SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2185655 - SP (2024/0460466-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL AQUARELA BRASILEIRA
ADVOGADO	:	ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
AGRAVADO	:	GABRIELA ANDRADE SILVA MARTINS
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA. POSSIBILIDADE APENAS SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permanece no sentido de que, em se tratando de bem alienado fiduciariamente, é inadmissível a penhora do imóvel para satisfação de dívidas do fiduciante, inclusive de despesas condominiais, admitindo-se apenas a penhora dos direitos do devedor decorrentes do contrato com pacto de alienação fiduciária, o que justifica a manutenção da aplicação da Súmula n. 83/STJ.

2. A afetação da matéria ao rito dos recursos repetitivos (Tema n. 1.266/STJ), sem determinação de suspensão dos processos em curso, não impõe o sobrestamento automático do feito, inexistindo óbice ao prosseguimento do julgamento do agravo interno.

3. Inexistindo argumento relevante capaz de afastar a jurisprudência consolidada e a incidência da Súmula n. 83/STJ, a decisão monocrática deve ser integralmente mantida.

Agravo interno improvido

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59410113 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:30:25
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 101b31d2-4c48-445d-ac75-027c5ed23680

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59410113 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:30:25
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 101b31d2-4c48-445d-ac75-027c5ed23680

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2185655 - SP (2024/0460466-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO RESIDENCIAL AQUARELA BRASILEIRA
ADVOGADO	:	ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
AGRAVADO	:	GABRIELA ANDRADE SILVA MARTINS
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES.	:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	:	PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA. POSSIBILIDADE APENAS SOBRE DIREITOS AQUISITIVOS.
1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça permanece no sentido de que, em se tratando de bem alienado fiduciariamente, é inadmissível a penhora do imóvel para satisfação de dívidas do fiduciante, inclusive de despesas condominiais, admitindo-se apenas a penhora dos direitos do devedor decorrentes do contrato com pacto de alienação fiduciária, o que justifica a manutenção da aplicação da Súmula n. 83/STJ.
2. A afetação da matéria ao rito dos recursos repetitivos (Tema n. 1.266/STJ), sem determinação de suspensão dos processos em curso, não impõe o sobrestamento automático do feito, inexistindo óbice ao prosseguimento do julgamento do agravo interno.
3. Inexistindo argumento relevante capaz de afastar a jurisprudência consolidada e a incidência da Súmula n. 83/STJ, a decisão monocrática deve ser integralmente mantida.
Agravo interno improvido

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por CONDOMINIO RESIDENCIAL AQUARELA BRASILEIRA contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou

Documento eletrônico VDA58362716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:17
Código de Controle do Documento: 255abe20-e273-46e7-b443-ccd915e01f5c

recurso especial interpostoem desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 111):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA. IMÓVEL DADO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSIBILIDADE APENAS DA PENHORA DOS DIREITOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS. 1. Decisão que deferiu a penhora sobre os direitos que a executada possui sobre bem imóvel gerador do débito condominial. 2. Recurso do condomínio exequente não acolhido. 3. Imóvel que não integra o patrimônio da executada. Credor fiduciário que não é parte no processo. Possibilidade, na hipótese, apenas de penhora sobre direitos. Precedentes do C. STJ e desta Câmara. 4. Recurso desprovido. Decisão mantida.

A decisão agravadanegou provimento ao recurso especial do agravante, em razão da Súmula n. 83/STJ.

Aduz o agravante que a decisão monocrática negou provimento ao recurso especial apoiando-se em orientação jurisprudencial que teria sido recentemente superada, requerendo a reconsideração ou reapreciação colegiada (fls. 316-317).

Sustenta, outrossim, a existência de precedente da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça no REsp n. 2.059.278/SC, relatado para o acórdão pelo Ministro Raul Araújo, que admitiu a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívidas condominiais, em razão da natureza propter rem dessas despesas (fls. 317-318).

Argumenta que a matéria encontra-se afetada ao rito dos recursos repetitivos, Tema 1.266, e defende a desnecessidade de sobrestamento, pleiteando, subsidiariamente, a suspensão do feito até o julgamento definitivo do tema (fls. 318-319).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada deixou de apresentar contrarrazões.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O agravo interno não merece prosperar.

Em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Documento eletrônico VDA58362716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:17
Código de Controle do Documento: 255abe20-e273-46e7-b443-ccd915e01f5c

Consoante aludido na decisão agravada, os precedentes mais recentes desta Segunda Turma são no mesmo sentido daquele utilizado na decisão agravada, qual seja, que, em se tratando de bem alienado fiduciariamente, não se admite a penhora do imóvel, ainda que para satisfação de taxas condominiais, sendo possível apenas a penhora de direitos do devedor sobre o contrato com pacto de alienação fiduciária.

