



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2179963 - DF(2024/0411962-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : FRANCILEN DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMINIO PARANOIA PARQUE
ADVOGADOS : BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DE IMÓVEL DE PROGRAMA HABITACIONAL. DÉBITO CONDOMINIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento contra decisão interlocutória que indeferiu a penhora dos direitos aquisitivos relativos a imóvel vinculado a programa habitacional em execução de título extrajudicial; a Corte estadual reformou a decisão para deferir a penhora e autorizar o registro na matrícula, vedando atos expropriatórios até o implemento cumulativo da condição resolutiva da propriedade fiduciária e do termo da cláusula de inalienabilidade.
2. A controvérsia diz respeito à possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária de imóvel integrante de programa habitacional para satisfação de débito condominial.
3. A Corte de origem deferiu a penhora dos direitos aquisitivos, com registro na matrícula e ressalva de vedação de atos expropriatórios até o implemento cumulativo da condição resolutiva da propriedade fiduciária e do termo da cláusula de inalienabilidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) definir se é admissível a penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel com alienação fiduciária vinculado a programa habitacional para satisfação de débito condominial; (ii) estabelecer se a cláusula de inalienabilidade contratual impede a penhora desses direitos; (iii) determinar se a penhora implica vedada transferência inter vivos, à luz da Lei nº 11.977/2009.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O art. 835, XII, do CPC autoriza a penhora de direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia; a jurisprudência do STJ admite a constrição desses direitos para satisfação de débito condominial, sem distinção quanto a imóvel de programa habitacional, pois a

penhora recai sobre a expressão econômica do direito do fiduciante, não sobre a propriedade do credor fiduciário.

6. Os arts. 832 e 833, I, do CPC não impedem a penhora dos direitos aquisitivos, porque a constrição não recai sobre bem inalienável ou sobre a propriedade do credor fiduciário, mas sobre posição jurídica do devedor fiduciante; além disso, o art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 excepciona a impenhorabilidade para cobrança de débitos condominiais.

7. O art. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei n. 11.977/2009 veda transferência inter vivos ou cessão de direitos sem quitação, o que não se confunde com penhora; a constrição não implica alienação ou cessão, e os atos expropriatórios ficam condicionados ao implemento cumulativo da condição resolutiva da propriedade fiduciária e ao termo da cláusula de inalienabilidade, respeitando o regime do programa habitacional.

8. A obrigação condominial é *propter rem*; aplica-se a orientação de que, estando o fiduciante na posse direta, seus direitos aquisitivos podem ser penhorados para satisfação do crédito condominial; incide a Súmula n. 478 do STJ como reforço à preferência e à efetividade da tutela executiva.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. É admissível a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia, inclusive em imóveis vinculados a programas habitacionais, para satisfação de débitos condominiais. 2. A cláusula de inalienabilidade contratual não impede a penhora, desde que os atos expropriatórios sejam condicionados ao término da inalienabilidade e ao implemento da condição resolutiva da propriedade fiduciária. 3. A penhora de direitos aquisitivos não configura cessão ou transferência inter vivos e não viola a vedação do art. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei nº 11.977/2009.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 832, 833, § 1º, I, 835, XII; Lei n. 8.009/1990, art. 3º, IV; Lei n. 11.977/2009, art. 6º-A, § 5º, III, § 6º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2159352/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, REsp n. 2172631/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024; STJ, Súmula n. 478.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2179963 - DF (2024/0411962-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : FRANCIELLEN DA SILVA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
RECORRIDO : CONDOMINIO PARANOA PARQUE
ADVOGADOS : BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DE IMÓVEL DE PROGRAMA HABITACIONAL. DÉBITO CONDOMINIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento contra decisão interlocutória que indeferiu a penhora dos direitos aquisitivos relativos a imóvel vinculado a programa habitacional em execução de título extrajudicial; a Corte estadual reformou a decisão para deferir a penhora e autorizar o registro na matrícula, vedando atos expropriatórios até o implemento cumulativo da condição resolutiva da propriedade fiduciária e do termo da cláusula de inalienabilidade.
2. A controvérsia diz respeito à possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária de imóvel integrante de programa habitacional para satisfação de débito condominial.
3. A Corte de origem deferiu a penhora dos direitos aquisitivos, com registro na matrícula e ressalva de vedação de atos expropriatórios até o implemento cumulativo da condição resolutiva da propriedade fiduciária e do termo da cláusula de inalienabilidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) definir se é admissível a penhora de direitos

