



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688045 - PR(2024/0251311-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **PATRICIA PEREIRA DA SILVA**
ADVOGADO : **CARLOS ALBERTO LOPES LAMERATO - PR036616**
AGRAVADO : **JOAO RICARDO HILGENBERG**
REPR. POR : **DAYANE FERREIRA KHOURI**
ADVOGADOS : **ISAIAS JUNIOR TRISTÃO BARBOSA - PR043295**
: **THIAGO TRISTÃO BARBOSA - PR045625**
: **VINICIUS TRISTÃO BARBOSA - PR065796**
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
INTERES. : **BRUNA DA SILVA RIBEIRO**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da 1ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação e ausência de impugnação específica, com incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, além do óbice da Súmula 7 do STJ.
2. A controvérsia decorre de execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação comercial, na qual foi determinada a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre imóvel alienado fiduciariamente.
3. A Corte de origem manteve a penhora por recair sobre direitos aquisitivos, nos termos do art. 835, XII, do CPC, e não sobre a propriedade fiduciária, conheceu e negou provimento ao agravo de instrumento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é juridicamente possível a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante decorrentes de contrato de alienação fiduciária, diante da alegada violação dos arts. 22, 23, 24, 25 e 26 da Lei n. 9.514/1997 e da tese de que o imóvel pertence ao credor fiduciário até a consolidação da propriedade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incidem, por analogia, a Súmula n. 283 do STF e a Súmula n. 284 do STF, porque o recurso não enfrentou, de modo específico, a distinção entre propriedade fiduciária e direitos aquisitivos do fiduciante.

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte que admite a penhora dos direitos aquisitivos e veda a constrição sobre a propriedade fiduciária.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 283 e 284 do STF quando as razões do recurso não enfrentam a fundamentação central do acórdão recorrido. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando a decisão impugnada está em consonância com a jurisprudência dominante que admite a penhora dos direitos aquisitivos do fiduciante e veda a penhora da propriedade fiduciária.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 22, 23, 24, 25 e 26; CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 835, XII e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 283 e 284; STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.994.309/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688045 - PR(2024/0251311-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **PATRICIA PEREIRA DA SILVA**
ADVOGADO : **CARLOS ALBERTO LOPES LAMERATO - PR036616**
AGRAVADO : **JOAO RICARDO HILGENBERG**
REPR. POR : **DAYANE FERREIRA KHOURI**
ADVOGADOS : **ISAIAS JUNIOR TRISTÃO BARBOSA - PR043295**
 THIAGO TRISTÃO BARBOSA - PR045625
 VINICIUS TRISTÃO BARBOSA - PR065796
INTERES. : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
INTERES. : **BRUNA DA SILVA RIBEIRO**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da 1ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que inadmitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação e ausência de impugnação específica, com incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, além do óbice da Súmula 7 do STJ.
2. A controvérsia decorre de execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação comercial, na qual foi determinada a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante sobre imóvel alienado fiduciariamente.
3. A Corte de origem manteve a penhora por recair sobre direitos aquisitivos, nos termos do art. 835, XII, do CPC, e não sobre a propriedade fiduciária, conheceu e negou provimento ao agravo de instrumento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se é juridicamente possível a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante decorrentes de contrato de alienação fiduciária, diante da alegada violação dos arts. 22, 23, 24, 25 e 26 da Lei n. 9.514/1997 e da tese de que o imóvel pertence ao credor fiduciário até a consolidação da propriedade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incidem, por analogia, a Súmula n. 283 do STF e a Súmula n. 284 do STF, porque o recurso não enfrentou, de modo específico, a distinção entre propriedade fiduciária e direitos aquisitivos do fiduciante.

6. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte que admite a penhora dos direitos aquisitivos e veda a constrição sobre a propriedade fiduciária.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 283 e 284 do STF quando as razões do recurso não enfrentam a fundamentação central do acórdão recorrido. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando a decisão impugnada está em consonância com a jurisprudência dominante que admite a penhora dos direitos aquisitivos do fiduciante e veda a penhora da propriedade fiduciária.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 22, 23, 24, 25 e 26; CF, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 835, XII e 85, § 11.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 283 e 284; STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 1.994.309/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PATRICIA PEREIRA DA SILVA contra a decisão da 1ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que inadmitiu o recurso especial, sob os fundamentos de deficiência de fundamentação, ausência de impugnação específica dos fundamentos do acórdão recorrido, com incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, bem como do óbice da Súmula 7 do STJ.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, proferido no julgamento de agravo de instrumento, nos autos de execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação comercial.

O julgado foi assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO À PENHORA QUE RECAIU SOBRE DIREITOS DA EXECUTADA/FIADORA SOBRE O IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INSURGÊNCIA DA EXECUTADA /FIADORA. ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE ÓBICE A PENHORA POR SE TRATAR DE BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, SOBRE O QUAL FIGURA COMO MUTUÁRIA. SEM RAZÃO. INCIDÊNCIA DO INCISO XII DO ARTIGO 835 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CASO CONCRETO EM QUE A PENHORA RECAIU SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE E NÃO SOBRE A PROPRIEDADE EM SI. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

No recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos arts. 22, 23, 24, 25 e 26 da Lei n. 9.514/1997, sustentando a impossibilidade de manutenção da penhora incidente sobre os direitos decorrentes de contrato de alienação fiduciária, ao argumento de que o imóvel pertence ao credor fiduciário e que os direitos do fiduciante não seriam aptos a garantir a execução antes da consolidação da propriedade em favor da instituição financeira.