Nesse mesmo sentido, demonstro:

> 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**

Documento eletrônico VDA58362716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:17
Código de Controle do Documento: 255abe20-e273-46e7-b443-ccd915e01f5c

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.

(REsp n. 2.179.963/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, **Quarta Turma,** julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

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.

Documento eletrônico VDA58362716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:17
Código de Controle do Documento: 255abe20-e273-46e7-b443-ccd915e01f5c

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.
(REsp n. 2.160.208/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA

Documento eletrônico VDA58362716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:17
Código de Controle do Documento: 255abe20-e273-46e7-b443-ccd915e01f5c

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.

(REsp n. 2.180.473/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. PRECEDENTES. MEAÇÃO GARANTIDA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Se o artigo apontado como violado não apresenta conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

Documento eletrônico VDA58362716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:17
Código de Controle do Documento: 255abe20-e273-46e7-b443-ccd915e01f5c

2. Os direitos aquisitivos oriundos de contrato de alienação fiduciária em garantia possuem conteúdo econômico e, por essa razão, podem ser submetidos à penhora para a satisfação dos créditos do devedor fiduciante. Precedentes.
3. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda análise do conjunto fático-probatório constante dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.
(AREsp n. 2.677.116/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. BEM IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA SOBRE A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE. PATRIMÔNIO PERTENCENTE AO CREDOR FIDUCIÁRIO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO TITULAR DA GARANTIA REAL. INEFICÁCIA DA ARREMATAÇÃO. ART. 804 E ART. 889, V, DO CPC/2015. CONSTRIÇÃO ADMISSÍVEL APENAS SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO. ORDEM DE PREFERÊNCIA CREDITÍCIA. ANÁLISE PREJUDICADA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
1. Na alienação fiduciária de bem imóvel, a propriedade resolúvel é transferida ao credor fiduciário como garantia, enquanto o devedor fiduciante detém apenas a posse direta e a expectativa de direito à consolidação da propriedade após a quitação da dívida, não integrando o bem o patrimônio do devedor.
2. Revela-se impossível a penhora sobre a propriedade do imóvel alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, pois o patrimônio pertence ao credor fiduciário. **Admite-se, contudo, a constrição dos direitos aquisitivos que o devedor fiduciante possui em decorrência do contrato de alienação fiduciária. Precedentes: AgInt no REsp 1.860.416/SP e AgInt no REsp 1.832.061/SP.**
3. Penhorar o imóvel para garantir dívida do fiduciante significa atingir patrimônio de terceiro, o credor fiduciário, em violação do art. 1.368-B do Código Civil e da sistemática da garantia fiduciária prevista na Lei n. 9.514/1997.
4. Nos termos do recente posicionamento da Segunda Seção desta Corte, por maioria de votos, somente é possível a penhora de bem alienado fiduciariamente, ainda que para a satisfação de taxas condominiais dele decorrentes, quando o credor fiduciário for citado para integrar a execução.

Documento eletrônico VDA58362716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:17
Código de Controle do Documento: 255abe20-e273-46e7-b443-ccd915e01f5c

> 5. A ausência de intimação do credor fiduciário sobre a alienação judicial do bem, exigida pelo art. 889, V, do CPC/2015, torna o ato ineficaz, conforme expressa previsão do art. 804 do mesmo diploma legal.
> 6. Recurso especial provido.
> (REsp n. 1.994.309/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

Ademais, tal matéria está afetada ao rito dos recursos repetitivos, Tema 1266/STJ, sem, todavia, a determinação da suspensão dos processos em curso.

A propósito, cito a ementa:

> PROPOSTA DE AFETAÇÃO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DO IMÓVEL.
> 1. Delimitação da controvérsia: Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.
> 2. Afetação do recurso especial ao rito previsto nos arts.1.036 e 1.037 do CPC de 2015 e 256 ao 256-X do RISTJ.
> (ProAfR no REsp n. 1.874.133/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 18/6/2024, DJe de 21/6/2024.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58362716 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:12:17
Código de Controle do Documento: 255abe20-e273-46e7-b443-ccd915e01f5c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.185.655 / SP

Número Registro: 2024/0460466-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10286210720218260405 20240000691218 20961212220248260000

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CONDOMINIO RESIDENCIAL AQUARELA BRASILEIRA
ADVOGADO	: ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
RECORRIDO	: GABRIELA ANDRADE SILVA MARTINS
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES.	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	: PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO RESIDENCIAL AQUARELA BRASILEIRA
ADVOGADO	: ARTHUR CHIZZOLINI - SP302832
AGRAVADO	: GABRIELA ANDRADE SILVA MARTINS
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
INTERES.	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADO	: PAULO ROBERTO VIGNA - SP173477

Documento eletrônico VDA59391034 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:49:17
Código de Controle do Documento: 1e5e3764-7c80-4225-9241-8b4f84af9758

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391034 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:49:17
Código de Controle do Documento: 1e5e3764-7c80-4225-9241-8b4f84af9758