SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3020863 - SP (2025/0308190-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MARCOS DOS SANTOS NASCIMENTO
ADVOGADO	:	YURI OLIVEIRA RUFINO DA SILVA - SP487362
AGRAVADO	:	NARA FERNANDA SANTOS DO NASCIMENTO
ADVOGADO	:	SILVANO OLIVEIRA DE SOUZA - SP244032

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. RESSALVADOS OS DIREITOS DO CREDOR FIDUCIÁRIO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. É possível a alienação de direitos aquisitivos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária, extinguindo-se o condomínio entre os possuidores indiretos, ressalvados os direitos do credor fiduciário.

2. Agravo conhecido. Recurso especial não 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA52251916 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 12/11/2025 15:44:18
Publicação no DJEN/CNJ de 14/11/2025. Código de Controle do Documento: a78778dc-b485-4c2c-a223-1da63319de38

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3020863 - SP (2025/0308190-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MARCOS DOS SANTOS NASCIMENTO
ADVOGADO	:	YURI OLIVEIRA RUFINO DA SILVA - SP487362
AGRAVADO	:	NARA FERNANDA SANTOS DO NASCIMENTO
ADVOGADO	:	SILVANO OLIVEIRA DE SOUZA - SP244032

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL. IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. RESSALVADOS OS DIREITOS DO CREDOR FIDUCIÁRIO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. É possível a alienação de direitos aquisitivos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária, extinguindo-se o condomínio entre os possuidores indiretos, ressalvados os direitos do credor fiduciário.

2. Agravo conhecido. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARCOS DOS SANTOS NASCIMENTO (MARCOS) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim ementado:

> *Casal divorciado que litiga sobre direitos de aquisição de imóvel (do CHHU) e definidos, na sentença, como sendo de 50% para cada qual. A sentença considerou possível a extinção desse estado de comunhão indesejado e autorizou a venda desses direitos, com avaliação e cientificação da credora fiduciária, respeitado direito de preferência. Como o colendo STJ considera que esses mesmos direitos são penhoráveis (Resp. 2172631 DF e AgInt. no Resp. 2131252 PR)*

Documento eletrônico VDA52251908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 12/11/2025 15:44:16
Código de Controle do Documento: 0a767fd8-cc5c-4292-9161-3eb61dbcefa1

> *constituem patrimônio disponível, o que faz incidir o art. 1322 do CC (venda judicial para extinguir condomínio de coisa indivisível). Solução mais equilibrada e ajustada, até por permitir que se pague o saldo devedor quando da venda, preferível do que manter os litigantes em cenário de indefinição e danos continuados ao cônjuge preterido da fruição. Não provimento* (e-STJ, fl. 162).

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, MARCOS alegou a violação dos arts. 25, 1.227, 1.322, 1.368-B do CC, bem como dissídio jurisprudencial, ao sustentar que não se admite a alienação judicial de direitos aquisitivos sobre imóveis objeto de alienação fiduciária (e-STJ, fls. 168-174).

Da alienação judicial

Nas razões do especial, MARCOS apontou que não seria admitida a alienação judicial de direitos aquisitivos sobre imóveis objeto de alienação fiduciária.

Sobre a questão, o Tribunal estadual entendeu que é possível a alienação de direitos aquisitivos sobre imóvel objeto de alienação fiduciária, haja vista que o STJ possibilita a penhora do imóvel, nos termos da seguinte argumentação:

> *O colendo STJ tem admitido a PENHORA dos direitos que o devedor fiduciante possui pelo contrato regido pela Lei 9514/97 (Resp. 2172631 DF, DJ de 18-11-2024, Ministra Nancy Andrighi):*
> *[...]*
> *Esse julgado está na sequência de outro que foi publicado com a mesma mensagem jurisprudencial (AgInt. no Resp. 2131251 PR, DJ de 11- 9-2024, Ministro Moura Ribeiro): ". **Segundo o entendimento pacífico da Terceira Turma desta Corte, em se tratando de bem alienado fiduciariamente, não se admite a penhora do imóvel, ainda que para***

Documento eletrônico VDA52251908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 12/11/2025 15:44:16
Código de Controle do Documento: 0a767fd8-cc5c-4292-9161-3eb61dbcefa1

satisfação de taxas condominiais, sendo possível apenas a penhora de direitos do devedor sobre o contrato com pacto de alienação fiduciária. Precedentes."

O posicionamento favorável e que evidentemente não supera a impenhorabilidade quando provar que o imóvel é o único de residência (Lei 8009/90) autoriza concluir que a Corte Superior considera os direitos dos devedores como disponíveis, tendo em vista que são penhoráveis. Em assim sendo, é de se compreender que esses mesmos direitos, que são penhoráveis, compõem um patrimônio que pode ser oferecido para venda visando extinguir o estado de comunhão indesejado (cônjuges divorciados). Resulta que a sentença, ao aplicar o art. 1322, do CC, harmoniza-se com esse entendimento e que, para o caso dos autos, resolve o imbróglio. O pior é recusar a solução é perpetuar a incerteza, obrigando uma das partes (a que não desfruta da coisa) a suportar os efeitos dessa indefinição. Evidente que por ocasião da alienação dos direitos, cujo valor deverá ser aferido em perícia, um dos devedores fiduciários poderá exercer o direito de preferência. Ademais e convém lembrar, que no leilão poderá ser quitado o saldo devedor para extinguir a garantia fiduciária (arts. 1368-B e 25 da Lei 9514/97) (e-STJ, fls. 163 /164 – sem destaque no original).

No mesmo sentido, esta Terceira Turma tem entendimento no sentido de que é viável a extinção de bem imóvel, ainda que adquirido mediante alienação fiduciária, admitindo-se a alienação judicial dos direitos aquisitivos sobre o bem, ressalvados os direitos do credor fiduciário.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. FAMÍLIA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. PARTILHA DE IMÓVEL COMUM COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. A LIENAÇÃO 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.

Documento eletrônico VDA52251908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 12/11/2025 15:44:16
Código de Controle do Documento: 0a767fd8-cc5c-4292-9161-3eb61dbcefa1

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.
(REsp n. 2.223.549/RS, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025 – sem destaque no original)

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 PRIMIERO GRAU.
(REsp n. 1.852.807/PR, relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. em 10/5/2022, DJe de 13/5/2022)

Portanto, não merece reforma o acórdão vergastado.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Documento eletrônico VDA52251908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 12/11/2025 15:44:16
Código de Controle do Documento: 0a767fd8-cc5c-4292-9161-3eb61dbcefa1

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de MARCOS, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente protelatório, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA52251908 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 12/11/2025 15:44:16
Código de Controle do Documento: 0a767fd8-cc5c-4292-9161-3eb61dbcefa1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.020.863 / SP

Número Registro: 2025/0308190-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10035751320238260157

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MARCOS DOS SANTOS NASCIMENTO
ADVOGADO	:	YURI OLIVEIRA RUFINO DA SILVA - SP487362
AGRAVADO	:	NARA FERNANDA SANTOS DO NASCIMENTO
ADVOGADO	:	SILVANO OLIVEIRA DE SOUZA - SP244032

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52209095 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 11/11/2025 00:51:58
Código de Controle do Documento: 3b6c0ef7-ca93-4a2b-83ca-f6e35d7328ab