



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.796 - PR (2014/0086982-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : GUTEMBERG CAMARGO VICENTINI
ADVOGADO : WILIAN ZENDRINI BUZINGNANI E OUTRO(S) - PR028856
AGRAVADO : VECTRA CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO ALVES ABREU - PR045594
MARCELA SAYÃO - PR057476

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE TERRENO SOBRE O QUAL FOI CONSTRUÍDA CASA COM RECURSOS PRÓPRIOS. INADIMPLENTO DA DÍVIDA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Aquele que contrai dívida para adquirir terreno sobre o qual edifica, com recursos próprios, sua moradia, não pode invocar a proteção do bem de família para impedir a penhora desse imóvel residencial em caso de inadimplemento da dívida.

A exceção prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/1990 possibilita a penhora do bem de família para garantir a quitação da dívida contraída para sua aquisição. Assim, inviável sustentar a impenhorabilidade sob o fundamento de que a casa, especificamente falando, foi construída com recursos próprios. Se o mútuo viabilizou a construção do bem de família, não há como afirmar que ele não possa ser penhorado para pagamento dessa mesma dívida.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 10 de novembro de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.796 - PR (2014/0086982-9)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se, na origem, de agravo de instrumento interposto por Gutemberg Camargo Vicentini contra decisão que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial ajuizada por Vectra Construtora Ltda., manteve a penhora sobre lote objeto de contrato de compromisso de compra e venda, sobre o qual foi edificada a residência do executado.

A Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná deu provimento à insurgência para reconhecer a impenhorabilidade do lote e da residência sobre ele construída, estando o acórdão assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. OBJETO. TERRENO. RESIDÊNCIA. CONSTRUÇÃO. RECURSOS DO DEVEDOR. IMÓVEL UTILIZADO COMO MORADIA. FATO INCONTROVERSO. IMPENHORABILIDADE. REGRA DO ART. 1º DA LEI 8009/90. PREVALÊNCIA. EXCEÇÃO DO ART. 3º, II, DA LEI 8009/90. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. BEM INDIVISÍVEL. PROTEÇÃO DA LEI 8.009/90. EXTENSÃO.

1. Em relação à residência familiar construída com recurso do devedor, sobre terreno financiado e não pago, subsiste a proteção legal prevista no artigo 1º, da Lei 8 009/90.
2. As hipóteses previstas no artigo 3º, da Lei 8009/90, devem ser interpretadas de forma restritiva, uma vez que configuram exceções à regra de impenhorabilidade do bem de família.
3. Reconhecida a impenhorabilidade da casa do devedor, o benefício se estende ao terreno sobre o qual foi construída, de modo a assegurar o direito de moradia do beneficiário.
4. Agravo de Instrumento conhecido e provido.

Inconformada, a construtora interpôs recurso especial fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, apontando, além de dissídio jurisprudencial, violação aos arts. 1º e 3º, II, da Lei n. 8.009/1990, sustentando, em síntese, que não existe obstáculo à penhora do imóvel onde reside o executado com sua família, pois a dívida em questão foi contraída para a aquisição do respectivo terreno.

Assim, o Tribunal de origem, entendendo que, não obstante tal circunstância,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a penhora estaria inviabilizada apenas porque a casa, em si, foi construída com recursos próprios do devedor, merecendo ser reformado o acórdão.

Contrarrazões às fls. 431-444 (e-STJ).

Por decisão monocrática (e-STJ, fls. 456-461), dei provimento ao recurso especial a fim de, restabelecendo a decisão interlocutória do Magistrado de primeiro grau, manter a penhora sobre o imóvel, conforme se verifica da seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE TERRENO SOBRE O QUAL FOI CONSTRUÍDA CASA COM RECURSOS PRÓPRIOS. INADIMPLEMENTO DA DÍVIDA RELATIVA AO TERRENO. PENHORA DA CASA. POSSIBILIDADE. ACESSÃO. DÍVIDA QUE VIABILIZOU A PRÓPRIA MORADIA. RECURSO PROVIDO.

O executado interpõe agravo interno (e-STJ, fls. 464-474) alegando que a permissão à penhora prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/1990 não teria aplicação no caso concreto, porque não houve contrato para financiamento do terreno, mas, simplesmente, uma compra parcelada. Além disso, teria havido um adimplemento substancial da dívida, com pagamento de mais de 60% do preço ajustado.

Ressalta que a residência construída sobre o terreno foi custeada com recursos próprios e é extremamente simples, não possuindo nem mesmo reboco ou pintura.

Acrescenta que a decisão agravada viola os direitos à propriedade, à dignidade da pessoa humana e à moradia, contrariando, portanto, o art. 5º, XXII, XXIII e XXIV, da CF.

Pleiteia, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou, subsidiariamente, a apreciação da questão pelo órgão colegiado.

