

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

Órgão	3ª Turma Cível
Processo N.	AGRAVO DE INSTRUMENTO 0748486-66.2024.8.07.0000
AGRAVANTE(S)	CONDOMINIO PARANOIA PARQUE
AGRAVADO(S)	CARLA BARBOSA MOREIRA
Relator	Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA
Acórdão N°	1991878

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA. BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. DIREITOS AQUISITIVOS. ART. 835, XII, DO CPC. JURISPRUDÊNCIA. POSSIBILIDADE. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO.

1. O art. 835, XII, do CPC permite a penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia.
2. A jurisprudência desta Corte é no sentido da possibilidade de penhora de direitos aquisitivos que recaem sobre bem alienado fiduciariamente.
3. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - Relator, FÁTIMA RAFAEL - 1º Vogal e ROBERTO FREITAS FILHO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO, em proferir a seguinte decisão: CONHECER E DAR PROVIMENTO, UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 11 de Abril de 2025

Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA
Relator

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por DOMINIO PARANOIA PARQUE, em face à decisão da Vara Cível do Paranoá, que indeferiu a penhora de direitos aquisitivos de imóvel.

Em suas razões recursais, sustentou que restaram infrutíferas tentativas de intimação para pagamento voluntário, parcelamento do débito ou localização de bens. Assim, pretende a reforma da decisão recorrida para a penhora dos direitos aquisitivos do contrato de alienação fiduciária de imóvel em nome da executada.

Preparo regular sob ID 66166138.

Não houve pedido de liminar.

Sem contrarrazões (ID 66965612).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - Relator

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço o recurso.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face à decisão que indeferiu penhora dos direitos aquisitivos de imóvel.

De início, o art. 835, XII, do CPC permite a penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;

III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;

IV - veículos de via terrestre;

V - bens imóveis;

VI - bens móveis em geral;

VII - semoventes;

VIII - navios e aeronaves;

IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;

X - percentual do faturamento de empresa devedora;

XI - pedras e metais preciosos;

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

Destaca-se que a jurisprudência desta Corte é no sentido da possibilidade de penhora de direitos aquisitivos que recaem sobre bem alienado fiduciariamente:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS. POSSIBILIDADE. OBSERVÂNCIA À MEAÇÃO. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. FIANÇA. AFASTADA. PRECEDENTES REPETITIVOS DO STJ E DO STF. DECISÃO REFORMADA. 1. Inexistindo qualquer efetiva demonstração do valor de mercado atualizado do imóvel ou de suas características atuais, o que somente será possível averiguar em específica avaliação do imóvel em etapa processual posterior, mostra-se precoce eventual presunção, de plano, pelo juiz quanto à situação de inocuidade da constrição. 2. É possível a penhora dos direitos aquisitivos pertencentes ao devedor quanto a imóvel sob alienação fiduciária em garantia, no intuito de satisfação do crédito objeto da execução, uma vez que a medida se encontra expressamente permitida pelo artigo 835, inciso XII, do CPC. Precedentes. 3. A aludida constrição não se confunde com a penhora do próprio imóvel, o qual ainda não integra o patrimônio do devedor. A penhora, portanto, recai apenas sobre a expressão econômica oriunda do adimplemento das obrigações pessoais do devedor fiduciário, equivalente ao ágio. 4. Na condição de fiador não há que se falar em impenhorabilidade do bem de família, ante as teses firmadas pelo STJ (Tema 1.091) e pelo STF (1.197). 5. Agravo de instrumento conhecido e parcialmente provido. ([Acórdão 1739957](#), 07204894520238070000, Relator: ANA CANTARINO, 5ª Turma Cível, data de julgamento: 3/8/2023, publicado no DJE: 16/8/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PAGAMENTO. TAXAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL. POSSIBILIDADE. 1. De acordo com o art. 835, XII, do Código de Processo Civil, a penhora poderá recair sobre os direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia. 2. Apesar de o bem alienado fiduciariamente não integrar o patrimônio do devedor fiduciante, os direitos oriundos do contrato podem ser penhorados, pois possuem expressão econômica. Precedentes TJDFT. 3. Recurso conhecido e provido. ([Acórdão 1600368](#), 07083405120228070000, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 28/7/2022, publicado no DJE: 26/8/2022. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Cumprimento de sentença - Penhora: observada a ordem de preferência, pode incidir sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.

(Acórdão 1209112, 07072857020198070000, Relator: FERNANDO HABIBE, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 9/10/2019, publicado no DJE: 30/10/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

No mesmo sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AGRAVANTE.

1. Consoante entendimento firmado nesta Corte, "Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes." (REsp 1677079/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe 01/10/2018).

1.1. Incidência da Súmula 83/STJ, aplicável aos recursos especiais interpostos tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1782806/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2020, DJe 03/03/2020)

Portanto, merece reforma a decisão recorrida.

Ante o exposto, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO ao agravo de instrumento para reformar a decisão recorrida e determinar a penhora dos direitos aquisitivos do contrato de alienação fiduciária do imóvel em nome da executada.

É como voto.

A Senhora Desembargadora FÁTIMA RAFAEL - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER E DAR PROVIMENTO, UNÂNIME