



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2234522 - SC(2025/0185511-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS SAO MIGUEL DO OESTE - SICOOB SAO MIGUEL SC/PR/RS
ADVOGADOS : RAFAEL NIENOW - SC019218
SUELEN TIESCA PEREIRA NIENOW - SC029601
RECORRIDO : JOAO ARNO DELITSCH
ADVOGADOS : WALTER LUIZ DE PAIVA BARACHO - PR024511
PAMELA CRISTINA DO NASCIMENTO - SC58889
NADIA REGINA UCKER - SC27355A

DECISÃO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SÃO MIGUEL DO OESTE contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça de Santa Catarina, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE DETERMINOU A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. RECURSO DO DEVEDOR. BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM FAVOR DO BANCO CREDOR. PENHORA QUE SE RESTRINGE AOS DIREITOS ADQUISITIVOS DO BEM GRAVADO. DEVEDOR FIDUCIANTE QUE APENAS TEM EXPECTATIVA DE DIREITO À AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE. BEM QUE, A RIGOR, AINDA NÃO LHE PERTENCE. INVIABILIDADE DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO EXECUTADO. PRECEDENTE DESTA CORTE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.” (e-STJ, fls. 62)

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 81-84).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação do art. 29 da Lei 9.514/1997, pois teria havido negativa de vigência ao impedir a alienação judicial/adjudicação do imóvel alienado fiduciariamente, embora a norma permitisse a transmissão dos direitos do fiduciante com anuência do credor fiduciário e preservação de suas garantias.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 129).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório. Decido.

Na origem, a recorrente ajuizou execução de título extrajudicial em face do recorrido. No curso do processo, houve a penhora dos direitos aquisitivos do executado sobre imóvel gravado com alienação fiduciária em favor da própria exequente. O juízo de primeiro grau determinou a designação de hasta pública para a venda do referido imóvel.

Interposto agravo de instrumento pelo devedor, o Tribunal de origem deu-lhe provimento para obstar a expropriação, sob o fundamento de que o bem não pertence ao devedor, mas sim ao credor fiduciário. Ao enfrentar a controvérsia, a Corte catarinense consignou:

"É pacífica na jurisprudência a admissibilidade da penhora sobre direitos aquisitivos de bem gravado sob alienação fiduciária, contudo, tem-se por inviável a sua venda, notadamente porque não integrar o patrimônio do devedor. [...] Uma vez que devedor fiduciante detém apenas a expectativa de direito de aquisição da propriedade, o bem, a rigor, não lhe pertence. Logo, seria contraditório autorizar, para saldar as obrigações do executado, a expropriação de imóvel que não é de sua propriedade." (e-STJ, fls. 60-61).

O recurso merece prosperar. A controvérsia cinge-se à possibilidade de realização de hasta pública sobre direitos aquisitivos penhorados de imóvel gravado com alienação fiduciária.

A conclusão do Tribunal *a quo* destoa da jurisprudência consolidada desta Corte Superior. Conforme o entendimento desta Corte, os direitos aquisitivos derivados de contratos de alienação fiduciária possuem valor econômico intrínseco e integram o patrimônio do devedor fiduciante. Portanto, são passíveis não apenas de penhora, mas de efetivos atos expropriatórios.

A decisão recorrida, ao condicionar a expropriação à quitação integral do contrato bancário, criou uma barreira não prevista em lei, violando o princípio da efetividade da execução e o art. 835, XII, do CPC. É legítima a alienação judicial desses direitos, operando-se a sub-rogação do arrematante nas obrigações contratuais, preservando-se, assim, o direito do credor fiduciário — que, no caso em tela, é a própria exequente, o que torna a restrição ainda mais injustificada.

Nesse sentido, colaciono o entendimento do STJ:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. [...]

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os direitos aquisitivos derivados de contratos de alienação fiduciária possuem valor econômico e integram o patrimônio do devedor, sendo passíveis de penhora e atos expropriatórios, independentemente da consolidação da propriedade plena.

4. Condicionar a expropriação à quitação integral do contrato de alienação fiduciária contraria o artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil, esvaziando a eficácia prática da penhora e frustrando o princípio da efetividade da execução.

5. A alienação judicial dos direitos aquisitivos por meio de hasta pública é legítima, com sub-rogação do arrematante nas obrigações contratuais do devedor fiduciante, sem prejuízo aos direitos do credor fiduciário.

6. A decisão recorrida criou condicionamento não previsto em lei,

justificando sua reforma para assegurar a efetividade da execução e a realização da justiça executiva.

IV. DISPOSITIVO

7. Resultado do Julgamento: Recurso especial provido.

*(REsp n. 2.180.473/DF, relator Ministro **Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025, destaqueei.)*

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE DÉBITO CONDOMINIAL. IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA E ALIENAÇÃO JUDICIAL DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE. POSSIBILIDADE. NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO.

1. A natureza propter rem da obrigação condominial autoriza a penhora e a alienação judicial dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária.

2. Os direitos do fiduciante, ainda que não configurem propriedade plena, constituem patrimônio penhorável e expropriável, respeitados os direitos do credor fiduciário.

3. A expropriação judicial dos direitos aquisitivos é juridicamente possível, desde que preservadas as garantias legais e a formalização contratual.

4. Recurso especial a que se dá provimento.

(REsp n. 2.184.178/DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025, destaqueei.)

Ademais, tratando-se de execução movida pela própria detentora da propriedade resolúvel, a distinção (*distinguishing*) reforça o provimento do reclamo, visto que a expropriação visa a satisfação de um crédito garantido pelo próprio bem.

Ante o exposto, **dou provimento ao recurso especial** para reformar o acórdão recorrido e autorizar a avaliação e a posterior alienação em hasta pública dos direitos aquisitivos do recorrido sobre o imóvel de matrícula nº 57.826.

Publique-se.

Brasília, 30 de abril de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator