



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016019 - SP(2025/0289160-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : LUIZ HIROYUKI MAEDA
ADVOGADO : LUCAS MORENO PROGIANTE - SP300411
AGRAVADO : CONDOMINIO FECHADO BOUGAINVILLEE BERTIOGA I
ADVOGADOS : CARLOS VIEIRA COTRIM - SP069218
REINALDO LUCAS FERREIRA - SP207588

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ofensa a normas constitucionais fora das hipóteses do art. 105, III, da Constituição Federal; ausência de violação dos arts. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 e 805 do CPC; necessidade de reexame fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ); e incidência das Súmulas n. 83 e 7 do STJ quanto à multa aplicada em embargos de declaração.

2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento no cumprimento de sentença de cobrança de taxas condominiais que manteve a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel gravado com alienação fiduciária.

3. A Corte de origem reformou parcialmente a decisão, afastou a penhora da propriedade do imóvel alienado fiduciariamente e admitiu a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a proteção do bem de família, nos termos dos arts. 1º, 3º, V, e 4º, § 1º, da Lei n. 8.009/1990, impede a penhora para satisfação de despesas condominiais; (ii) saber se os arts. 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715, parágrafo único, 1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722 e 1.831 do CC autorizam a instituição voluntária de bem de família, sua impenhorabilidade e inalienabilidade no caso; e (iii) saber se os arts. 50 e 1.052 do CC impedem a constrição por se tratar de dívida de pessoa jurídica, ante a limitação da sociedade limitada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que se admite a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante para pagamento de despesas condominiais, exceção à impenhorabilidade prevista na Lei n. 8.009/1990.

6. Há deficiência na fundamentação quanto aos dispositivos do CC sobre bem de família voluntário, pois desconectados da *ratio decidendi*, atraindo a incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

7. Quanto aos arts. 50 e 1.052 do CC, falta prequestionamento e há deficiência na fundamentação, aplicando-se ao caso a Súmula n. 282 do STF.

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, por ausência de similitude fática entre os julgados confrontados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que se admite a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante para satisfação de despesas condominiais, exceção à impenhorabilidade legal do bem de família. 2. Incidem as Súmulas n. 283 e 284 do STF quando há desconexão e deficiência na fundamentação do recurso especial em relação aos dispositivos invocados. 3. Incide a Súmula n. 282 do STF por ausência de prequestionamento dos arts. 50 e 1.052 do CC. 4. Não se comprova o dissídio jurisprudencial sem a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação da lei federal, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.009/1990, arts. 1º, 3º, V, e 4º, § 1º; CC, arts. 50, 1.052, 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715, parágrafo único, 1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722 e 1.831; CPC, arts. 805 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmulas n. 282, 283 e 284; STJ, REsp n. 2.204.277/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025; STJ, REsp n. 2.172.631/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.030.636/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3016019 - SP(2025/0289160-7)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : LUIZ HIROYUKI MAEDA
ADVOGADO : LUCAS MORENO PROGIANTE - SP300411
AGRAVADO : CONDOMINIO FECHADO BOUGAINVILLEE BERTIOGA I
ADVOGADOS : CARLOS VIEIRA COTRIM - SP069218
REINALDO LUCAS FERREIRA - SP207588

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ofensa a normas constitucionais fora das hipóteses do art. 105, III, da Constituição Federal; ausência de violação dos arts. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 e 805 do CPC; necessidade de reexame fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ); e incidência das Súmulas n. 83 e 7 do STJ quanto à multa aplicada em embargos de declaração.

2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento no cumprimento de sentença de cobrança de taxas condominiais que manteve a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel gravado com alienação fiduciária.

3. A Corte de origem reformou parcialmente a decisão, afastou a penhora da propriedade do imóvel alienado fiduciariamente e admitiu a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a proteção do bem de família, nos termos dos arts. 1º, 3º, V, e 4º, § 1º, da Lei n. 8.009/1990, impede a penhora para satisfação de despesas condominiais; (ii) saber se os arts. 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715, parágrafo único, 1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722 e 1.831 do CC autorizam a instituição voluntária de bem de família, sua impenhorabilidade e inalienabilidade no caso; e (iii) saber se os arts. 50 e 1.052 do CC impedem a constrição por se tratar de dívida de pessoa jurídica, ante a limitação da sociedade limitada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que se admite a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante para pagamento de despesas condominiais, exceção à impenhorabilidade prevista na Lei n. 8.009/1990.

