



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2172631 - DF (2024/0363676-5)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : ROSICLER BACK XAVIER  
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL  
RECORRIDO : RESIDENCIAL PARANOIA PARQUE - 1 ETAPA - QD 4 CJ 1 LT 1  
ADVOGADOS : BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099  
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

### EMENTA

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.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de novembro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2172631 - DF (2024/0363676-5)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : ROSICLER BACK XAVIER  
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL  
RECORRIDO : RESIDENCIAL PARANOIA PARQUE - 1 ETAPA - QD 4 CJ 1 LT 1  
ADVOGADOS : BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099  
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

### EMENTA

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.

## RELATÓRIO

Examina-se recurso especial interposto por ROSICLER BACK XAVIER com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional contra acórdão do TJDF.

**Recurso especial interposto em:** 21/8/2024.

**Concluso ao gabinete em:** 26/9/2024.

**Ação:** de execução de título executivo extrajudicial ajuizada pela parte recorrida em face de ROSICLER BACK XAVIER na qual se pleiteia o pagamento de débitos condominiais.

**Decisão interlocutória:** indeferiu o pedido de penhora de direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária para satisfação de débitos condominiais por se tratar de imóvel vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), “cuja finalidade precípua é a de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de unidades habitacionais para famílias de certa renda, consoante o art. 1º, da Lei n. 11.977/09” (fl. 106).

**Acórdão:** por unanimidade, deu provimento ao agravo de instrumento da ora recorrida, nos termos da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DE IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA”. CABIMENTO. VALOR DO IMÓVEL MAIOR DO QUE A DÍVIDA. AUSÊNCIA DE OUTROS BENS. CABIMENTO DA PENHORA.

1. Os imóveis vinculados ao programa “Minha Casa Minha Vida” são adquiridos mediante financiamento e submetidos às normas que regulamentam a alienação fiduciária de bem imóvel, nos termos do artigo 26-A da Lei n. 9.514/1997.

2. De acordo com o artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, é permitida a penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia.

3. Tratando-se de imóvel objeto de contrato de financiamento, com pacto adjeto de alienação fiduciária, o devedor fiduciante não ostenta a condição de proprietário, exercendo apenas a posse direta do bem, até a efetiva quitação das parcelas do preço pactuado. 3.1. Recaindo a penhora somente sobre os direitos aquisitivos de imóvel alienado fiduciariamente, mostra-se inviabilizada a venda do bem em hasta pública, porquanto a executada, e devedora fiduciante, não é titular da propriedade do bem.

4. O fato de se tratar de imóvel vinculado ao programa “Minha Casa Minha Vida”, não impede a penhora de direitos aquisitivos, uma vez que a constrição judicial não

recai sobre o próprio bem, mas sobre direitos pessoais da devedora fiduciante.

5. A penhora dos direitos sobre o único bem encontrado no patrimônio da executada não contraria o princípio da menor onerosidade, devendo prevalecer os princípios da máxima efetividade da execução e da utilidade da atuação jurisdicional, instituídos em benefício da parte credora.

6. Agravo de instrumento conhecido e provido.

(fls. 152-153)

**Recurso especial:** alega, em síntese, ofensa aos arts. 2º, I, V, 3º, §1º, I e II e 6º-A, §5º, III, §6º todos da Lei n. 11.977/2009 e aos arts. 832, 833, I e 835, XII, do Código de Processo Civil, ao argumento de que não 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.

**Prévio juízo de admissibilidade:** o TJDFT admitiu o recurso especial interposto (fls. 234-236).

É o relatório.

## VOTO

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.

### **1. DA PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

1. De acordo com o inciso XII do art. 835 do CPC/2015, são penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia.

2. Nesta hipótese, a penhora não recai sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos identificáveis e avaliáveis que derivam da relação obrigacional firmada entre as partes (ALVIM, Angélica A. Comentários ao código de processo civil. 2. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017).

3. De fato, “no que concerne à possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia, é importante lembrar que, em ambos os casos, como ainda não se adquiriu a propriedade plena do bem, este não poderá ser penhorado. O que deve acontecer é a constrição executiva sobre os direitos do executado relativos a essas espécies de contratos” (DONIZETTI, Elpídio. *Novo Código de Processo Civil Comentado*. 3. ed. São Paulo: Grupo GEN, 2018).