aquisitivos sobre imóvel com alienação fiduciária vinculado a programa habitacional para satisfação de débito condominial; (ii) estabelecer se a cláusula de inalienabilidade contratual impede a penhora desses direitos; (iii) determinar se a penhora implica vedada transferência inter vivos, à luz da Lei nº 11.977/2009.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O art. 835, XII, do CPC autoriza a penhora de direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia; a jurisprudência do STJ admite a constrição desses direitos para satisfação de débito condominial, sem distinção quanto a imóvel de programa habitacional, pois a penhora recai sobre a expressão econômica do direito do fiduciante, não sobre a propriedade do credor fiduciário.

6. Os arts. 832 e 833, I, do CPC não impedem a penhora dos direitos aquisitivos, porque a constrição não recai sobre bem inalienável ou sobre a propriedade do credor fiduciário, mas sobre posição jurídica do devedor fiduciante; além disso, o art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 excepciona a impenhorabilidade para cobrança de débitos condominiais.

7. O art. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei n. 11.977/2009 veda transferência inter vivos ou cessão de direitos sem quitação, o que não se confunde com penhora; a constrição não implica alienação ou cessão, e os atos expropriatórios ficam condicionados ao implemento cumulativo da condição resolutiva da propriedade fiduciária e ao termo da cláusula de inalienabilidade, respeitando o regime do programa habitacional.

8. A obrigação condominial é *propter rem*; aplica-se a orientação de que, estando o fiduciante na posse direta, seus direitos aquisitivos podem ser penhorados para satisfação do crédito condominial; incide a Súmula n. 478 do STJ como reforço à preferência e à efetividade da tutela executiva.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. É admissível a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia, inclusive em imóveis vinculados a programas habitacionais, para satisfação de débitos condominiais. 2. A cláusula de inalienabilidade contratual não impede a penhora, desde que os atos expropriatórios sejam condicionados ao término da inalienabilidade e ao implemento da condição resolutiva da propriedade fiduciária. 3. A penhora de direitos aquisitivos não configura cessão ou transferência inter vivos e não viola a vedação do art. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei nº 11.977/2009.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 832, 833, § 1º, I, 835, XII; Lei n. 8.009/1990, art. 3º, IV; Lei n. 11.977/2009, art. 6º-A, § 5º, III, § 6º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2159352/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025; STJ, REsp n. 2172631/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024; STJ, Súmula n. 478.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FRANCIELEN DA SILVA 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 ação de execução de título extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fl. 149):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM. POSSIBILIDADE. VALOR DO BEM SUPERIOR AO VALOR DO CRÉDITO. AUSÊNCIA DE ÓBICE. RESTITUIÇÃO DO REMANESCENTE. DECISÃO REFORMADA. 1. Além do prazo decenal de inalienabilidade imposto pelo ente público, o regramento dos programas habitacionais (art. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei n. 11.977/09, e art. 2º, § 3º, VI, e § 4º, e § 7º da Lei n. 10.188/2001) obsta a transferência do imóvel, assim como veda o estabelecimento de novos ônus reais, antes da quitação do financiamento imobiliário. 2. O art. 835, XII, do CPC, autoriza a penhora sobre os direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia, e o art. 3º da Lei 8.009/1990 admite exceção à impenhorabilidade do bem de família na hipótese de execução de débito derivado de taxas condominiais inadimplidas. 3. Admite-se a penhora sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante que recaem sobre o imóvel objeto de programa habitacional, reservando que os atos expropriatórios necessários à satisfação do débito exequendo se fazem permitidos ao credor apenas e tão somente quando implementados, cumulativamente, a condição resolutiva da propriedade fiduciária e o termo do gravame de inalienabilidade. 4. Se a executada não indicou meios mais eficazes e menos onerosos à satisfação do débito condominial de natureza propter rem, nem apontou outros bens penhoráveis, o elevado valor do imóvel, muito superior ao crédito exequendo, é circunstância que não obsta a penhora sobre os direitos

