

**TJDFT**Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

<b>Órgão</b>	6ª Turma Cível
<b>Processo N.</b>	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0727451-50.2024.8.07.0000
<b>AGRAVANTE(S)</b>	RESIDENCIAL PARANOIA PARQUE - 1 ETAPA - QD 4 CJ 1 LT 1
<b>AGRAVADO(S)</b>	MIRIAN RODRIGUES CABRAL
<b>Relator</b>	Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA
<b>Acórdão Nº</b>	1928521

### EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM. POSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 22 da Lei 9.514/1997, a alienação fiduciária "é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel".
2. O bem alienado fiduciariamente não integra o patrimônio do devedor e, por consequência, não pode ser objeto de penhora de suas dívidas. Todavia, o art. 835, inciso XII, do Código de Processo Civil - CPC autoriza a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, em face de sua expressão econômica.
3. Para apurar o valor da expressão econômica desses direitos, deve-se subtrair o saldo devedor fiduciário do valor de mercado do imóvel: o resultado é a importância passível de constrição. Precedentes.
4. Recurso conhecido e provido.

### ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LEONARDO ROSCOE BESSA - Relator, ARQUIBALDO CARNEIRO - 1º Vogal e SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ALFEU MACHADO, em proferir a seguinte decisão: CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 03 de Outubro de 2024

**Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA**  
Relator

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por RESIDENCIAL PARANOIA PARQUE - 1 ETAPA - QD 4 CJ 1 LT 1 contra decisão (ID 200345319) da Vara Cível do Paranoá que, nos autos do cumprimento de sentença ajuizado em desfavor de MIRIAN RODRIGUES CABRAL, indeferiu o pedido de penhora dos direitos aquisitivos do imóvel gerador dos débitos condominiais executados.

Em suas razões (ID 61132035), alega que: 1) foram realizadas pesquisas de ativos nos sistemas à disposição do juízo, sem êxito; 2) o cumprimento de sentença deve ser realizado no melhor interesse do credor; 3) todas as medidas menos gravosas para a satisfação do crédito foram superadas; 4) o indeferimento da penhora dos direitos aquisitivos do imóvel institucionaliza o calote e prejudica a manutenção do condomínio.

Requer o provimento do recurso para reformar a decisão e deferir a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel.

Preparo recolhido (ID 61132038).

Recurso recebido apenas no efeito devolutivo (ID 61210645).

Sem contrarrazões de MIRIAN RODRIGUES CABRAL (ID 63402564).

## VOTOS

O Senhor Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA - Relator

### 1. CONHECIMENTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

### 2. MÉRITO

Reside a controvérsia em definir se devem ser penhorados os direitos aquisitivos do imóvel da agravada.

Assiste razão ao agravante.

Cuida-se de cumprimento de sentença de RESIDENCIAL PARANOIA PARQUE - 1 ETAPA - QD 4 CJ 1 LT 1 em face de MIRIAN RODRIGUES CABRAL acerca de dívida pelo inadimplemento das taxas condominiais vencidas entre 03/2022 a 02/2023.

Após diversas diligências frustradas, o exequente requereu a penhora dos direitos aquisitivos do imóvel, o que foi indeferido pelo juízo.

Na instância de origem, entendeu que o imóvel está direcionado ao Programa "Morar Bem", voltado para o atendimento da política habitacional da população de certa renda.

Além disso, aponta que a adjudicação dos direitos não atenderia o princípio da menor onerosidade pelo fato da dívida ser de um valor muito inferior ao do bem.

Nos termos do art. 22 da Lei 9.514/1997, a alienação fiduciária "é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel".

Extrai-se do conceito que o fiduciante toma dinheiro emprestado de outrem (fiduciário), e, como garantia de que irá pagar a dívida, transfere a propriedade resolúvel de um imóvel para o credor e este fica obrigado a devolver ao devedor o bem que lhe foi alienado quando houver o adimplemento integral do débito. Logo, enquanto não houver a quitação da dívida, a propriedade resolúvel do bem é do credor fiduciário.

O bem alienado fiduciariamente não integra o patrimônio do devedor e, por consequência, não pode ser objeto de penhora de suas dívidas. Todavia, o art. 835, inciso XII, do Código de Processo Civil – CPC autoriza a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, em face de sua expressão econômica.

