



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 91.178 - RJ (2011/0215176-8)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : FLARNAUD CARVALHO DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : MARCELO PASQUALE DA SILVEIRA PAURA
AGRAVADO : MANOEL PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO
ADVOGADO : AURINAX DUARTE DO NASCIMENTO JUNIOR E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE REGULARIDADE FORMAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 182/STJ. EXECUÇÃO DE TÍTULOS DE CRÉDITOS DECORRENTES DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO. LEI 8.009/90.

1.- Nas razões do agravo regimental, devem ser expressamente impugnados os fundamentos lançados na decisão hostilizada. Incidência da Súmula 182 do Superior Tribunal de Justiça.

2.- Execução de títulos de créditos decorrentes de contrato de compra e venda de imóvel.

3.- O comando do artigo 3º, II, da Lei nº 8.009/90, excepcionando a regra geral da impenhorabilidade do bem de família, também alcança o imóvel que é objeto do contrato de compra e venda do qual resultou a dívida exequenda. Precedentes.

4.- Agravo Regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrighi e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 21 de agosto de 2012(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 91.178 - RJ (2011/0215176-8)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : FLARNAUD CARVALHO DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : MARCELO PASQUALE DA SILVEIRA PAURA
AGRAVADO : MANOEL PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO
ADVOGADO : AURINAX DUARTE DO NASCIMENTO JUNIOR E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI(Relator):

1.- Trata-se de Agravo Interno interposto por FLARNAUD CARVALHO DE ALMEIDA E OUTRO, contra a decisão de fls. 517/520, que não conheceu o Agravo e negou seguimento ao Recurso Especial.

2.- Alegam os agravantes, em síntese, que não há necessidade de reexaminar as provas; que a execução deve ser feita pelo meio menos gravoso para o devedor; que a exceção levantada pelos agravados para a penhorabilidade do bem em questão, e que a exceção levantada pelos agravados não se aplica ao caso, pois, para a sua aplicação, os agravados deveriam ter cédula hipotecária ou contrato que fixasse o imóvel como garantia.

3.- Afirmam, ainda, que não se trata de contrato de financiamento do respectivo imóvel; que não se aplica o artigo 649, § 1º, do Código de Processo Civil, pois foi acrescentado à Lei 11.382, de dezembro de 2006, e a ação foi ajuizada em janeiro de 2006, quando ainda não estava vigendo; que as leis processuais são normas de ordem pública, tendo aplicação imediata, e será aplicável a todos os processos cuja execução de sentença ainda não se iniciou; que a vontade das partes foi no sentido da compra e venda ser definitiva, sem qualquer ressalva. Trouxe argumentos sobre a proteção da moradia.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 91.178 - RJ (2011/0215176-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI(Relator):

4.- Tratam os autos de ação de execução proposta por MANOEL PEREIRA DE SOUZA JÚNIOR E OUTRO em relação a FLARNAUD CARVALHO DE ALMEIDA E OUTRO.

5.- O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro negou provimento ao agravo de instrumento dos réus (Rela. Des. ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA), em acórdão assim ementado:

Agravo de instrumento contra decisão que, em execução por título extrajudicial em curso entre as partes, deferiu a penhora de imóvel dos Agravantes, sustentando estes ser o mesmo impenhorável. Execução fundada em notas promissórias emitidas em razão da compra e venda do imóvel celebrada entre as partes, tendo o primeiro Agravante declarado a dívida em sua declaração de renda do exercício em que fora celebrada a compra e venda. Evidência de que se trata de crédito concedido para a aquisição do imóvel afastando a impenhorabilidade invocada pelos Agravantes. Inteligência do artigo 649, § 1º do CPC, regra processual aplicável às ações em curso. Desprovimento do agravo de instrumento.

6.- Nas razões do presente recurso, os agravante não impugnaram todos os fundamentos da decisão ora agravada, mormente quanto à incidência do enunciado 283/STF, aplicada por não ter sido impugnado, nas razões do recurso especial, o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que o artigo 649, § 1º, do Código de Processo Civil é aplicável, por se tratar de regra processual que atingiu as ações em curso à época de sua entrada em vigor.

7.- Registre-se que é necessário ao conhecimento do recurso a demonstração do desacerto da decisão contra a qual se insurge, refutando todos os seus



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

óbices, sob pena de vê-la mantida.

8.- Logo, a esse respeito, fica inviabilizado o recurso, à luz da Súmula 182 desta Corte, aplicada, por extensão.

9.- A respeito da impenhorabilidade do bem em questão, o tribunal *a quo* fundamentou que:

(...)

Examinando as peças que instruíram o recurso, verifica-se que a execução por título extrajudicial proposta pelos Agravados tem por fundamento notas promissórias (fls. 33/36), não fazendo os mesmos referência à origem de sua emissão, que viria a ser mencionada, posteriormente, à petição inicial, quando por eles declarado que os títulos decorriam da venda de seu único imóvel, cujo preço não fora integralizado (fls. 56/57).

