



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1992074 - SP (2022/0078708-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : CONDOMINIO RESIDENCIA JARDIM DOS PASSAROS  
**ADVOGADO** : SÉRGIO LUÍS MIRANDA NICHOLS - SP100916  
**AGRAVADO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADOS** : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
EDISON BALDI JÚNIOR - SP206673  
**AGRAVADO** : NARLA MOURA DE BRITO RICARTE  
**AGRAVADO** : RENATO RICARTE DE OLIVEIRA  
**ADVOGADOS** : CATARINA DE ASSUNÇÃO OLIVEIRA - SP304053  
WILHELM REINDERT SANTOS DE JONGE - SP311775

### EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO QUE PODE RECAIR, CONTUDO, SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido pelo qual "não é possível penhorar imóvel alienado fiduciariamente, em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que a propriedade do bem pertence ao credor fiduciário; no entanto, esta Corte autoriza a penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, uma vez que gozam de expressão econômica (AgInt no AREsp 1.370.727/SP, Terceira Turma, julgado em 25/03/2019, DJe de 28/03/2019; AgInt no AREsp 644.018/SP, Quarta Turma, julgado em 02/06/2016, DJe de 10/06/2016; REsp 1.646.249/RO, Segunda Turma, julgado em 3/4/2018, DJe 24/5/2018). Esse entendimento deve ser também aplicado à regra da impenhorabilidade quando o bem de família é dado em garantia de contrato de alienação fiduciária.". (REsp 1629861/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2019, DJe 08/08/2019).

2. Agravo interno não provido.

### 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 02/08/2022 a 08/08/2022, 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

Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 08 de agosto de 2022.

Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1992074 - SP (2022/0078708-0)

**RELATOR** : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**  
**AGRAVANTE** : CONDOMINIO RESIDENCIA JARDIM DOS PASSAROS  
**ADVOGADO** : SÉRGIO LUÍS MIRANDA NICHOLS - SP100916  
**AGRAVADO** : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
**ADVOGADOS** : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878  
EDISON BALDI JÚNIOR - SP206673  
**AGRAVADO** : NARLA MOURA DE BRITO RICARTE  
**AGRAVADO** : RENATO RICARTE DE OLIVEIRA  
**ADVOGADOS** : CATARINA DE ASSUNÇÃO OLIVEIRA - SP304053  
WILHELM REINDERT SANTOS DE JONGE - SP311775

### EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO QUE PODE RECAIR, CONTUDO, SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O entendimento deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido pelo qual "não é possível penhorar imóvel alienado fiduciariamente, em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que a propriedade do bem pertence ao credor fiduciário; no entanto, esta Corte autoriza a penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, uma vez que gozam de expressão econômica (AgInt no AREsp 1.370.727/SP, Terceira Turma, julgado em 25/03/2019, DJe de 28/03/2019; AgInt no AREsp 644.018/SP, Quarta Turma, julgado em 02/06/2016, DJe de 10/06/2016; REsp 1.646.249/RO, Segunda Turma, julgado em 3/4/2018, DJe 24/5/2018). Esse entendimento deve ser também aplicado à regra da impenhorabilidade quando o bem de família é dado em garantia de contrato de alienação fiduciária". (REsp 1629861/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2019, DJe 08/08/2019).

2. Agravo interno não provido.

### RELATÓRIO

1. Cuida-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DOS PÁSSAROS, contra a decisão deste relator que não conheceu do recurso especial, assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO QUE PODE RECAIR, CONTUDO, SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. ENUNCIADO 83/STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes. Incidência do Enunciado 83/STJ.

2. Recurso especial não conhecido.

Nas razões do agravo interno, o agravante repisa os mesmos argumentos apresentados no recurso especial, notadamente a tese de que o presente caso trata-se de obrigação *propter rem*, ou seja, que recai sobre o imóvel, portanto, é evidente que sua penhora é cabível, independentemente de quem figure no polo passivo da demanda, ainda que gravado com garantia fiduciária.

Ademais, colaciona precedente em favor da sua tese, aduzindo que a matéria não está pacificada no âmbito desta Corte de Justiça. Argumenta que “no Recurso apresentado ainda foi colacionado julgado em que é trazida a clara divergência jurisprudencial quanto à matéria no C. Superior Tribunal de Justiça, evidenciando, data máxima vênua, que não há desacordo com jurisprudência pacífica do tribunal ad quem.”

Pede a reforma da decisão ora agravada.

É o relatório.

## VOTO

2. Em que pesem as razões do agravante, não prospera a irresignação.

Com efeito, reafirmo o entendimento da decisão agravada no sentido de que: “não é possível penhorar imóvel alienado fiduciariamente, em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que a propriedade do bem pertence ao credor fiduciário; no entanto, esta Corte autoriza a penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, uma vez que gozam de expressão econômica (AgInt no AREsp 1.370.727/SP, Terceira Turma, julgado em 25/03/2019, DJe de 28/03/2019; AgInt no AREsp 644.018/SP, Quarta Turma, julgado em 02/06/2016, DJe de 10/06/2016; REsp 1.646.249/RO, Segunda Turma, julgado em 3/4/2018, DJe 24/5/2018). Esse entendimento deve ser também aplicado à regra da impenhorabilidade quando o bem de família é dado em garantia de contrato de alienação fiduciária.” (REsp 1629861/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2019, DJe 08/08/2019).

Acrescento, por fim, para dar cumprimento a ordem prescrita no art. 489, § 1º, V do Código de Processo Civil, a impossibilidade de penhora do bem alienado fiduciariamente, se justifica tendo em vista que o bem penhorado não pertence ao devedor fiduciante. A razão é intuitiva, se o executado titulariza apenas os direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária, o próprio bem não pode ser penhorado. Exatamente por isso, apenas os direitos decorrentes do contrato podem ser objeto de penhora.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 1.992.074 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0078708-0

Número de Origem:

10068230320188260176 21761185920218260000

Sessão Virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022

### Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO RESIDENCIA JARDIM DOS PASSAROS

ADVOGADO : SÉRGIO LUÍS MIRANDA NICHOLS - SP100916

RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878

EDISON BALDI JÚNIOR - SP206673

RECORRIDO : NARLA MOURA DE BRITO RICARTE

RECORRIDO : RENATO RICARTE DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : CATARINA DE ASSUNÇÃO OLIVEIRA - SP304053

WILHELM REINDERT SANTOS DE JONGE - SP311775

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

### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO RESIDENCIA JARDIM DOS PASSAROS

ADVOGADO : SÉRGIO LUÍS MIRANDA NICHOLS - SP100916

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ VIEIRA - SP241878

EDISON BALDI JÚNIOR - SP206673

AGRAVADO : NARLA MOURA DE BRITO RICARTE

AGRAVADO : RENATO RICARTE DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : CATARINA DE ASSUNÇÃO OLIVEIRA - SP304053

WILHELM REINDERT SANTOS DE JONGE - SP311775

### TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, 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 Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Luis Felipe Salomão.

Brasília, 09 de agosto de 2022