4. Do ponto de vista de sua natureza jurídica, esse direito eventual à coisa, titularizado pelo devedor fiduciário e passível de penhora, classifica-se como um *direito expectativo* (Cf. LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*. 4. ed. rev. e atual. Curitiba: Juruá, 2009).

5. Trata-se de espécie de posição jurídica que “se traduz no direito à aquisição de um outro direito – o chamado direito expectado” (REsp n. 1.922.153/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/04/2021, DJe 26/04/2021). No mesmo sentido: PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*: eficácia jurídica, direitos e ações. t. 5. Atual. por Marcos Bernardes de Mello e Marcos Ehrhardt Jr. São Paulo: RT, 2013, p. 348; FLUME, Werner. *Parte General del Derecho Civil*: el negocio jurídico. t. 2. 4. ed. Trad.: José María Miquel González e Esther Gómez Calle. Madri: Fundación Cultural Del Notariado, 1998, p. 820; LARENZ, Karl. *Derecho Civil*: parte general. Trad.: Miguel Izquierdo e Macías-Picavea. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1978. p. 286.

6. Em âmbito jurisprudencial, é pacífico o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos - de titularidade da parte executada - derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia (Cf. REsp n. 2.015.453/MG, Terceira Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 2/3/2023; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.971.353/SP, Quarta Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 17/8/2022; AgInt no REsp n. 1.992.074/SP, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022,

DJe de 15/8/2022; AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021.

7. Nesse cenário, “o credor dos direitos aquisitivos penhorados os adquirirá no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam real” (REsp n. 2.015.453/MG, Terceira Turma, julgado em 28/2/2023, DJe de 2/3/2023).

## **2. DA PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA PAGAMENTO DE DÉBITO CONDOMINIAL**

8. A jurisprudência desta Corte encontra-se pacificada no sentido de que, 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 (REsp 1696038/SP, Terceira Turma, julgado em 28/08/2018, DJe 03/09/2018).

9. Nesse contexto, como ainda não se adquiriu a propriedade plena do imóvel, 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. Nesse sentido: REsp n. 2.036.289/RS, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023; AgInt no AREsp n. 1.654.813/SP, Terceira Turma, julgado em 29/6/2020, DJe de 1/7/2020; AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021; AgInt no AREsp 644.018/SP, Quarta Turma, julgado em 02/06/2016, DJe 10/06/2016.

## **3. DO IMÓVEL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)**

10. A hipótese dos autos, no entanto, guarda uma peculiaridade que merece ser considerada, pois o imóvel objeto da alienação fiduciária é vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

11. Assim, o ponto central da controvérsia consiste em definir se essa

circunstância é suficiente, por si só, para impedir a penhora dos direitos aquisitivos para pagamento de débitos condominiais, excepcionando as teses acima expostas.

12. Nesse contexto, importa ressaltar que o inciso I, do art. 833 do CPC/2015 estabelece que são impenhoráveis os bens inalienáveis e os declarados, por ato voluntário, não sujeitos à execução.

13. Nos termos do art. 6º-A, §5º, III e §6º da Lei n. 11.977/2009, os imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida são inalienáveis enquanto não ocorrer a quitação. Veja:

Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, conforme previsto no inciso II do caput do art. 2º, são limitadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), e condicionadas a:

§ 5º Nas operações com recursos previstos no caput:

I - a subvenção econômica será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses, ressalvada a hipótese de quitação antecipada de que trata o inciso II;

II - poderá haver quitação antecipada do financiamento, conforme regulamentação do Ministério das Cidades;

**III – não se admite transferência *inter vivos* de imóveis sem a respectiva quitação.**

**§ 6º As cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda, promessa de compra e venda ou cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV, quando em desacordo com o inciso III do § 5o, serão consideradas nulas.**

14. Em um primeiro exame, poder-se-ia concluir que, tratando-se de bens inalienáveis, os imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida seriam, em qualquer hipótese, também impenhoráveis por força do inciso I, do art. 833 do CPC/2015.

15. O objetivo da Lei n. 11.977/2009, com efeito, é resguardar o direito fundamental à moradia de pessoas vulneráveis, que são os destinatários do programa.

16. No entanto, uma análise mais detida da matéria demonstra que esta não é a solução que melhor se amolda ao Ordenamento Jurídico em vigor, notadamente a partir da interpretação teleológica dos dispositivos legais pertinentes.



