

Leilão depois de penhora de imóvel com alienação fiduciária é ineficaz para todos

Como a penhora de imóvel financiado por contrato com cláusula de alienação fiduciária depende da intimação prévia do banco que concedeu o financiamento, o leilão do bem neste contexto é ineficaz para todos os envolvidos.

A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que deu provimento ao recurso especial do Banco do Brasil para anular a penhora de um apartamento e declarar a ineficácia do leilão.

No caso concreto, o BB está na condição de credor fiduciário. Ele financiou a compra do bem e segue como proprietário até que o comprador, devedor fiduciante, quite as parcelas. O imóvel é a garantia do negócio.

Intimação necessária

A penhora do apartamento foi pedida pelo próprio condomínio, para quitar dívida de taxa condominial. Essa possibilidade foi **recentemente admitida pela 2ª Seção** do Superior Tribunal de Justiça.

Ao aplicar essa tese, a 3ª Turma vem entendendo que a penhora nessas condições **requer a prévia intimação do credor fiduciário**, para que este esteja ciente e possa impugnar o ato ou assumir a dívida.

No caso, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul deu solução diferente. Os desembargadores concluíram que a penhora é lícita e que a falta de intimação gera a ineficácia do leilão apenas em relação ao credor fiduciário.

Na prática, isso significa que o imóvel segue como propriedade do banco e que a arrematação do leilão é válida, passando da posse do devedor fiduciante para o arrematador.

Ineficácia do leilão

Relator do recurso especial, o ministro Moura Ribeiro entendeu que essa solução é incabível. Em sua análise, o TJ-RS tratou alienação fiduciária como se fosse hipoteca, aplicando um raciocínio que não se sustenta.

O magistrado apontou que a ausência de intimação prévia do credor fiduciário, exigida pelo artigo 889, V, do **Código de Processo Civil**, acarreta a ineficácia da arrematação, conforme o disposto no artigo 804 do mesmo código.

“O Tribunal gaúcho errou ao limitar essa ineficácia apenas à relação com o credor. A norma visa proteger o titular do direito real, e sua inobservância invalida o ato de expropriação como um todo, pois realizado sem o conhecimento daquele que detém a propriedade do bem”, explicou.

“A arrematação de um bem pertencente a terceiro, sem a devida ciência deste, não pode subsistir”, concluiu o ministro. A votação foi unânime.

O **tema ainda poderá ser melhor debatido** quando a 2ª Seção fixar **tese vinculante** sobre a possibilidade de penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida de condomínio.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão REsp 1.994.309

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-30/leilao-depois-de-penhora-de-imovel-com-alienacao-fiduciaria-e-ineficaz-para-todos/>