6. Há deficiência na fundamentação quanto aos dispositivos do CC sobre bem de família voluntário, pois desconectados da *ratio decidendi*, atraindo a incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

7. Quanto aos arts. 50 e 1.052 do CC, falta prequestionamento e há deficiência na fundamentação, aplicando-se ao caso a Súmula n. 282 do STF.

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, por ausência de similitude fática entre os julgados confrontados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça de que se admite a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante para satisfação de despesas condominiais, exceção à impenhorabilidade legal do bem de família. 2. Incidem as Súmulas n. 283 e 284 do STF quando há desconexão e deficiência na fundamentação do recurso especial em relação aos dispositivos invocados. 3. Incide a Súmula n. 282 do STF por ausência de prequestionamento dos arts. 50 e 1.052 do CC. 4. Não se comprova o dissídio jurisprudencial sem a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação da lei federal, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.009/1990, arts. 1º, 3º, V, e 4º, § 1º; CC, arts. 50, 1.052, 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715, parágrafo único, 1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722 e 1.831; CPC, arts. 805 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmulas n. 282, 283 e 284; STJ, REsp n. 2.204.277/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025; STJ, REsp n. 2.172.631/DF, relatora Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.030.636/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUIZ HIROYUKI MAEDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por alegada violação de normas constitucionais fora das hipóteses do art. 105, III, da Constituição Federal; por ausência de demonstração de ofensa aos arts. 3º, IV, da

Lei n. 8.009/1990 e 805 do Código de Processo Civil; por necessidade de reexame do conjunto fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ); e por improcedência da insurgência contra a multa aplicada em embargos de declaração, com aplicação das Súmulas n. 83 e 7 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de cumprimento de sentença de ação de cobrança de taxas condominiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 368):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença de ação de cobrança de taxas e despesas condominiais. Decisão agravada rejeitou a impugnação à penhora sobre o imóvel gerador da dívida condominial. Irresignação do executado. Cabimento parcial. Dívida tem natureza propter rem. Todavia, não se admite a penhora da propriedade do imóvel dado em garantia em alienação fiduciária. A constrição deve atingir apenas o patrimônio dos executados, devedores fiduciários. Possibilidade de a penhora recair sobre os direitos aquisitivos que os executados possuem sobre o imóvel gerador do débito condominial e gravado com cláusula de alienação fiduciária. Entendimento sedimentado no C. STJ e nesta Câmara. Decisão reformada. Recurso provido em parte.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 385):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INEXISTÊNCIA DE ERRO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU OMISSÃO. CARÁTER INFRINGENTE. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. MULTA APLICADA. I. Caso em Exame 1. Luiz Hiroyuki Maeda opôs embargos de declaração contra acórdão que rejeitou a impugnação à penhora de imóvel em cumprimento de sentença de cobrança de taxas condominiais. Alegou omissão quanto ao princípio da menor onerosidade e garantias constitucionais, buscando a declaração de impenhorabilidade do bem. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em saber se há omissão no acórdão embargado quanto à análise do princípio da menor onerosidade e das garantias constitucionais

em confronto com a Lei nº 8.009/90. III. Razões de Decidir 3. Os embargos de declaração não comportam acolhimento, pois não há erro, obscuridade, contradição ou omissão a ser sanada no acórdão embargado. 4. O recurso interposto possui caráter nitidamente infringente, não se enquadrando nas hipóteses do artigo 1.022 do CPC. 5. A embargante não indicou qualquer erro ou omissão, limitando-se a expressar inconformidade com a decisão. IV. Dispositivo e Tese 6. Embargos de declaração rejeitados. 7. Tese de julgamento: “1. Embargos de declaração não se prestam à modificação do julgado, salvo nas hipóteses do artigo 1.022 do CPC. 2. A interposição de embargos com caráter protelatório enseja a aplicação de multa por litigância de má-fé.” Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: Legislação: CPC, art. 1.022; CPC, art. 1.026, §2º. Jurisprudência: TJ-SP, ED n. 1105176-39.2023; STJ, EDcl no AgInt nos EDcl nos EAREsp 1507172 RS 2019/0143837-1; STF, AgR-ED ARE 1188212 MA.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1º, 3º, V, 4º, § 1º, da Lei n. 8.009/1990, porque a proteção do bem de família teria sido afastada sem que a dívida se enquadrasse nas exceções legais e sem demonstração de benefício direto à entidade familiar;

