SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2758089 - DF (2024/0367993-5)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MELL SILVA BRAZ
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO	:	CONDOMINIO PARANOA PARQUE
ADVOGADOS	:	BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
		IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DAS OBRIGAÇÕES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. 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. Precedentes.

II. Dispositivo

2. Agravo em recurso especial desprovido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA57929272 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 25/06/2026 21:12:30
Publicação no DJEN/CNJ de 30/06/2026. Código de Controle do Documento: df32fd44-518e-4b85-a30d-27d89b45614a

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2758089 - DF (2024/0367993-5)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MELL SILVA BRAZ
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO	:	CONDOMINIO PARANOA PARQUE
ADVOGADOS	:	BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
		IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DAS OBRIGAÇÕES. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Razões de decidir

1. 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. Precedentes.

II. Dispositivo

2. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 83/STJ (fls. 171-173).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 132-133):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA.
>
> 1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo Exequente contra decisão que indeferiu o pedido de penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel alienado fiduciariamente e vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida.
>
> 2. Com esteio no princípio da primazia do julgamento de mérito (art. 4º do CPC), o não conhecimento do recurso por ausência de dialeticidade é

Documento eletrônico VDA57239302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:44:52
Código de Controle do Documento: 88eb4597-6ad3-4406-8442-203d842c6e14

excepcional, admitindo-se quando as razões recursais estão totalmente dissociadas da decisão recorrida, o que não é o caso dos autos.

3. Conforme a Lei nº 11.977/2009, tem-se que o imóvel indicado ainda integra o patrimônio de ente público, que apenas cede o direito de uso ao particular inscrito e beneficiado pelo programa. 3.1. Este TJDFT tem o entendimento de que, em virtude da natureza de bem público, o bem é inalienável e, consequentemente, impassível de penhora, pelo menos até o adimplemento integral do financiamento pela executada/agravada (Acórdão 1672267, 07227675320228070000, Relatora: ANA MARIA FERREIRA DA SILVA, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 2/3/2023, publicado no DJE: 13/4/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

4. O fato de o imóvel ter sido alienado fiduciariamente de acordo com o programa “Minha Casa, Minha Vida” não impede a penhora dos direitos aquisitivos sobre ele, pois possuem valor econômico. 4.1. Ressalte-se que não se está penhorando o imóvel, que, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. 4.2. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam penhorados, conforme art. 835, XII, do CPC.

5. O fato de o valor do bem ser superior ao exequendo também não obsta a penhora, visto que o excedente seria devolvido ao devedor. 5.1. Ademais, o princípio da menor onerosidade deve ser interpretado em consonância com o da máxima efetividade da execução. 5.2. O art. 847, “caput”, do CPC, admite ainda que o devedor requeira a substituição do bem penhorado, a fim de concretizar o princípio da menor onerosidade sem esvaziar o direito do credor.

6. Agravo de instrumento conhecido e provido.

Nas razões do recurso especial (fls.147-154), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei n. 11.977/2009, alegando a incompatibilidade entre a penhora de direitos aquisitivos e a vedação legal de transferência/cessão, por se tratar de imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), inalienável antes da quitação (fls. 152- 154), e

(ii) art. 835, XII, do CPC, sustentando que a ordem de penhora não se aplica aos direitos aquisitivos de imóvel do PMCMV, por força da especialidade da Lei n. 11.977/2009 (fls. 152-154).

No agravo (fls. 177-186), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 190-195).

É o relatório.

VOTO

A parte recorrente alega negativa de vigência dos arts. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei n. 11.977/2009 e do art. 835, XII, do CPC, sustentando que são impenhoráveis

Documento eletrônico VDA57239302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:44:52
Código de Controle do Documento: 88eb4597-6ad3-4406-8442-203d842c6e14

imóveis vinculados ao PMCMV, pela natureza do imóvel (inalienável antes da quitação). O Tribunal de origem assim se manifestou (fls. 136-137):

> [...] consoante alegado pelo Agravante, ele não requer a penhora do bem em si, mas dos direitos aquisitivos sobre o imóvel, o que é possível, conforme previsão expressa do art. 835, XII, do Código de Processo Civil, segundo o qual, "a penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: [...] XII direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;".
>
> O fato de o imóvel ter sido alienado fiduciariamente de acordo com o programa "Minha Casa, Minha Vida" não impede a penhora dos direitos aquisitivos sobre ele, pois possuem valor econômico. Ressalte-se que não se está penhorando o imóvel, que, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam penhorados.
>
> [...]
>
> Quanto ao entendimento do Juízo a quo de que a constrição dos direitos aquisitivos não traz proveito imediato ao credor, não há razão para mantê-lo, visto que o pedido de penhora em análise se deu após infrutíferas tentativas de localização de outros bens na ordem preferencial prevista em lei (art. 835 do CPC).
>
> [...]
>
> O fato de o valor do bem ser superior ao exequendo também não obsta a penhora, visto que o excedente seria devolvido ao devedor. Ademais, o princípio da menor onerosidade deve ser interpretado em consonância com o da máxima efetividade da execução.
>
> O art. 847, "caput", do CPC, admite ainda que o devedor requeira a substituição do bem penhorado, a fim de concretizar o princípio da menor onerosidade sem esvaziar o direito do credor.

Nos contratos de alienação fiduciária, embora a propriedade resolúvel pertença ao credor fiduciário, o devedor fiduciante possui direitos aquisitivos que detêm valor econômico e integram seu patrimônio, sendo, portanto, passíveis de penhora. Assim, não se está penhorando o imóvel, que, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora, contudo, os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato podem ser penhorados. Ainda que o imóvel seja vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida e, portanto, seja inalienável e impenhorável, fato é que, a referida impenhorabilidade é suplantada na específica hipótese de cobrança de dívidas relativas ao próprio bem, como o são os débitos condominiais, observando-se o limite aos direitos aquisitivos, cabendo, nesse sentido, colacionar os seguintes precedentes:

> 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

Documento eletrônico VDA57239302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:44:52
Código de Controle do Documento: 88eb4597-6ad3-4406-8442-203d842c6e14

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

[...]

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.)

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

Documento eletrônico VDA57239302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:44:52
Código de Controle do Documento: 88eb4597-6ad3-4406-8442-203d842c6e14

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 n. 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023.)

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57239302 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:44:52
Código de Controle do Documento: 88eb4597-6ad3-4406-8442-203d842c6e14

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.758.089 / DF

Número Registro: 2024/0367993-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07035376420238070008 07510314620238070000 7035376420238070008 7510314620238070000

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MELL SILVA BRAZ
ADVOGADO	: DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO	: CONDOMINIO PARANOA PARQUE
ADVOGADOS	: BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
	IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO - PAGAMENTO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57903615 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 02:03:01
Código de Controle do Documento: b3ddde6c-a4ef-4726-adca-7386b8b56148