17. Com efeito, deve-se ressaltar, de início, que não se trata de penhorar o próprio bem, mas sim os direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária, o que é diverso.

18. Em outras palavras, o inciso I, do art. 833 do CPC/2015, ao estabelecer a impenhorabilidade dos bens inalienáveis, nada diz acerca dos respectivos direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária, que não se confundem com o próprio direito de propriedade.

**19. Além disso, §1º do mesmo dispositivo legal preceitua que a impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.**

20. O débito condominial, como cediço, possui natureza jurídica de obrigação *propter rem*, representando, portanto, dívida relativa ao próprio bem, o que atrai a exceção à impenhorabilidade prevista na primeira parte do mencionado parágrafo.

21. Isso porque, conforme ressalta a doutrina, “a proteção da impenhorabilidade não pode se prestar ao financiamento dos inadimplementos do executado em relação às obrigações decorrentes da própria coisa (obrigações *propter rem*), sob pena de enriquecimento sem causa” (MAZZEI, Rodrigo; MERÇON-VARGAS, Sarah In CABRAL, Antonio do Passo; CRAMER, Ronaldo (Coords.). *Comentários ao Código de Processo Civil*. 2. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016).

22. Em outras palavras, ainda que o imóvel seja vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida e, portanto, seja inalienável e impenhorável, fato é que, por expressa disposição legal, a referida impenhorabilidade é suplantada na específica hipótese de cobrança de dívidas relativas ao próprio bem, como são os débitos condominiais.

23. É o que se extrai do §1º do art. 833 do CPC/2015, que afasta as hipóteses de impenhorabilidade previstas nos incisos do mesmo artigo.

24. A propósito, essa é a doutrina de José Carlos Baptista Puoli:

13. A regra “excepcional” do § 1º (dívidas relativas ao próprio bem)

Em caso de um bem ser adquirido com pagamento parcelado, ou por intermédio de qualquer modalidade de crédito, é natural que o bem apenas seja “de pleno domínio” do adquirente depois de o pagamento do “financiamento” ser integralmente realizado. **Deste modo, as impenhorabilidades anotadas pelo art. 833 não serão aplicáveis no caso de a execução ter sido ajuizada para obter satisfação de “dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição”.**

(PUOLI, José Carlos Baptista *In* MARCATO, Antonio Carlos (Coord.). *Código Civil interpretado*. São Paulo: Atlas, 2022) [g.n.]

25. Aliás, se até mesmo o bem de família, exemplo máximo de impenhorabilidade, submete-se à exceção prevista no referido dispositivo legal, não há razão para afastar a sua incidência na hipótese de imóvel vinculado ao PMCMV.

26. Mais do que isso. Muito embora a hipótese dos autos não trate, especificamente, de bem de família, é digno de nota o fato de que o próprio Código Civil, em seu art. 1.715, admite a penhora do bem para pagamento de despesa condominiais, *verbis*: “o bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio”.

27. Solução diversa significaria permitir que todos os devedores fiduciários, no âmbito do citado programa social, deixassem de adimplir dívidas condominiais sem que fosse possível excutir seja o direito de propriedade – titularizado pelo credor fiduciário –, seja o direito aquisitivo decorrente da alienação fiduciária em garantia, titularizado pelo devedor que exerce a posse direta sobre o bem.

28. Tratar-se-ia de interpretação que, além de ter o potencial de produzir desequilíbrio econômico-financeiro no sistema erigido para fomentar o direito constitucional à moradia, retiraria toda a efetividade do §1º do art. 833 do CPC/2015.

29. Deve-se prestigiar a antiga regra de hermenêutica segundo a qual “não se presumem, na lei, palavras inúteis” (*verba cum effectu, sunt accipienda*), cabendo ao intérprete preferir “a inteligência dos textos que torne viável o seu

objetivo, ao invés da que os reduza à inutilidade” (*commodissimum est, id accipi, quo res de qua agitur, magis valeat quam pereat*). (Cf. MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 203).

30. Por fim, destaca-se que a penhora constitui tão somente pressuposto para ulteriores atos executivos, mas que com estes não se confunde (ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 21. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2021).

31. Além disso, a inalienabilidade em questão não é definitiva, devendo-se rememorar, ainda, a utilidade da penhora em razão dos diversos efeitos benéficos ao credor, como, por exemplo, a preferência na execução.