aquisitivos que sobre ele recaem, sendo restituída ao executado a importância remanescente (art. 907 do CPC). 5. Agravo de instrumento conhecido e provido. (fls. 150-151)

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

a) 835, XII, do CPC, visto que a penhora de direitos aquisitivos em imóvel de programa habitacional, porquanto vinculada à expropriação futura, é incompatível com as restrições legais do programa e afetaria a posse e a expectativa de aquisição do devedor fiduciante;

b) 832 do CPC, pois bens inalienáveis são impenhoráveis e, porquanto os direitos aquisitivos de imóveis de programa habitacional são inalienáveis até a quitação, não podem ser objeto de constrição;

c) 833, I, do CPC, visto que a cláusula de inalienabilidade contratual torna o bem impenhorável por prazo determinado, porquanto mesmo diante de dívida condominial não se admite constrição que implique transferência antes da quitação;

d) 6º-A, § 5, III, § 6, da Lei n. 11.977/2009, pois não se admite transferência inter vivos sem quitação e, visto que cessões ou promessas de cessões em desacordo são nulas, a penhora das parcelas pagas implicaria cessão de direitos vedada, e ao final, requer reconhecimento da impenhorabilidade dos direitos aquisitivos.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a impenhorabilidade dos direitos aquisitivos vinculados ao imóvel de programa habitacional.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso não merece conhecimento por incidência da Súmula n. 7 do STJ, pois demandaria revolvimento de matéria fático-probatória; por ausência de prequestionamento, com aplicação da Súmula n. 211 do STJ; por deficiência recursal ante a Súmula n. 283 do STF, visto

que o acórdão possui múltiplos fundamentos autônomos não enfrentados integralmente; e, no mérito, sustenta a distinção entre penhora e cessão de direitos, defende a possibilidade legal de penhora dos direitos aquisitivos com vedação de atos expropriatórios até a quitação e o termo da inalienabilidade, e requer majoração de honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC (fls. 206-214).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória proferida em ação de execução de título extrajudicial, que indeferiu a penhora dos direitos aquisitivos relativos ao imóvel gerador dos débitos condominiais.

A Corte estadual reformou a decisão agravada para deferir a penhora dos direitos aquisitivos, autorizando o registro na matrícula, com vedação de atos expropriatórios até o implemento cumulativo da condição resolutiva da propriedade fiduciária e do termo da cláusula de inalienabilidade (fls. 150-151).

II - Da alegada violação ao art. 835, XII, do CPC

A recorrente sustenta violação ao art. 835, XII, do CPC, argumentando que a penhora de direitos aquisitivos em imóvel de programa habitacional seria incompatível com as restrições legais do programa e afetaria a posse e a expectativa de aquisição do devedor fiduciante.

Contudo, o dispositivo mencionado expressamente prevê a possibilidade de penhora sobre "direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia", sem estabelecer qualquer restrição quanto a imóveis integrantes de programas habitacionais.

A jurisprudência desta Corte Superior pacificou-se no sentido de permitir a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante de programas habitacionais para pagamento de débito condominial.

No REsp 2159352/DF (Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/03/2025, DJe 20/03/2025), esta Corte firmou orientação no sentido de 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."

No mesmo sentido, o REsp 2172631/DF (Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024, DJe 18/11/2024) reafirmou esse posicionamento.

