



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180473 - DF (2024/0422606-1)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : CONDOMINIO JARDINS DOS TAPIRIRIS
ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224
LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079
DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138
RECORRIDO : CLOVISON DE JESUS GOMES DE FREITAS
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

EMENTA

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

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que manteve decisão de primeira instância, a qual condicionou a alienação judicial de direitos aquisitivos de imóvel gravado com alienação fiduciária à quitação do contrato bancário. Embargos de declaração opostos pelo exequente foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se, à luz do artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, é admissível a realização de atos expropriatórios sobre direitos aquisitivos penhorados, independentemente da quitação do contrato de alienação fiduciária, e se eventual condicionamento judicial compromete a efetividade da execução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os direitos aquisitivos derivados de contratos de alienação fiduciária possuem valor econômico e integram o patrimônio do devedor, sendo passíveis de penhora e atos expropriatórios, independentemente da consolidação da propriedade plena.

4. Condicionar a expropriação à quitação integral do contrato de alienação fiduciária contraria o artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, esvaziando a eficácia prática da penhora e frustrando o princípio da efetividade da execução.

5. A alienação judicial dos direitos aquisitivos por meio de hasta pública é legítima, com sub-rogação do arrematante nas obrigações contratuais do devedor fiduciante, sem prejuízo aos direitos do credor fiduciário.

6. A decisão recorrida criou condicionamento não previsto em lei, justificando sua reforma para assegurar a efetividade da execução e a realização da justiça executiva.

IV. DISPOSITIVO

7. Resultado do Julgamento: Recurso especial 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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2180473 - DF (2024/0422606-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **CONDOMINIO JARDINS DOS TAPIRIRIS**
ADVOGADOS : **JANAINA ELISA BENELI - DF023224**
: **LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079**
: **DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138**
RECORRIDO : **CLOVISON DE JESUS GOMES DE FREITAS**
ADVOGADO : **DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL**

EMENTA

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

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que manteve decisão de primeira instância, a qual condicionou a alienação judicial de direitos aquisitivos de imóvel gravado com alienação fiduciária à quitação do contrato bancário. Embargos de declaração opostos pelo exequente foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se, à luz do artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, é admissível a realização de atos expropriatórios sobre direitos aquisitivos penhorados, independentemente da quitação do contrato de alienação fiduciária, e se eventual condicionamento judicial compromete a efetividade da execução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os direitos aquisitivos derivados de contratos de alienação fiduciária possuem valor econômico e integram o patrimônio do devedor, sendo passíveis de penhora e atos expropriatórios, independentemente da consolidação da propriedade plena.

4. Condicionar a expropriação à quitação integral do contrato de alienação fiduciária contraria o artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, esvaziando a eficácia prática da penhora e frustrando o princípio da efetividade da execução.

5. A alienação judicial dos direitos aquisitivos por meio de hasta pública é legítima, com sub-rogação do arrematante nas obrigações contratuais do devedor fiduciante, sem prejuízo aos direitos do credor fiduciário.

6. A decisão recorrida criou condicionamento não previsto em lei, justificando sua reforma para assegurar a efetividade da execução e a realização da justiça executiva.

IV. DISPOSITIVO

7. Resultado do Julgamento: Recurso especial provido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por CONDOMÍNIO JARDINS DOS TAPIRIRIS, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS cuja ementa guarda os seguintes termos (fl. 77):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL. APURAÇÃO. VALOR EXATO. LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS PENHORADOS. CONDIÇÕES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Consoante o art. 835, XII, do CPC, que trata da ordem de preferência dos bens oferecidos à penhora é permitida a constrição sobre os direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia relativos a bens móveis ou imóveis, haja vista possuírem expressão econômica. quantum 2. Para a apuração do valor econômico dos direitos aquisitivos penhorados e que se pretende alienar, deve ser considerado não somente o valor de mercado do imóvel, mas subtrair deste todo o relativo ao saldo devedor e demais encargos contratuais ainda não pagos ao credor fiduciário, ou seja, a avaliação deve apurar exatamente o valor correspondente aos direitos aquisitivos sobre os quais recai a

penhora. 3. No caso de leilão, cabe ao arrematante do bem penhorado (direitos aquisitivos) assumir todas as responsabilidades para consolidar a propriedade plena do bem imóvel, promovendo a quitação residual do contrato, condição que deve estar devidamente esclarecida no edital de convocação da hasta pública, evitando-se, assim, insegurança jurídica e prejuízos ao credor fiduciário e ao próprio arrematante. Documento recebido eletronicamente da origem