Na certidão imobiliária de fls. 282 está declarado que os Agravados venderam imóvel de sua titularidade aos Agravantes, por instrumento particular datado de 17/05/2004, pelo preço de R\$ 300.000,00, sendo, R\$ 100.000,00, relativos a recursos próprios, e, R\$ 200.000,00, relativos a financiamento do BANCO ABN AMRO REAL S/A.

Assim estaria, em princípio, afastada a possibilidade de ter havido a concessão de crédito para a aquisição do imóvel entre as partes, permitindo o reconhecimento de sua impenhorabilidade.

Todavia, como se vê da declaração de renda do primeiro Agravante, às fls. 295/297, referente ao exercício de 2005, verifica-se que foram por ele declaradas duas dívidas, em favor do BANCO ABN e, em favor dos Agravados, exatamente nos valores indicados na certidão imobiliária, sendo que, quanto à dívida contraída com os Agravados, foi reconhecida a existência de “empréstimo” cujas parcelas correspondem ao valor das notas promissórias inadimplidas (fls. 47 e 297).

(...)

10.- Verifica-se que o tribunal de origem concluiu que os títulos de crédito decorreram do contrato de compra e venda do imóvel em questão, realizado entre os autores e réus. Assim, a questão refere-se a aquisição do próprio imóvel.

11.- Essa conclusão não pode ser alterada por esta Corte, tendo em vista o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

óbice do enunciado 7 da Súmula desta Corte e, pelas razões recursais, verifica-se que os próprios agravantes confirmam esses fatos, não havendo controvérsia a esse respeito.

12.- Quanto aos argumentos recursais de que não se aplica a exceção do artigo 3º, inciso II, da Lei 8.009/90, verifica-se que o entendimento do tribunal *a quo* está em consonância com a orientação desta Corte, no sentido de que *"a impenhorabilidade prevista na Lei n. 8.009/90 não se aplica ao imóvel cuja dívida exigida é originária de obrigações decorrentes do contrato de compra e venda do próprio bem destinado à residência da família, aplicando-se, neste caso, o disposto no ar. 3.º, II, da referida lei. (AgRg no Ag 1254681/MS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 18/10/2010).*

Conforme orientação desse julgado, o espírito da Lei 8.009/1990 sai preservado, haja vista que não se deve manter incólume o imóvel adquirido por meio de contrato inadimplido (no presente caso, títulos de créditos decorrentes do contrato de compra e venda), deixando o vendedor de boa-fé sem a opção de satisfazer o seu crédito, pois o único bem do devedor passível de penhora tornou-se impenhorável. Entendimento contrário prestigiaria a obtenção de vantagem indevida.

Precedentes que adotam a mesma orientação:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. LEI 8009/90. INOPONIBILIDADE. EMBARGOS À EXECUÇÃO. PROCURAÇÃO EXISTENTE NOS AUTOS DA EXECUÇÃO.

I - (...)

II - O comando do artigo 3º, II, da Lei nº 8.009/90, excepcionando a regra geral da impenhorabilidade do bem de família, também alcança os casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel assim qualificado e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução.

Recurso especial não conhecido."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(3ª Turma, REsp 402.489/RJ, Rel. Min. Castro Filho, unânime, DJU de 12.12.2005);

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. LEI 8.009/90. IMÓVEL PROMETIDO À VENDA. DESFAZIMENTO DO CONTRATO. EXCEÇÃO. PRECEDENTE. RECURSO PROVIDO.

– Na execução de sentença que deu pela resolução de contrato de promessa de compra e venda, é descabida a alegação de impenhorabilidade do imóvel objeto do contrato, ao argumento de tratar-se de bem de família, se os promitentes vendedores receberam mais de três quartos do preço e sempre residiram no imóvel, ainda que não possuam outros bens, sob pena de ofensa ao princípio que veda o locupletamento indevido."

(4ª Turma, REsp 314.150/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, unânime, DJU de 29.10.2001).

13.- Os agravantes não trouxeram nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, que está em consonância com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo a decisão ser mantida por seus próprios fundamentos.

14.- Ante o exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2011/0215176-8

AgRg no
AREsp 91.178 / RJ

Números Origem: 20062120033160 33944920068190212 344302720108190000

EM MESA

JULGADO: 21/08/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MAURÍCIO VIEIRA BRACKS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FLARNAUD CARVALHO DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : MARCELO PASQUALE DA SILVEIRA PAURA
AGRAVADO : MANOEL PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO
ADVOGADO : AURINAX DUARTE DO NASCIMENTO JUNIOR E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Nota Promissória

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : FLARNAUD CARVALHO DE ALMEIDA E OUTRO
ADVOGADO : MARCELO PASQUALE DA SILVEIRA PAURA
AGRAVADO : MANOEL PEREIRA DE SOUZA JUNIOR E OUTRO
ADVOGADO : AURINAX DUARTE DO NASCIMENTO JUNIOR E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Nancy Andrich e Massami Uyeda votaram com o Sr. Ministro Relator.