III - Da alegada violação aos arts. 832 e 833, I, do CPC

A recorrente alega violação aos arts. 832 e 833, I, do CPC, argumentando que bens inalienáveis são impenhoráveis e que a cláusula de inalienabilidade contratual torna o bem impenhorável por prazo determinado.

O art. 832 do CPC estabelece que "não estão sujeitos à execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis", enquanto o art. 833, I, dispõe que são impenhoráveis "os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução".

Entretanto, esta Corte Superior já firmou entendimento, por meio de interpretação sistemática do inciso I do art. 833 do CPC/2015 e do disposto no § 1º do mesmo dispositivo legal, de 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.

Conforme explicitado no REsp 2172631/DF (Rel. Min. Nancy Andrighi), "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."

Ademais, o art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 estabelece expressamente uma exceção à impenhorabilidade do bem de família para cobrança de débitos condominiais, o que reforça a possibilidade de penhora mesmo diante de eventual cláusula de inalienabilidade.

IV - Da alegada violação ao art. 6º-A, § 5º, III, e § 6º, da Lei nº 11.977/2009

A recorrente argumenta violação ao art. 6º-A, § 5, III, e § 6º, da Lei n. 11.977/2009, alegando que a penhora das parcelas pagas implicaria cessão de direitos vedada pela legislação, que não admite transferência inter vivos sem quitação.

O art. 6º-A, § 5º, III, da Lei nº 11.977/2009 estabelece que "não se admite transferência inter vivos de imóveis sem a respectiva quitação", enquanto o § 6º dispõe que "as cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV, quando em desacordo com o inciso III do § 5º, serão consideradas nulas."

Não procedem, contudo, as alegações da recorrente. A penhora dos direitos aquisitivos não implica, por si só, transferência inter vivos do imóvel ou

cessão de direitos, mas apenas o bloqueio para garantia de adimplemento. Como bem destacou o Tribunal de origem, os atos expropriatórios necessários à satisfação do débito exequendo somente poderão ser implementados quando ocorrerem, cumulativamente, a condição resolutiva da propriedade fiduciária e o termo do gravame de inalienabilidade.

Esta distinção é fundamental para a correta compreensão da questão: a penhora, como ato construtivo, não se confunde com a alienação ou cessão de direitos. Apenas os atos expropriatórios subsequentes poderiam resultar em transferência, e esses foram expressamente condicionados pelo acórdão recorrido à implementação da condição resolutiva da propriedade fiduciária e ao término do gravame de inalienabilidade, em perfeita harmonia com as restrições estabelecidas na Lei nº 11.977/2009.

V - Da natureza *propter rem* da obrigação condominial

A natureza *propter rem* das obrigações condominiais, reconhecida pacificamente por esta Corte, confere ao condomínio a prerrogativa de buscar meios efetivos de satisfação do seu crédito.

A Súmula n. 478 do STJ estabelece que "na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário", reforçando a importância de se garantir meios adequados para a recuperação dos débitos condominiais, essenciais à própria subsistência do condomínio.

Como destacado nos precedentes desta Corte, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel, sendo razoável que seus direitos aquisitivos possam ser penhorados para satisfação dessas obrigações.

Os julgados mais recentes deste Tribunal têm evoluído no sentido de garantir a efetividade da execução dos débitos condominiais, conforme se verifica no precedente da Segunda Seção nos julgados de março de 2025 (REsp n. 2.100.103/PR, REsp n. 1.929.926/SP e REsp n. 2.082.647/SP), que reconheceu a possibilidade de penhora do próprio imóvel, embora, no caso concreto, deva-se manter a limitação aos direitos aquisitivos para evitar *reformatio in pejus*.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao 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 2.179.963 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0411962-0

Número de Origem:

07016720620238070008 07169313120248070000 7016720620238070008 7169313120248070000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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 : FRANCIELLEN DA SILVA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

RECORRIDO : CONDOMINIO PARANOIA PARQUE

ADVOGADOS : 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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026