



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2178869 - DF (2024/0401382-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : MARIA LUCINADIA CONCEICAO SILVA
RECORRENTE : GENILSON VILELA OLIVEIRA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMINIO PARANOIA PARQUE
ADVOGADOS : BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PROGRAMA HABITACIONAL. POSSIBILIDADE.

1. É possível a penhora de direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia, mesmo nos casos de imóveis financiados que integrem programas habitacionais, para pagamento de débito condominial. Precedentes.
2. Recurso especial não 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, negar 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 2178869 - DF (2024/0401382-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : MARIA LUCINADIA CONCEICAO SILVA
RECORRENTE : GENILSON VILELA OLIVEIRA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMINIO PARANOIA PARQUE
ADVOGADOS : BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PROGRAMA HABITACIONAL. POSSIBILIDADE.

1. É possível a penhora de direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia, mesmo nos casos de imóveis financiados que integrem programas habitacionais, para pagamento de débito condominial. Precedentes.
2. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MARIA LUCINADIA CONCEIÇÃO SILVA e GENILSON VILELA OLIVEIRA, com arrimo no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. INSURGÊNCIA CONTRA O INDEFERIMENTO DA PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL ORIUNDO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM. INEXISTÊNCIA DE ÓBICE LEGAL. VALOR DA DÍVIDA INFERIOR AO VALOR DO BEM. POSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DO EXCESSO. PREVALÊNCIA DO INTERESSE DO CREDOR.

I. A matéria devolvida a esta 2ª Turma Cível centra-se na possibilidade (ou não) de realização da penhora dos direitos aquisitivos relativos ao contrato de alienação fiduciária gravado sobre o imóvel gerador dos débitos condominiais exequendos.

II. O Código de Processo Civil dispõe que o devedor é responsável por cumprir suas obrigações com todos os seus bens atuais e futuros, exceto quando limitações são especificadas por lei (artigo 789), bem como delinea a sequência preferencial dos bens ou direitos sobre os quais poderão recair a penhora (art. 835), entre eles os direitos adquiridos através de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (inciso XII).

III. O Superior Tribunal de Justiça entende que é viável penhorar direitos adquiridos sem requerer o consentimento do credor fiduciário. Isso porque essa penhora não prejudica o credor fiduciário, já que o arrematante pode substituí-lo, assumindo todas as obrigações para consolidar plenamente a

propriedade do bem alienado. (REsp 1821600/BA, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/08/2019, D Je 05/09/2019).

IV. Na medida em que o devedor cumpre mensalmente o contrato estabelecido (pagamento das parcelas do contrato de alienação fiduciária), direitos são gradualmente incorporados ao seu patrimônio, sendo esses direitos passíveis de avaliação econômica.

V. A despeito do imóvel estar vinculado ao programa 'Morar Bem', inexistência óbice a penhora dos direitos aquisitivos, já que a ação judicial não afeta o bem em si, mas sim a expressão econômica decorrente da posse do imóvel.

VI. No caso concreto, o devedor não apresentou opções mais eficientes e menos dispendiosas para saldar a dívida do condomínio (obrigação 'propter rem'), razão pela qual o fato de o valor do imóvel ser significativamente maior do que o montante da dívida não impede que os direitos sobre ele sejam penhorados (Código de Processo Civil, art. 835, inc. XII), considerando a possibilidade de devolução do excesso ao devedor (art. 907 do Código de Processo Civil).

VII. Cabível a penhora sobre os direitos relativos ao bem imóvel da parte devedora, diante da relevância econômica.

VIII. Agravo de instrumento provido" (e-STJ fls. 199-200)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 225-232), interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a", da CF, a parte recorrente alega violação dos artigos 6º-A, § 5º, inciso III, e § 6º, da Lei nº 11.977/2009 e artigo 835, inciso XII, do CPC, sustentando, em síntese, a impenhorabilidade dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante nos casos de imóveis financiados que integrem programas habitacionais.

Contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 245-252).

Ê o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

O acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia, mesmo nos casos de imóveis financiados que integrem programas habitacionais.

A propósito:

"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 nº 2.172.631/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024, DJe de 18/11/2024).

"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 nº 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023).

No mesmo sentido: REsp nº 2.166.496, Ministro Marco Buzzi, DJEN de DJe 30/10/2024.

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.178.869 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0401382-7

Número de Origem:

07019328320238070008 07040900420248070000 7019328320238070008 7040900420248070000

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 : MARIA LUCINADIA CONCEICAO SILVA
RECORRENTE : GENILSON VILELA OLIVEIRA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMINIO PARANOIA PARQUE
ADVOGADOS : BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

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 negar 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, 17 de março de 2025