Não foi apresentada impugnação (e-STJ, fl. 478).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.448.796 - PR (2014/0086982-9)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Consta dos autos que Gutemberg Camargo Vicentini firmou compromisso de compra e venda com Vectra Construtora Ltda. para aquisição de um terreno sobre o qual edificou, com recursos próprios, a casa na qual veio a residir com sua família.

Diante do inadimplemento desse contrato, a Vectra Construtora Ltda. propôs execução, visando ao recebimento de R\$ 16.446,64 (dezesesseis mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) (e-STJ, fls. 21-25).

No curso da execução, foi determinada a penhora do imóvel (e-STJ, fl. 77), tendo o executado alegado, em defesa, que referida constrição não poderia se efetivar, tendo em vista a impenhorabilidade do bem de família disciplinada pelo art. 1º da Lei n. 8.009/1990 (e-STJ, fls. 79-80).

O Juiz de primeira instância manteve a penhora sob o argumento de que, nos termos do art. 3º, II, da Lei 8.009/1990, a impenhorabilidade assinalada estaria excluída nas hipóteses de dívidas contraídas para aquisição do imóvel (e-STJ, fls. 92-93).

O executado interpôs agravo de instrumento a que o Tribunal de Justiça do Paraná deu provimento em acórdão assim ementado (e-STJ, fls. 382-383):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. OBJETO. TERRENO. RESIDÊNCIA. CONSTRUÇÃO. RECURSOS DO DEVEDOR. IMÓVEL UTILIZADO COMO MORADIA. FATO INCONTROVERSO. IMPENHORABILIDADE. REGRA DO ART. 1º DA LEI 8009/90. PREVALÊNCIA. EXCEÇÃO DO ART. 3º, II, DA LEI 8009/90. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. BEM INDIVISÍVEL. PROTEÇÃO DA LEI 8.009/90. EXTENSÃO.

1. Em relação à residência familiar construída com recurso do devedor, sobre terreno financiado e não pago, subsiste a proteção legal prevista no artigo 1º, da Lei 8 009/90.

2. As hipóteses previstas no artigo 3º, da Lei 8009/90, devem ser interpretadas de forma restritiva, uma vez que Agravo de Instrumento n.º 1.031.280-2 configuram exceções à regra de impenhorabilidade do bem de família.

3. Reconhecida a impenhorabilidade da casa do devedor, o benefício se estende ao terreno sobre o qual foi construída, de modo a assegurar o direito de moradia do beneficiário.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Agravo de Instrumento conhecido e provido.

De acordo com o acórdão, a impenhorabilidade somente estaria afastada caso a dívida houvesse sido contraída para financiar a construção da casa. No caso, como ela era relativa à aquisição do terreno, não seria possível deixar de conferir proteção ao bem de família do executado.

Examinando os precedentes desta Corte é possível localizar julgados que assinalam a necessidade de se interpretar as hipóteses de penhorabilidade dos bens de família com vistas à efetiva proteção da entidade familiar.

Nesse sentido, por exemplo:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NO BOJO DE DEMANDA DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE - IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA - REEXAME DE PROVAS - SÚMULA 7/STJ - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA EXEQUENTE.

1. É iterativa a jurisprudência deste e. Superior Tribunal de Justiça que entende ser admissível a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia real for prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro ou pessoa jurídica, sendo vedado se presumir que a garantia fora dada em benefício da família, para, assim, afastar a impenhorabilidade do bem com base no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/90.

Alterar a conclusão do Tribunal de origem - de que a dívida decorrente da hipoteca não se reverteu em prol da família -, enseja o reexame de provas e, consequentemente a incidência da Súmula 7/STJ.

2. A impenhorabilidade do bem de família é irrenunciável pela vontade do seu titular por tratar-se de um princípio relativo às questões de ordem pública. O escopo da proteção ao bem de família é a proteção da própria entidade familiar e não do patrimônio do devedor em face de suas dívidas, devendo as exceções à impenhorabilidade serem interpretadas restritivamente à hipótese prevista em lei. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 1355749/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/05/2015, DJe 01/06/2015)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. OFERECIMENTO DE BEM EM GARANTIA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPENHORABILIDADE. EQUIPARAÇÃO À GARANTIA REAL HIPOTECÁRIA. DESCABIMENTO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1.- A proteção legal assegurada ao bem de família pela Lei 8.009/90 não pode ser afastada por renúncia, por tratar-se de princípio de ordem pública, que visa a garantia da entidade familiar.

2.- A ressalva prevista no art. 3º, inciso V, da Lei 8.009/90 não alcança a hipótese dos autos, limitando-se, unicamente, à execução hipotecária, não podendo benefício da impenhorabilidade ser afastado para a execução de outras dívidas. Por tratar-se de norma de ordem pública, que visa a proteção da entidade familiar, e não do devedor, a sua interpretação há de ser restritiva à hipótese contida na norma.

3.- Recurso Especial improvido.

