



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2223549 - RS (2025/0262221-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CLAUDIA MAGUINORIA SANTOS VALE
ADVOGADA : ANDRÉIA DE FÁTIMA CLARO MARRINHAS - RS057660
RECORRIDO : NERCI VIEIRA ESCALANTE
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. FAMÍLIA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PARTILHA DE IMÓVEL COMUM COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente quanto à possibilidade da extinção de condomínio de bem imóvel comum e indivisível, ainda que adquirido com garantia de alienação fiduciária, por meio da autorização da venda judicial do imóvel com a alienação dos direitos aquisitivos, ressalvados os direitos do credor fiduciário.

2. A extinção do condomínio por meio da alienação judicial da coisa constitui direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível. Precedente.

3. Na hipótese, o imóvel foi objeto de ajuste entre as partes em ação de divórcio anterior, na qual restou definido que a parte recorrida manteria a posse direta do imóvel, adimplindo as parcelas do respectivo financiamento até a alienação e partilha do produto da venda. Transcorrido longo período, postula a recorrente a alienação judicial.

4. Recurso especial conhecido e provido para autorizar a venda judicial do imóvel em hasta pública, com a alienação dos direitos aquisitivos, resguardados os direitos do credor fiduciário.

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 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2223549 - RS (2025/0262221-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : CLAUDIA MAGUINORIA SANTOS VALE
ADVOGADA : ANDRÉIA DE FÁTIMA CLARO MARRINHAS - RS057660
RECORRIDO : NERCI VIEIRA ESCALANTE
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. FAMÍLIA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PARTILHA DE IMÓVEL COMUM COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO EM DESCONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente quanto à possibilidade da extinção de condomínio de bem imóvel comum e indivisível, ainda que adquirido com garantia de alienação fiduciária, por meio da autorização da venda judicial do imóvel com a alienação dos direitos aquisitivos, ressalvados os direitos do credor fiduciário.

2. A extinção do condomínio por meio da alienação judicial da coisa constitui direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível. Precedente.

3. Na hipótese, o imóvel foi objeto de ajuste entre as partes em ação de divórcio anterior, na qual restou definido que a parte recorrida manteria a posse direta do imóvel, adimplindo as parcelas do respectivo financiamento até a alienação e partilha do produto da venda. Transcorrido longo período, postula a recorrente a alienação judicial.

4. Recurso especial conhecido e provido para autorizar a venda judicial do imóvel em hasta pública, com a alienação dos direitos aquisitivos, resguardados os direitos do credor fiduciário.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CLAUDIA MAGUINORIA SANTOS VALE, com fundamento no artigo 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ALIENAÇÃO JUDICIAL E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE INTERESSE.

O bem imóvel objeto da ação encontra-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, não integrando a esfera patrimonial das partes. Não há falar em extinção de condomínio, pois, a rigor, o bem pertence à instituição financeira, tendo as partes apenas a propriedade resolúvel com posse direta. Decisão recorrida mantida.” (e-STJ fls. 23/27).

No recurso especial, a recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 1.320 do Código Civil - sustentando que é lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão;

(ii) art. 1.322 do Código Civil - defendendo a possibilidade da alienação judicial de coisa comum indivisível, repartindo-se o preço entre os condôminos, caso os consortes não manifestem interesse na adjudicação.

Sustenta, ainda, desconformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, especialmente com o REsp 1852807/PR, que reconhece a possibilidade de alienação em hasta pública dos direitos e não do imóvel propriamente dito.

Contrarrazões às e-STJ fls. 60/72. O recurso foi admitido (e-STJ fls. 74) e ascendeu a esta Corte.

É o relatório.

VOTO

A insurgência merece prosperar.

A controvérsia dos autos resume-se em definir se é possível a extinção de condomínio de bem indivisível por meio da alienação judicial, na hipótese de o bem estar alienado fiduciariamente em razão de financiamento imobiliário, de modo que sejam alienados os direitos aquisitivos do bem.

A Corte local decidiu pela inviabilidade da alienação dos direitos aquisitivos, afastando entendimento firmado nesta Corte Superior sob o fundamento de que a extinção do condomínio seria possível apenas na hipótese em que as partes detivessem a propriedade do imóvel.

Eis trecho do acórdão recorrido:

"Cuida-se de ação de extinção de condomínio c/c alienação judicial e ação de cobrança de aluguéis ajuizada por CLAUDIA MAGUINORIA SANTOS VALE em face de NERCI VIEIRA ESCALANTE.

Os litigantes são possuidores diretos e depositários de imóvel alienado fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal - CEF, o qual, em ação de divórcio, fora objeto de ajuste entre as partes, definindo-se que o agravado ficaria ocupando o bem e pagando o respectivo financiamento até a alienação e partilha do produto da venda.

Diante do decurso do tempo e da alegada obstaculização da venda do imóvel pelo requerido, a demandante ajuíza a ação subjacente, a fim de que, no que agora interessa, fosse levada a efeito a extinção do condomínio, bem como a alienação judicial da unidade.

Em decisão parcial de mérito, no entanto, o Julgador de origem extinguiu, em parte, a demanda, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, por ausência de interesse, eis que as partes não são proprietárias registraes do bem.