Ilustrativamente, registre-se julgado do Superior Tribunal de Justiça (STJ):

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. 1. JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE. REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 2. BEM MÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS. PRECEDENTES. 3. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. POSSIBILIDADE DE FORMA NÃO CUMULADA. SÚMULA 83/STJ 4. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVOS LEGAIS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. 5. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. 6. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. Na espécie, alterar as conclusões do acórdão recorrido, no sentido de reduzir os juros remuneratórios à taxa média de mercado, diante da suposta abusividade do índice pactuado, demandaria reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas na instância especial, conforme dispõem os enunciados n. 5 e 7 da Súmula desta Corte. 2. **"O bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constritos."** (REsp n. 679.821/DF, Relator o Ministro Felix Fisher, Quinta Turma, DJ 17/12/2004, p. 594). 3. Admite-se a comissão de permanência durante o período de inadimplemento contratual, à taxa média dos juros de mercado, limitada ao percentual fixado no contrato (Súmula 294/STJ), desde que não cumulada com a correção monetária (Súmula 30/STJ), com os juros remuneratórios (Súmula 296/STJ) e moratórios, nem com a multa contratual (REsp n. 1.058.114/RS, recurso representativo de controvérsia, Relator p/ Acórdão Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 12/8/2009, DJe 16/11/2010). 4. Em relação à alegada impossibilidade de restrição de transferência de bens, não tendo o recorrente indicado, nas razões do apelo nobre, nenhum dispositivo legal supostamente contrariado pelo acórdão recorrido e objeto de interpretação divergente pelos tribunais, tem incidência a Súmula n. 284 do STF. 5. Não havendo impugnação expressa dos fundamentos do acórdão recorrido no tocante ao suposto excesso de execução, mostra-se inviável o processamento do especial, ante o óbice da Súmula n. 283 do STF. 6. Agravo regimental desprovido.” (AgRg no REsp 1559131/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, j. 15/12/2015, DJe 03/02/2016) – grifou-se

Na mesma linha, o entendimento deste Tribunal:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL COM GRAVAME DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM. POSSIBILIDADE. **1. Cabível a penhora dos direitos aquisitivos que a parte executada possui sobre o imóvel alienado fiduciariamente, sobretudo porque tais direitos possuem expressão econômica e a constrição está conforme expressa previsão do art. 835, inciso XII, do CPC.** 2. A jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça tem entendido pela possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante que recaem sobre imóvel, observando que, muito embora os direitos aquisitivos não se tratem de direitos reais, não impede que a própria obrigação, anterior à transferência de propriedade, carregue em si mesma um valor economicamente apreciável e apto a garantir a satisfação da dívida, de modo que este direito pode ser alienado. 3. Deu-se provimento ao recurso." (Acórdão 1849292, 07054333520248070000. 6ª Turma Cível. Relator: Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO PORTELA, j. 17/04/2024, DJe: 06/05/2024) - grifou-se.

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL. AVALIAÇÃO. APURAÇÃO. VALOR EXATO. LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS PENHORADOS. CONDIÇÕES. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (...) **2. Consoante o art. 835, XII, do CPC, que trata da ordem de preferência dos bens oferecidos à penhora é permitida a constrição sobre os direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia relativos a bens móveis ou imóveis, haja vista possuírem expressão econômica.** 3. Para a apuração do valor econômico dos direitos aquisitivos penhorados e que se pretende alienar, deve ser considerado não somente o valor de mercado do imóvel, mas subtrair deste todo o quantum relativo ao saldo devedor e demais encargos contratuais ainda não pagos ao credor fiduciário, ou seja, a avaliação deve apurar exatamente o valor correspondente aos direitos aquisitivos sobre os quais recai a penhora. (...) 5. Recurso conhecido e provido. (AGI 0735410-77.2021.8.07.0000, Rel. Des: Sandra Reves, 2ª Turma Cível, j. 9/2/2022, DJe: 7/3/2022)" – grifou-se.

Portanto, diante da expressa previsão legal e da ausência de outros bens, deve ser deferida a penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel dado em alienação fiduciária.

Contudo, antes da sua formalização, deve ser apurado exatamente o valor correspondente aos direitos aquisitivos sobre os quais recairá a penhora, mediante subtração das parcelas ainda não pagas e de eventual dívida perante o credor fiduciário.

### 3. DISPOSITIVO

CONHEÇO do recurso e DOU-LHE PROVIMENTO para determinar a apuração do valor correspondente aos direitos aquisitivos sobre o imóvel e, na sequência, formalizar a penhora sobre os respectivos direitos, nos termos do art. 835, inciso XII, do Código de Processo Civil.

É o voto.

**O Senhor Desembargador ARQUIBALDO CARNEIRO - 1º Vogal**

Com o relator

**A Senhora Desembargadora SONÍRIA ROCHA CAMPOS D'ASSUNÇÃO - 2º Vogal**

Com o relator

### DECISÃO

CONHECIDO. PROVIDO. UNÂNIME.