32. Desse modo, interpretando-se sistematicamente o inciso I do art. 833 do CPC/2015 em conjunto com o disposto no §1º, 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.

33. Ressalte-se, por fim, que o entendimento ora perfilhado foi acolhido por esta Terceira Turma no julgamento do REsp 2086846/DF, assim ementado:

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 cobrança em fase de cumprimento de sentença, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 20/6/2023 e concluso ao gabinete em 4/8/2023.

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, merece reforma o acórdão recorrido, pois, em razão da exceção esculpida no §1º do art. 833 do CPC/2015, é possível a penhora dos direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária.

7. Recurso especial provido para deferir a penhora dos direitos aquisitivos derivados do contrato de alienação fiduciária do imóvel gerador do débito condominial.

(REsp n. 2.086.846/DF, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/9/2023, DJe de 15/9/2023.)

#### **4. DO RECURSO SOB JULGAMENTO**

34. Na hipótese dos autos, a Corte de origem deu provimento ao agravo de instrumento da parte recorrida para “determinar a penhora dos direitos aquisitivos da agravada sobre o imóvel situado na Quadra 4, Conjunto 1, Lote 1, Bloco C, Apto. 201, do Condomínio Paranoá Parque, Paranoá-DF” (fl. 159).

35. Transcreve-se, por oportuno, elucidativo excerto do acórdão recorrido:

O agravante pleiteia a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel indicado na demanda executiva, considerando o insucesso das diligências já realizadas para a satisfação do débito exequendo.

Os imóveis vinculados ao programa “Minha Casa Minha Vida” são adquiridos mediante financiamento e submetidos às normas que regulamentam a alienação fiduciária de bem imóvel, nos termos do artigo 26-A da Lei n. 9.514/1997.

[...]

Portanto, em se tratando de imóvel alienado fiduciariamente, a propriedade resolúvel do bem é atribuída legalmente ao credor fiduciário, havendo apenas o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto, circunstância que impede a penhora do próprio imóvel, em decorrência de dívidas contraídas pelo mutuário.

No entanto, de acordo com o artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, é permitida a penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia, de modo que a avaliação do imóvel e registro da penhora dos direitos aquisitivos em sua respectiva matrícula não se mostram condutas impróprias, porque necessárias para resguardar os direitos do credor à satisfação do crédito exequendo.

**Conseqüentemente, os direitos oriundos do contrato de alienação fiduciária podem ser objeto de penhora, especificamente no que alude às parcelas pagas pelo devedor fiduciante.**

[...]

**É preciso salientar que o fato de se tratar de imóvel vinculado ao programa “Minha Casa Minha Vida”, não impede a penhora de direitos aquisitivos, uma vez que a constrição judicial não recai sobre o próprio bem, mas sobre direitos pessoais da devedora fiduciante.**

[...]

**Há que se destacar que na execução de cotas condominiais é possível a penhora do imóvel que originou a dívida, em razão da natureza *propter rem* do débito condominial, prevista no artigo 1.345 do Código Civil, não cabendo, também, a alegação de impenhorabilidade.**

Portanto, mostra-se impositiva a reforma da r. decisão recorrida, para o fim de admitir a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel indicado pelo agravante.

(fls. 156-159) [g.n.]

36. Desse modo, ao contrário do que afirma a parte recorrente, o fato de o imóvel em questão ser inalienável e, portanto, impenhorável, não é suficiente para afastar a incidência do §1º do art. 833 do CPC, segundo o qual a impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, como são os débitos condominiais.

37. Assim, nos termos da fundamentação exposta, não merece reforma o acórdão recorrido, pois 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.

## **5. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao recurso especial.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência recursais, tendo em vista ausência de arbitramento na origem.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0363676-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.172.631 / DF

Números Origem: 07044602720228070008 07116006820248070000 7044602720228070008  
7116006820248070000

PAUTA: 12/11/2024

JULGADO: 12/11/2024

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ROSICLER BACK XAVIER  
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL  
RECORRIDO : RESIDENCIAL PARANOIA PARQUE - 1 ETAPA - QD 4 CJ 1 LT 1  
ADVOGADOS : BRUNO SILVEIRA COSTA - DF041099  
IVO SILVA GOMES JUNIOR - DF038725

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas  
Condominiais

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.