Ao final, requer o provimento do recurso especial para afastar a penhora incidente sobre os direitos relativos ao imóvel objeto da alienação fiduciária.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia tem origem em execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação comercial, na qual a ora agravante figurou como fiadora. Após tentativas infrutíferas de satisfação do crédito, foi determinada a penhora dos direitos aquisitivos da executada decorrentes de contrato de alienação fiduciária de imóvel.

O juízo de primeiro grau deferiu a constrição, entendimento confirmado pelo Tribunal de origem ao improver o agravo de instrumento.

No recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos arts. 22, 23, 24, 25 e 26 da Lei n. 9.514/1997.

De início, observa-se que o acórdão recorrido firmou compreensão no sentido de que a penhora não recaiu sobre a propriedade do imóvel, mas apenas sobre os direitos aquisitivos da devedora fiduciante, providência expressamente admitida pelo art. 835, XII, do Código de Processo Civil, destacando, ainda, a participação do credor fiduciário no feito, com a juntada do contrato e do demonstrativo do débito.

A recorrente limita-se a sustentar a impossibilidade jurídica da constrição de direitos decorrentes de alienação fiduciária, sem enfrentar, de modo específico, o fundamento central adotado pelo Tribunal de origem, qual seja, a distinção entre a propriedade resolúvel do credor fiduciário e os direitos aquisitivos do fiduciante, estes expressamente penhoráveis à luz da legislação processual.

Nesse contexto, verifica-se que o recurso não impugna, de forma direta e adequada, a *ratio decidendi* do acórdão recorrido, apresentando razões dissociadas dos fundamentos que lhe dão suporte.

Incidem, portanto, por analogia, as Súmulas 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal, ante a subsistência de fundamento autônomo suficiente para manter o julgado e a consequente deficiência de fundamentação recursal.

Além disso, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem encontra-se em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, no sentido de que se admite a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. BEM IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA SOBRE A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. PATRIMÔNIO

PERTENCENTE AO CREDOR FIDUCIÁRIO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO TITULAR DA GARANTIA REAL. INEFICÁCIA DA ARREMATACÃO. ART. 804 E ART. 889, V, DO CPC/2015. CONSTRIÇÃO ADMISSÍVEL APENAS SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO. ORDEM DE PREFERÊNCIA CREDITÍCIA. ANÁLISE PREJUDICADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Na alienação fiduciária de bem imóvel, a propriedade resolúvel é transferida ao credor fiduciário como garantia, enquanto o devedor fiduciante detém apenas a posse direta e a expectativa de direito à consolidação da propriedade após a quitação da dívida, não integrando o bem o patrimônio do devedor.

2. Revela-se impossível a penhora sobre a propriedade do imóvel alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, pois o patrimônio pertence ao credor fiduciário. Admite-se, contudo, a constrição dos direitos aquisitivos que o devedor fiduciante possui em decorrência do contrato de alienação fiduciária. Precedentes: AgInt no REsp 1.860.416/SP e AgInt no REsp 1.832.061/SP.

3. Penhorar o imóvel para garantir dívida do fiduciante significa atingir patrimônio de terceiro, o credor fiduciário, em violação do art. 1.368-B do Código Civil e da sistemática da garantia fiduciária prevista na Lei n. 9.514/1997.

4. Nos termos do recente posicionamento da Segunda Seção desta Corte, por maioria de votos, somente é possível a penhora de bem alienado fiduciariamente, ainda que para a satisfação de taxas condominiais dele decorrentes, quando o credor fiduciário for citado para integrar a execução.

5. A ausência de intimação do credor fiduciário sobre a alienação judicial do bem, exigida pelo art. 889, V, do CPC/2015, torna o ato ineficaz, conforme expressa previsão do art. 804 do mesmo diploma legal.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.994.309/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

Dessa forma, estando o acórdão impugnado em conformidade com a orientação dominante desta Corte Superior acerca da matéria, incide, na espécie, o óbice da Súmula n. 83 do STJ, o que também inviabiliza o conhecimento do recurso especial.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.688.045 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0251311-0

Número de Origem:

00085165120248160000 00121091720228160014 00495252720238160000 00497042420248160000
121091720228160014 495252720238160000 497042420248160000
49704242024816000000121091720228160014 85165120248160000

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PATRICIA PEREIRA DA SILVA

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO LOPES LAMERATO - PR036616

AGRAVADO : JOAO RICARDO HILGENBERG

REPR. POR : DAYANE FERREIRA KHOURI

ADVOGADOS : ISAIAS JUNIOR TRISTÃO BARBOSA - PR043295

THIAGO TRISTÃO BARBOSA - PR045625

VINICIUS TRISTÃO BARBOSA - PR065796

INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

INTERES. : BRUNA DA SILVA RIBEIRO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026