4. Recurso conhecido e desprovido.

O Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração opostos (fl. 126).

No recurso especial, alega a parte recorrente violação do artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, sustentando que não há falar em prévia quitação do contrato para posterior alienação. Aduz a possibilidade de penhorar os direitos aquisitivos do imóvel gerador do débito condominial, permitindo-se, assim, a venda judicial de tais direitos, uma vez que a propriedade do bem ainda é do credor fiduciário e apenas sobre ele poderia recair tal vedação. Suscita divergência jurisprudencial com arestos de outras Cortes.

Contrarrazões ao recurso especial apresentadas pelo recorrido (fl. 206).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo na instância de origem (fl. 212-213).

Apresentado pedido de distinção pelo recorrente (fls. 232-238) contra decisão que determinou o sobrestamento do recurso especial em razão do julgamento do Tema n. 1.266/SSTJ (fls. 227/228).

O pedido de distinção foi acolhido para tornar sem efeito a decisão que determinou o sobrestamento e determinar a regular tramitação do recurso especial.

É, no essencial, o relatório

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Recurso especial proveniente de execução de título extrajudicial ajuizada que deferiu a penhora dos direitos aquisitivos de imóvel, condicionando eventual alienação judicial à quitação do contrato bancário de alienação fiduciária. Interposto agravo de instrumento pelo exequente, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento ao recurso, mantendo inalterada a decisão de primeira instância. Embargos de declaração opostos pelo exequente foram rejeitados.

A controvérsia submetida ao crivo do Superior Tribunal de Justiça restringe-se à alegação de violação do artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, ante a

possibilidade de leilão público e a alienação de direitos aquisitivos de imóvel gravado com pacto de alienação fiduciária em garantia, independentemente da quitação do contrato acessório, para a satisfação do crédito da parte exequente.

- Da violação do artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil

A questão jurídica em discussão consiste em saber se é admissível, sob a égide do artigo 835, inciso XII, a efetivação de atos expropriatórios incidentes sobre os direitos aquisitivos penhorados, independentemente da consolidação da propriedade fiduciária em nome do devedor, e se eventual condicionamento judicial nesse sentido compromete a efetividade da execução e desnatura os comandos normativos que regem a responsabilização patrimonial do executado.

Com efeito, dispõe o artigo 789 do Código de Processo Civil:

Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

E, no mesmo sentido, estabelece o artigo 835, inciso XII:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

(...)

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

Da conjugação de ambos os dispositivos infere-se que os direitos aquisitivos derivados de contratos de alienação fiduciária, por possuírem valor econômico e integrarem o acervo patrimonial do devedor, podem ser penhorados e objeto de atos expropriatórios, independentemente da consolidação da propriedade plena.

A interpretação adotada pelo Tribunal de origem, ao condicionar a expropriação dos direitos aquisitivos à quitação do saldo devedor do contrato, além de não encontrar respaldo no texto legal, esvazia a eficácia prática da penhora deferida, frustrando o fim da execução e subvertendo o princípio da efetividade, previsto no artigo 4º do CPC.

Este Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente assentado que a constrição judicial pode recair sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante decorrentes de contrato de alienação fiduciária, mesmo na pendência do adimplemento do contrato, não sendo necessária, para tanto, a consolidação da propriedade, tampouco a anuência do credor fiduciário, cujos direitos não são afetados pela medida expropriatória. A esse respeito, colhem-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 1. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO NCP. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284 DO STF. 2. TAXAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. ACÓRDÃO QUE ADOTOU A MESMA ORIENTAÇÃO DESTA CORTE SUPERIOR. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão tornou-se omisso, contraditório ou obscuro. Aplica-se, na hipótese, o óbice da Súmula 284 do STF.