b) 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715, parágrafo único, 1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722 e 1.831 do Código Civil, já que o acórdão teria ignorado a possibilidade de instituição voluntária de bem de família, sua forma de constituição e a isenção de execução para dívidas posteriores, além do direito real de habitação e da manutenção da proteção após a dissolução da sociedade conjugal; e

c) 50 e 1.052 do Código Civil, pois a responsabilização patrimonial do sócio por dívidas da pessoa jurídica teria sido admitida sem demonstração de desvio de finalidade ou confusão patrimonial, em afronta à limitação típica da sociedade limitada.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a penhora poderia recair sobre direitos aquisitivos do imóvel gravado com alienação fiduciária e ao afastar a impenhorabilidade em cenário de dívidas da pessoa jurídica dos sócios,

divergiu do entendimento do STJ, que reconhece a proteção do bem de família quando a garantia foi prestada em favor de pessoa jurídica sem proveito direto da entidade familiar (REsp n. 302.186/RJ, AgRg no AREsp n. 264.431/SE, AgInt no AREsp n. 1.084.180/SP, REsp n. 875.687/RS e REsp n. 1.673.273/SP).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a nulidade do acórdão recorrido por negativa de prestação jurisdicional e se determine o retorno dos autos à origem para novo julgamento e análise dos dispositivos legais invocados; para que se declare e se constitua o bem de família sobre os imóveis indicados, com consequente impenhorabilidade e cancelamento das penhoras e indisponibilidades, ou, subsidiariamente, para que se reconheça ao menos o imóvel de Bertiooga como bem de família, com sua impenhorabilidade; e para que se inverta o ônus sucumbencial.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento contra decisão que rejeitou a impugnação à penhora no cumprimento de sentença relativo a despesas condominiais, mantendo a constrição sobre os direitos aquisitivos do imóvel gerador do débito.

II - Arts. 1º, 3º, V, 4º, § 1º, da Lei n. 8.009/1990 e 1.711, 1.712, 1.713, 1.714, 1.715, parágrafo único, 1.716, 1.717, 1.718, 1.719, 1.720, 1.721, 1.722 e 1.831 do CC

O recorrente alega violação de todos os dispositivos infraconstitucionais acima mencionados. Argumenta que o acórdão recorrido teria admitido a penhora sobre os direitos que possui sobre o imóvel onde reside, submetido ao regime da propriedade fiduciária imobiliária, para garantia de dívida de débito condominial.

O recurso especial não merece conhecimento, porque o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 desta Corte.

De acordo com o entendimento do STJ, os débitos condominiais são exceções à impenhorabilidade legal, garantida pela Lei n. 8.009/1990, e, no caso de submissão do bem ao regime da propriedade fiduciária, é possível a penhora sobre os direitos que o devedor fiduciante ostenta sobre o imóvel, pois, embora não tenha a propriedade, que é transferida para o credor fiduciário, assume a obrigação pelos débitos condominiais na condição de possuidor direto.

A propósito:

Direito civil. Recurso especial. Execução de despesas condominiais.

Imóvel alienado fiduciariamente. Penhora. Impossibilidade.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto por condomínio residencial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que desconstituiu a penhora da integralidade de imóvel alienado fiduciariamente, mantendo a constrição apenas sobre os direitos e as ações do devedor fiduciante.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

III. Razões de decidir

3. A jurisprudência da Terceira Turma do STJ estabelece 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 dos direitos do devedor sobre o contrato com pacto de alienação fiduciária.

4. O imóvel alienado fiduciariamente integra o patrimônio do credor fiduciário, não podendo ser utilizado para satisfazer débitos condominiais do devedor fiduciante.

IV. Dispositivo

Recurso especial improvido. (REsp n. 2.204.277/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

Portanto, de acordo com a jurisprudência do STJ, é possível a penhora de direitos do devedor na hipótese de débitos condominiais.

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS AQUISITIVOS. PENHORA. POSSIBILIDADE. IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 21/8/2024 e concluso ao gabinete em 26/9/2024.

2. O propósito recursal consiste em dizer se 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.

4. Esta Corte Superior perfilha o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.

3. 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.

Precedentes.

5. A partir da interpretação sistemática do inciso I do art. 833 do CPC/2015 e do disposto no §1º do mesmo dispositivo legal, conclui-se 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.

