SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2855034 - DF (2025/0046458-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	JACI RODRIGUES COELHO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL PARANOA PARQUE - 3 ETAPA - QD 3 CJ 2 LT 6
ADVOGADOS	:	BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
		IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DIREITOS AQUISITIVOS. PROGAMA DE HABITAÇÃO POPULAR. PENHORABILIDADE.
1. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça 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.
2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA49493410 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 14/08/2025 16:07:03
Publicação no DJEN/CNJ de 18/08/2025. Código de Controle do Documento: 16114a9e-8c43-43ed-9ecf-b5367e961ea1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2855034 - DF (2025/0046458-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	JACI RODRIGUES COELHO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL PARANOA PARQUE - 3 ETAPA - QD 3 CJ 2 LT 6
ADVOGADOS	:	BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099
		IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DIREITOS AQUISITIVOS. PROGAMA DE HABITAÇÃO POPULAR. PENHORABILIDADE.
1. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça 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.
2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por JACI RODRIGUES COELHO contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, impugna o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios assim ementado:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO CONHECIDO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PROGRAMA HABITACIONAL. MORAR BEM. POSSIBILIDADE.*
> *1. Não há que se falar em violação ao princípio da dialeticidade se das razões recursais extrai-se claramente a motivação do inconformismo do agravante a respeito do resultado da decisão. Nenhuma irregularidade formal; pertinência ou não das razões apresentadas constitui matéria atinente ao mérito.*
> *2. O imóvel em questão foi adquirido pelo executado no programa social de moradia promovido por Companhia de Desenvolvimento habitacional do Distrito Federal – CODHAB-DF, mediante contrato de doação de fração ideal do terreno e transferência onerosa das benfeitorias e acessões. Em razão das benfeitorias e acessões a serem pagas pela parte beneficiária do programa/adquirente, que seria efetivada em 120 meses (a primeira com vencimento em 18/7/2024), o referido imóvel foi alienado fiduciariamente ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (credor fiduciário), operacionalizado pela Caixa Econômica Federal – CEF.*
> *3. Os direitos de titularidade do devedor fiduciante sobre o bem oriundo de contrato de alienação ostentam valor econômico e, nos termos do art. 835, inciso XII do CPC/15, inexiste óbice para a constrição judicial dos direitos aquisitivos de bens imóveis, objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia. 3.1 O fato de o imóvel ter sido adquirido em programa habitacional não impede a penhora dos direitos aquisitivos para pagamento de dívida*

Documento eletrônico VDA48206230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:36:20
Código de Controle do Documento: 901185e5-21c4-41ce-9b4a-122ea24a0118

condominiais, conforme definido pelo Superior Tribunal de Justiça – REsp 2.086.846/DF.
4. Agravo de instrumento conhecido e provido" (e-STJ fl. 170)

O recorrente aponta violação dos arts. 6º-A, §§ 5º e 6º, da Lei nº 11.977 /2009; 789, 835, XII, 1.007, § 1º, do Código de Processo Civil e 2º, parágrafo único, da Lei nº 9.784/1999.

Argumenta que o acórdão recorrido, ao permitir a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel, violou o art. 6º-A, § 5º, III e § 6º da Lei nº 11.977/2009, que vedam a transferência *inter vivos* de imóveis adquiridos pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) antes da quitação e declaram nulas as cessões de direitos que não estejam em conformidade com essa vedação.

Contrarrazões às e-STJ fls. 243/250.

O recurso especial foi obstado na origem, o que deu ensejo à interposição deste agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial

O recurso não merece prosperar.

O Tribunal de origem autorizou a penhora de direitos aquisitivos titularizados pelo executado, na condição de promitente comprador de imóvel financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, dado que considerou que esses direitos aquisitivos possuem valor patrimonial e não são declarados pela lei como impenhoráveis.

Segue trecho relevante do aresto:

"(...)
O imóvel em questão, de acordo com a Certidão de Ônus da Matrícula (ID 176204899), foi adquirido pelo executado (JACI RODRIGUES COELHO) no programa social de moradia promovido pela Companhia de Desenvolvimento habitacional do Distrito Federal – CODHAB-DF, mediante contrato de doação de fração ideal do terreno e transferência onerosa das benfeitorias e acessões.
Em razão das benfeitorias e acessões a serem pagas pela beneficiária do programa/adquirente, que seria efetivada em 120 meses (a primeira com vencimento em 18/7/2014), o referido imóvel foi alienado fiduciariamente ao Fundo de Arrendamento Residencial -FAR (credor fiduciário), operacionalizado pela Caixa Econômica Federal – CEF, no valor de R$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).
Assim, extrai-se das informações constantes da matrícula que, diverso do que constou na decisão agravada, o imóvel em questão integra o patrimônio de ente público. A não propriedade resolúvel pertence ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, mantido pela CEF, e o devedor fiduciante é titular da posse direta e do direito real de aquisição do bem desde que adimplidas as obrigações que ensejaram a estipulação da garantia.
Os direitos de titularidade do devedor fiduciante sobre o bem oriundo de contrato de alienação ostentam valor econômico e, nos termos do art. 835, inciso XII do CPC, inexiste óbice para a constrição judicial , objeto de dos direitos aquisitivos de bens imóveis contrato de alienação fiduciária em garantia.

Documento eletrônico VDA48206230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:36:20
Código de Controle do Documento: 901185e5-21c4-41ce-9b4a-122ea24a0118

> *Registre-se ainda que o fato de o imóvel ter sido adquirido em programa habitacional impede a penhora dos direitos aquisitivos para pagamento de não dívida condominial (...)"* (e-STJ fl. 174).

O acórdão deve ser mantido, visto que está em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual "*(...) 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*" (REsp 2.140.099/DF, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025).

Nesse sentido:

> *"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITO CONDOMINIAL. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.*
> *1. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça 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.*
> *2. Recurso especial provido"* (REsp 2.159.352/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025).

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA48206230 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 16/06/2025 15:36:20
Código de Controle do Documento: 901185e5-21c4-41ce-9b4a-122ea24a0118

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.855.034 / DF

Número Registro: 2025/0046458-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07064069720238070008 07274471320248070000 7064069720238070008 7274471320248070000

Sessão Virtual de 06/08/2025 a 12/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JACI RODRIGUES COELHO
ADVOGADO	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL
AGRAVADO	:	RESIDENCIAL PARANOA PARQUE - 3 ETAPA - QD 3 CJ 2 LT 6
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 06/08/2025 a 12/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA49463291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2025 00:28:08
Código de Controle do Documento: afce5ce5-5cdf-4579-b4b2-d8c79190872c

Brasília, 12 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49463291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2025 00:28:08
Código de Controle do Documento: afce5ce5-5cdf-4579-b4b2-d8c79190872c