2. De fato, "não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes" (REsp 1.677.079/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe 1º/10/2018). 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp 1808154/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/12/2019, DJe 12/12/2019)

PROCESSUAL CIVIL. PENHORA SOBRE DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE. ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DESNECESSIDADE.

1. Cuida-se de inconformismo com acórdão do Tribunal de origem que, em Agravo de Instrumento, decidiu pela impossibilidade da penhora recair sobre os direitos do devedor, oriundos do contrato de alienação fiduciária, sem a anuência do credor fiduciário.

2. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido da viabilidade da penhora de direitos que o devedor fiduciante possui sobre o bem oriundo de contrato de alienação, não sendo requisito da constrição a anuência do credor fiduciário, uma vez que a referida penhora não prejudica o credor fiduciário, que poderá ser substituído pelo arrematante que assume todas as responsabilidades para consolidar a propriedade plena do bem alienado. Citam-se precedentes: REsp 1.703.548/AP, Rel. Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 14/5/2019; AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe 10/6/2016; REsp 901.906/DF, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJe 11/2/2010.

3. Esclarece-se, por oportuno, que a penhora, na espécie, não tem o condão de afastar o exercício dos direitos do credor fiduciário resultantes do contrato de alienação fiduciária,

pois, do contrário, estaria a permitir a ingerência na relação contratual sem lei que o estabeleça. Até porque os direitos do devedor fiduciante, objeto da penhora, subsistirão na medida e na proporção em que cumprir com suas obrigações oriundas do contrato de alienação fiduciária. A propósito: REsp 910.207/MG, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJ 25/10/2007; REsp 1.051.642/RS, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 2/2/2010; REsp 1.697.645/MG, Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe 25/4/2018. 4. Recurso Especial provido. (REsp 1821600/BA, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/08/2019, DJe 05/09/2019)

Tais precedentes deixam claro que os direitos aquisitivos representam um valor patrimonial juridicamente tutelável e executável, de modo que a sua alienação judicial, por meio de hasta pública, constitui forma legítima de expropriação, mediante a sub-rogação do arrematante nas obrigações contratuais do devedor fiduciante.

É dizer: a medida executiva incide sobre os direitos contratuais do devedor, não sobre o domínio do imóvel, o qual permanece vinculado ao credor fiduciário, nos exatos termos da Lei n. 9.514/1997 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil.

Condicionar a expropriação à quitação integral do contrato implica admitir que o bem penhorado somente poderá ser alienado quando deixar de ser “direito aquisitivo”, o que representa uma contradição lógica e jurídica, além de obstáculo injustificado à realização da justiça executiva.

Portanto, resta evidente que a decisão recorrida, ao criar condicionamento não previsto em lei, incorreu em violação direta e literal do artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, justificando a sua reforma.

- Da divergência jurisprudencial

Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi acolhida a tese sustentada pela parte recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

- Dispositivo

Ante o exposto, conheço do recurso especial interposto e dou-lhe provimento para afastar a exigência de quitação do saldo devedor da alienação fiduciária como condição para a realização de atos expropriatórios, assegurando a possibilidade de alienação judicial dos direitos aquisitivos penhorados.

- Honorários recursais

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 como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.180.473 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0422606-1

Número de Origem:

00142908920168070001 07036778820248070000 142908920168070001 7036778820248070000

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO JARDINS DOS TAPIRIRIS

ADVOGADOS : JANAINA ELISA BENELI - DF023224

DOUGLAS WILLIAM CAMPOS DOS SANTOS - DF031138

LEONARDO DE MIRANDA ALVES - DF038079

RECORRIDO : CLOVISON DE JESUS GOMES DE FREITAS

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025