6. Na hipótese dos autos, não merece reforma o acórdão recorrido, pois, nos termos da fundamentação aqui adotada, autorizou a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para pagamento de débito condominial.

7. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.172.631/DF, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 12/11/2024, DJe de 18/11/2024.)

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

Tal penhora poderá incidir sobre os referidos direitos, mesmo que o bem seja de família, em relação à exceção legal. A propósito:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. NÃO CARACTERIZADA. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, 1.022, II e 1.025 do CPC quando, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que é possível a penhora de bem de família quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais.

3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.030.636/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 27/5/2022.)

Portanto, não há dúvida de que a Súmula 83 do STJ incide em relação a todos os referidos dispositivos.

Registre-se ainda a deficiência na fundamentação do recurso especial, pois o acórdão recorrido utilizou como fundamento para a penhora dos direitos sobre o imóvel a exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990, regime legal de impenhorabilidade do bem de família, e não o regime convencional previsto nos arts. 1.711 a 1.722 do Código Civil, que não têm conexão com o caso, o que atrai a incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

O bem de família voluntário, objeto do Código Civil, gera impenhorabilidade e inalienabilidade, o que o incompatibiliza com a propriedade fiduciária, além de depender de formalidade para sua constituição, o que evidencia a desconexão das razões do recurso com os fundamentos do acórdão recorrido.

A deficiência na fundamentação recursal obsta o conhecimento do apelo extremo se, da leitura, não for possível aferir de que maneira o acórdão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial.

III - Arts. 50 e 1.052 do CC

Em relação aos dispositivos acima, o recurso especial não merece conhecimento por ausência de prequestionamento e deficiência na fundamentação.

Não houve prequestionamento da matéria, pois o acórdão recorrido não tratou da responsabilidade de sócios de pessoas jurídicas por dívidas desta e requisitos da desconsideração da personalidade da pessoa jurídica.

Não há, no acórdão recorrido, nenhuma referência a esses dispositivos ou discussões a eles relacionadas, tampouco em embargos de declaração, situação nem sequer suscitada pelo recorrente.

Portanto, a questão infraconstitucional relativa à violação dos artigos acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido; nem mesmo foram opostos embargos de declaração para provocar o colegiado a manifestar-se a respeito do tema. Os embargos de declaração, trataram de tema diverso. Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 282 do STF.

Ademais, a deficiência na fundamentação é evidente e manifesta. O acórdão recorrido reconheceu a penhora dos direitos aquisitivos do recorrente com base na exceção de impenhorabilidade da Lei n. 8.009/1990, que trata dos débitos condominiais. Portanto, não há causa relacionada à responsabilidade de sócios por dívidas.

A alegação de ofensa a esses dispositivos está desconectada dos fundamentos do acórdão recorrido. A penhora foi admitida porque os débitos condominiais são exceção à impenhorabilidade legal do bem de família. Não se trata de penhora de bens de sócios por dívidas da pessoa jurídica.

Obsta o conhecimento do recurso especial a deficiência de fundamentação que impeça aferir os motivos em que se fundou a irresignação veiculada no especial, inviabilizando a compreensão da controvérsia (Súmula n. 284 do STF). No caso, não há como apurar de que maneira o acórdão recorrido violou os referidos dispositivos.

IV - Dissídio jurisprudencial

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea *c* do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, o que não ocorreu no caso.

No acórdão proferido pela Corte de origem, entendeu-se que os direitos aquisitivos podem ser penhorados para garantir débito condominial. No recurso especial, entretanto, a parte, a título de divergência, colaciona julgado acerca da impenhorabilidade de bens de sócio de pessoa jurídica, sem conexão com a natureza do débito que justificou a penhora dos direitos aquisitivos, débito condominial.

Nesse contexto, não há semelhança entre as bases fáticas dos acórdãos confrontados, razão pela qual não são aptos para demonstrar o dissídio jurisprudencial.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.016.019 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0289160-7

Número de Origem:

00004516220218260075 10006296720168260075 20809217220248260000 4516220218260075
451622021826007510006296720168260075

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

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

AGRAVANTE : LUIZ HIROYUKI MAEDA

ADVOGADO : LUCAS MORENO PROGIANTE - SP300411

AGRAVADO : CONDOMINIO FECHADO BOUGAINVILLEE BERTIOGA I

ADVOGADOS : CARLOS VIEIRA COTRIM - SP069218

REINALDO LUCAS FERREIRA - SP207588

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026