV são penhoráveis para pagamento de débito condominial, por força da exceção prevista no art. 833, § 1º, do CPC. Nesse sentido, confira-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS EM IMÓVEL DE PROGRAMA HABITACIONAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA LEGISLAÇÃO FEDERAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento que reformou decisão interlocutória na execução de título extrajudicial, deferindo a penhora dos direitos aquisitivos sobre imóvel alienado fiduciariamente.

2. A controvérsia diz respeito à execução de título extrajudicial com pedido de penhora dos direitos aquisitivos de imóvel gravado com alienação fiduciária, integrante de programa habitacional. O valor da causa foi fixado em R\$ 4.688,72.

3. A Corte de origem deu provimento ao agravo de instrumento para deferir a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel, com fundamento no art. 835, XII, do CPC e na jurisprudência do STJ e do próprio Tribunal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o art. 835, XII, do CPC autoriza a penhora dos direitos aquisitivos de imóvel vinculado a programa habitacional; (ii) saber se o art. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei n. 11.977/2009 impede a penhora por vedar transferência antes da quitação; (iii) saber se o art. 832 do CPC veda a penhora de bens sem valor econômico ou declarados inalienáveis; e (iv) saber se o art. 833, I, do CPC torna impenhoráveis os direitos aquisitivos diante de cláusula de inalienabilidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O recurso especial não é conhecido por ausência de prequestionamento dos arts. 832, 833, I, e 835, XII, do CPC e do art. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei n. 11.977/2009, incidindo a Súmula n. 211 do STJ, pois o acórdão recorrido não enfrentou tais dispositivos sob a ótica específica dos programas habitacionais, e não foram opostos embargos de declaração para provocar manifestação sobre a matéria.

7. Ademais, a jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido da penhorabilidade dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante de programa habitacional para pagamento de débito condominial, aplicando-se a Súmula n. 83 do STJ, conforme o REsp 2172631/DF, Terceira Turma.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: Incide a Súmula n. 211 do STJ, por ausência de prequestionamento dos dispositivos federais invocados. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porquanto consolidado o entendimento de que são penhoráveis os direitos aquisitivos de imóvel financiado em programa habitacional para satisfação de débito condominial.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 832, 833, 835, 85, § 11;

Lei n. 11.977/2009, art. 6º-A, § 5º, III, § 6º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 211; STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 2172631/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024.

(REsp n. 2.160.208/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

Nas razões do seu agravo, a parte apenas reiterou os argumentos já deduzidos no recurso especial, sem apresentar julgados contemporâneos capazes de demonstrar divergência com o entendimento consolidado do STJ, nem apontar distinção concreta entre o caso em exame e os precedentes invocados. A alegação genérica de que a Lei 11.977/2009 conferiria proteção especial aos imóveis do PMCMV, impedindo qualquer forma de constrição, não se sustenta diante da orientação já pacificada pelo STJ, segundo a qual a vedação de penhora alcança o imóvel em si, dado em garantia fiduciária, mas não os direitos aquisitivos do devedor, que ostentam expressão econômica própria e integram seu patrimônio.

Assim, é certo que a parte agravante não logrou êxito em refutar a aplicação da Súmula 83/STJ.

De mais a mais, a invocação do princípio da menor onerosidade ao devedor igualmente não socorre os agravantes, considerando que a verificação da existência de meios menos gravosos de satisfação do crédito pressuporia o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Outrossim, o argumento de que a ausência de anuência da instituição financeira inviabilizaria a alienação judicial também não prospera. Isto porque o que se expropria é a expressão econômica do direito expectativo, não havendo alteração da sujeição passiva ou ativa do contrato. Nesse cenário, "como ainda não se adquiriu a propriedade plena do imóvel, 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"(REsp n. 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023).

Por fim, quanto à majoração de honorários requerida pela parte ora agravada, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, só tem cabimento quando inaugurada uma nova instância, não sendo essa a hipótese em apreço.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.153.287 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0231571-9

Número de Origem:

07022137320228070008 07291588720238070000 7022137320228070008 7291588720238070000

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MAYARA LOPES NASCIMENTO

RECORRENTE : JAIME DA SILVA SIQUEIRA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

RECORRIDO : ETHOS ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA

ADVOGADOS : DIEGO DE CASRILEVITZ REBUELTA NEVES - DF036528

BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099

IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

RAPHAEL ADDAN DA SILVA SOUSA - DF048263

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MAYARA LOPES NASCIMENTO

AGRAVANTE : JAIME DA SILVA SIQUEIRA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

AGRAVADO : ETHOS ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA

ADVOGADOS : DIEGO DE CASRILEVITZ REBUELTA NEVES - DF036528

BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099

IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

RAPHAEL ADDAN DA SILVA SOUSA - DF048263

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026