Com efeito, para que se dê a extinção do condomínio, imprescindível a prova da copropriedade, que se consolida mediante registro da compra e venda na matrícula do bem, nos termos do preconizado no art. 1.245 do CC (...)

Na hipótese, malgrado nenhuma das partes tenha carreado ao processo matrícula atualizada do imóvel sub judice (ao menos, não foi possível localizá-la nos autos eletrônicos), é incontroverso entre os envolvidos que aquele se encontra em alienação fiduciária em garantia. E, nesse contexto, pertence o bem ao banco (que fica com a propriedade resolúvel do imóvel), malgrado detenham agravante e agravado a sua posse direta.

(...)

Nesse contexto, a rigor, o imóvel sobre o qual as partes debatem não é patrimônio comum. Trata-se, em verdade, de um bem

financiado, pertencente a uma instituição financeira que não integra a lide, e será restituído aos litigantes quando da quitação do débito (arts. 231 e 252 da Lei 9.514/97).

Destarte, sendo requisito da ação de extinção do condomínio a prova da propriedade, que se adquire com o registro no Registro de Imóveis, carece de interesse a parte demandante.

(...)

Complementa-se que, **embora não se ignore a existência de eventuais decisões - como consignado no REsp 1852807/PR -, reconhecendo, em tese, a possibilidade de 'alienação em hasta pública dos direitos e não do imóvel propriamente dito' (grifou-se) -, aquelas não são vinculantes e, de fato, acabam encontrando óbices de natureza prática a sua efetiva implementação** (e-STJ fls. 24/26 - grifou-se).

Tal interpretação não observa o posicionamento deste Superior Tribunal de Justiça firmado em situação semelhante ao presente feito e assim ementado:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA. EXTINÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA DO IMÓVEL COMUM. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. PEDIDOS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM COMUM E DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS.

1. Controvérsia: Polêmica em torno do **direito de alienação judicial do imóvel adquirido, em comunhão, vindicado por parte do ex-companheiro** e a possibilidade de cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo de imóvel.

2. Possibilidade de alienação judicial do imóvel: Improcedência do argumento de que a venda acarretará prejuízo à ex-companheira, considerando que ela detém a titularidade de apenas 50% dos direitos aquisitivos do imóvel. Ex-companheira na posse do imóvel há mais de quatro anos, período em que se manteve anunciado para venda. **Correto o deferimento do pedido de alienação judicial do imóvel, pois a utilização exclusiva do bem por parte da requerida impossibilita o autor de dispor do bem. Constitui, finalmente, direito potestativo do condômino de bem imóvel indivisível promover a extinção do condomínio mediante alienação judicial da coisa.**

3. Pedido de pagamento de aluguéis: No momento da dissolução da união estável, conforme asseverado pelo próprio recorrente, restou convencionado que recorrida permaneceria residindo no imóvel, sem a necessidade de pagar alugueres, até a efetiva venda do bem. Nesse contexto, apesar de julgados em sentido contrário do STJ, deve ser mantido o posicionamento do acórdão recorrido quanto à desnecessidade de pagamento de alugueres na proporção de sua cota parte.

4. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA RESTALEBECER PARCIALMENTE A SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU."

(REsp n. 1.852.807/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/5/2022, DJe de 13/5/2022)

No ponto, destaca-se trecho do referido precedente, notadamente quanto à viabilidade de alienação judicial dos direitos dos devedores fiduciários:

"Acrescente-se a isso que consta dos autos que o bem está na posse da ex-companheira há mais de quatro anos, tendo o imóvel, ao longo desse período, permanecido anunciado à venda.

No entanto, em razão de circunstâncias não esclarecidas no processo, não foi concretizada qualquer transação.

Dessa forma, em razão do tempo decorrido, não se mostra razoável indeferir o pedido de alienação judicial do imóvel, tendo em vista que a utilização exclusiva do bem por parte da requerida impossibilita o autor de dispor do bem.

Por último, ao impor condição não anteriormente ajustada pelas partes para a alienação do bem, o Tribunal de Justiça ceifou do recorrente um dos atributos que são inerentes ao direito de propriedade, privando-o do direito de dispor do bem que lhe pertence.

Dessa forma, correto o posicionamento do juízo de primeiro grau no sentido de que, 'embora não se trate de copropriedade, eis que as partes não são proprietárias do imóvel, mas sim meras possuidoras indiretas e depositárias do bem objeto de alienação fiduciária, revela-se possível a extinção da cotitularidade dos direitos que elas possuem sobre o bem, com a alienação em hasta pública dos direitos e não do imóvel propriamente dito'."

Assim, a fim de adequar o provimento jurisdicional e encerrar divergência jurisprudencial, necessário o acolhimento da tese recursal.

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para autorizar a venda judicial do imóvel em hasta pública, com a alienação dos direitos aquisitivos, resguardados os direitos do credor fiduciário.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista o provimento do recurso e a ausência de fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.223.549 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0262221-0

Número de Origem:
51958531220248217000

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLAUDIA MAGUINORIA SANTOS VALE

ADVOGADA : ANDRÉIA DE FÁTIMA CLARO MARRINHAS - RS057660

RECORRIDO : NERCI VIEIRA ESCALANTE

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de setembro de 2025

