



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2160208 - DF(2024/0278777-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : LEONARDO JOSE DA SILVA CAMPOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMINIO PARANOA PARQUE
ADVOGADOS : DIEGO DE CASRILEVITZ REBUELTA NEVES - DF036528
BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

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.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, não conhecer do 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, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2160208 - DF (2024/0278777-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : LEONARDO JOSE DA SILVA CAMPOS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMINIO PARANOIA PARQUE
ADVOGADOS : DIEGO DE CASRILEVITZ REBUELTA NEVES - DF036528
BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LEONARDO JOSÉ DA SILVA CAMPOS com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em agravo de instrumento nos autos de execução de título extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fl. 184):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL COM GRAVAME DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM. POSSIBILIDADE. 1. Cabível a penhora dos direitos aquisitivos que a parte executada possui sobre o imóvel alienado fiduciariamente, sobretudo porque tais direitos possuem expressão econômica e a constrição está conforme expressa previsão do art. 835, inciso XII, do CPC. 2. A jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça tem entendido pela possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante que recaem sobre imóvel, observando que, muito embora os direitos aquisitivos não se tratem de direitos reais, não impede que a própria obrigação, anterior à transferência de propriedade, carregue em si mesma um valor economicamente apreciável e apto a garantir a satisfação da dívida, de modo que este direito pode ser alienado. 3. Deu-se provimento ao recurso.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

- a) 835, XII, do CPC, pois sustenta a impenhorabilidade de direitos aquisitivos quando o imóvel integra programa habitacional, visto que a penhora, por implicar futura expropriação, afetaria posse e expectativa de aquisição, configurando indevida cessão de direitos a terceiro estranho ao contrato fiduciário;
- b) 6º-A, § 5º, inciso III, e § 6º, da Lei n. 11.977/2009, porque a penhora dos direitos aquisitivos em imóvel de programa habitacional seria incompatível com a vedação de transferência antes da quitação, porquanto subverteria o escopo social e permitiria domínio de interesse particular sobre o interesse público de moradia;
- c) 832 do CPC, pois defende que não há penhora de bens sem valor econômico ou cuja lei declare inalienabilidade, visto que, sendo inalienáveis os direitos aquisitivos de imóveis de programas habitacionais até a quitação, a constrição seria vedada;
- d) 833, inciso I, do CPC, porquanto a cláusula de inalienabilidade torna o bem impenhorável por prazo determinado, mesmo se quitado, e, no caso, a penhora afronta essa proteção e, ao final, deve ser reconhecida a impenhorabilidade dos direitos aquisitivos.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a impenhorabilidade dos direitos aquisitivos do imóvel financiado em programa habitacional e se reforme o acórdão recorrido.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso é inadmissível por incidência da Súmula n. 7 do STJ, pois demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório; da Súmula n. 211 do STJ, por ausência de pré-questionamento mesmo após embargos; e da Súmula n. 283 do STF, por não impugnar todos os fundamentos suficientes do acórdão; no mérito, sustenta a distinção entre penhora, que apenas assegura a execução, e cessão de direitos, que transfere titularidade, afirmando inexistir incompatibilidade entre o art. 835, XII, do CPC e o art. 6º-A, § 5º, inciso III, e § 6º, da Lei n. 11.977/2009; pede o não conhecimento ou, subsidiariamente, o desprovimento, com majoração dos honorários sucumbenciais (fls. 226-232).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória proferida na execução de título extrajudicial que indeferiu a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel do executado, gravado com alienação fiduciária, integrante de programa habitacional, cujo valor da causa é de R\$ 4.688,72 (fl. 183).

A Corte estadual reformou a decisão de primeiro grau para deferir a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel alienado fiduciariamente, preservando a garantia do credor fiduciário, com fundamento no art. 835, XII, do CPC e na jurisprudência do STJ e do próprio Tribunal (fls. 188-191).

II - Da alegada violação aos arts. 835, XII, e 832 do CPC, 833, I, do CPC e 6º-A, §5º, III e §6º da Lei 11.977/2009

O recurso especial não pode ser conhecido por ausência de prequestionamento da legislação federal invocada.

O recorrente sustenta violação aos arts. 835, XII, 832 e 833, I, do CPC e 6º-A, §5º, III e §6º da Lei 11.977/2009, alegando impenhorabilidade dos direitos aquisitivos de imóveis de programas habitacionais, sob o fundamento de que a penhora configuraria indevida cessão de direitos, violaria vedações legais de transferência antes da quitação e afrontaria cláusulas de inalienabilidade, subvertendo o escopo social dos programas habitacionais.

Entretanto, o acórdão recorrido, embora tenha reconhecido que o imóvel se trata de unidade de programa habitacional, limitou-se a analisar a questão exclusivamente sob a ótica geral do art. 835, XII do CPC, fundamentando-se na jurisprudência consolidada sobre alienação fiduciária comum, sem qualquer menção ou análise específica da Lei 11.977/2009 ou dos demais dispositivos do CPC invocados.

Não houve enfrentamento pelo Tribunal de origem acerca da compatibilidade entre a regra geral de penhorabilidade e as disposições específicas da legislação de programas habitacionais, tampouco sobre as alegadas vedações de inalienabilidade ou sobre a distinção conceitual entre penhora e cessão de direitos sustentada pelo recorrente.

Nos termos da Súmula n. 211 do STJ, "inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo". No caso, sequer foram opostos embargos declaratórios para provocar manifestação sobre a matéria.

Assim, a ausência de prequestionamento da legislação federal invocada implica o não conhecimento do recurso especial.

Ademais, este Superior Tribunal, em julgamento recente e específico sobre a matéria, já pacificou o entendimento de que são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante de programa habitacional para pagamento de débito condominial.

No REsp 2172631/DF (Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 18/11/2024), esta Corte assentou que "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".

O precedente estabeleceu que, nos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel vinculados a programas habitacionais, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante enquanto possuidor direto do imóvel, sendo possível a penhora dos direitos aquisitivos para satisfação desses débitos.

Aplicando-se a Súmula n. 83 do STJ, também se mostra desnecessário o prosseguimento da análise, pois a jurisprudência desta Corte já se encontra consolidada sobre a questão.

III - Conclusão

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.160.208 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0278777-2

Número de Origem:

07048976820228070008 07054333520248070000 7048976820228070008 7054333520248070000

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

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

RECORRENTE : LEONARDO JOSE DA SILVA CAMPOS

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

RECORRIDO : CONDOMINIO PARANOIA PARQUE

ADVOGADOS : DIEGO DE CASRILEVITZ REBUelta NEVES - DF036528

BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099

IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 09 de março de 2026