

STJ admite penhora de direito aquisitivo de imóvel do Minha Casa, Minha Vida

São penhoráveis os direitos aquisitivos derivados de contrato de alienação fiduciária de imóvel integrante do Programa Minha Casa Minha Vida para pagamento de débito condominial. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Venceu, por unanimidade, o voto da ministra Nancy Andrighi, relatora do caso. Segundo ela, é pacífico na corte o entendimento de que é possível a penhora de direitos aquisitivos, de titularidade da parte executada, derivados de contrato de alienação fiduciária em garantia.

Nesses casos, afirma a ministra, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai sobre o devedor, enquanto estiver na posse direta do imóvel.

“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”, afirmou.

Mesma coisa

No entanto, ressaltou, o ponto central da discussão é se o mesmo vale para imóveis vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida, que são, nos termos da Lei 11.977/2009, “inalienáveis enquanto não ocorrer a quitação”.

Para ela, não deve haver distinção, já que o caso não envolve penhora do bem, mas dos direitos aquisitivos derivados da alienação.

“Em outras palavras, o inciso I, do artigo 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”, afirmou.

O mesmo dispositivo do CPC, prosseguiu, preceitua que a impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive quanto às que foram contraídas para sua aquisição.

“O débito condominial, como cediço, possui natureza jurídica de obrigação propter rem, representando, portanto, dívida relativa ao próprio bem”, afirmou a relatora.

Julgamentos desse tipo não são inéditos. Em 2023, por exemplo, a 3ª Turma já havia decidido de forma idêntica em caso envolvendo dívida de condomínio e direitos aquisitivos de imóvel do Minha Casa, Minha Vida (REsp 2.086.846).

Clique [aqui](#) para ler o voto da relatora REsp 2.172.631

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-jan-12/stj-admite-penhora-de-direito-aquisitivo-de-imovel-do-minha-casa-minha-vida/>

Sergio Amaral



Venceu o voto da relatora, ministra Nancy Andrighi