(REsp 1115265/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 10/05/2012)

No caso dos autos, porém, sobressai uma peculiaridade que justifica tratamento diferenciado. É que a construção da casa sobre o terreno objeto da promessa de compra e venda caracterizou uma acessão. Considerando, portanto, que a casa e o terreno formam um todo indivisível, é possível concluir que a dívida contraída para a aquisição do terreno viabilizou, em última análise, a aquisição da própria moradia.

Assim, se o bem de família, nos termos do art. 3º, II, da Lei n. 8.009/1990, pode ser penhorado para garantir a quitação da dívida contraída para sua aquisição, não faz sentido afirmar que, no caso, isso não possa ocorrer apenas porque a casa, especificamente falando, foi construída com recursos próprios. Se a dívida viabilizou a construção do bem de família, não há como afirmar que ele não possa ser penhorado para pagamento dessa mesma dívida.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. É admitida a penhora do bem de família, quando o resultado da dívida exequenda é decorrente do contrato de compra e venda do próprio imóvel, conforme exceção prevista no art. 3º da Lei nº 8.009/1990.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 652.420/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 04/02/2016)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO REGIMENTAL. EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO. ART. 3º, II,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DA LEI N. 8.009/90. OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO DE AQUISIÇÃO DO BEM DESTINADO À RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA.

I. 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. Precedentes.

II. Agravo improvido.

(AgRg no Ag 1254681/MS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 18/10/2010)

Em sentido análogo:

RECURSO ESPECIAL. EMPRÉSTIMO. PESSOA JURÍDICA. GARANTIA. HIPOTECA. BEM IMÓVEL. PROPRIEDADE. OUTRA. PESSOA JURÍDICA. VALIDADE. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. ALEGAÇÃO. POSTERIOR. SÓCIO. PESSOA FÍSICA. DESCABIMENTO.

1. É válida a hipoteca prestada por empresa que livremente ofereceu bem imóvel de sua propriedade para garantir empréstimo de outra pessoa jurídica, ainda que o sócio seja o representante legal das duas empresas.

2. Nessa hipótese, é descabida a alegação posterior formulada pelas pessoas físicas integrantes do casal de sócios acerca de eventual impenhorabilidade de bem de família, razão pela qual inviável a construção interpretativa, na espécie, no sentido da desconsideração da personalidade jurídica da empresa garante, sob pena de violação do dever de boa-fé objetiva dos contratantes, em especial na sua vertente do princípio da confiança (venire contra factum proprium).

3. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp 1422466/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 13/03/2015)

AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90.

1. A exceção prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/90 - possibilidade de se penhorar bem de família - deve ser estendida também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel 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.

2. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 806.099/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, DJe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14/03/2016)

PROCESSO CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. CABIMENTO. EXEGESE SISTEMÁTICA DA LEI Nº 8.009/90. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 1º E 3º, II, DA LEI Nº 8.009/90.

1. Agravo de instrumento interposto em 12.03.2012. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.

2. Recurso especial em que se discute se: (i) é possível afastar a impenhorabilidade sobre bem de família de elevado valor, de cuja alienação judicial resulte saldo suficiente para aquisição de novo imóvel pela executada; e se (ii) na execução de dívida oriunda de sinal não devolvido em compromisso de compra e venda desfeito, o próprio imóvel objeto do negócio pode ser beneficiado pela impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90.

3. Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família pela Lei nº 8.009/90. Precedentes.

4. Da exegese sistemática da Lei nº 8.009/90 desponta nítida preocupação do legislador de impedir a deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, propiciando o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel em detrimento de terceiros de boa-fé.

5. A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel 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.

6. Recurso especial provido.

(REsp 1440786/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2014, DJe 27/06/2014).

Nem se alegue que o art. 3º, II, da Lei n. 8.009/1990 seria inaplicável na hipótese, apenas porque não houve contrato de financiamento, como expressamente consignado na norma. Para os efeitos estabelecidos no dispositivo legal em comento, tanto o contrato de financiamento quanto o de compra e venda em parcelas servem para viabilizar a aquisição do bem por quem não pode ou não deseja pagar o preço à vista. Em ambas as situações, dá-se a constituição de uma dívida para a aquisição do imóvel.

Com relação ao adimplemento substancial invocado pelo agravante, observa-se que a questão não foi apreciada pelo Tribunal de origem, de modo que não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pode ser enfrentada nesta sede recursal.

Quanto à precariedade do imóvel edificado sobre o terreno, isso é irrelevante para o deslinde da questão.

Finalmente, o recurso especial ou o agravo interno que lhe segue não constituem via adequada para discutir eventual ofensa art. 5º, XXII, XXIII e XXIV, da CF.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0086982-9

AgInt no
REsp 1.448.796 / PR

Números Origem: 10312802 1031280200 1031280201 117823220138160000 201300105200
92126520128160014

EM MESA

JULGADO: 10/11/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VECTRA CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO ALVES ABREU - PR045594
MARCELA SAYÃO - PR057476
RECORRIDO : GUTEMBERG CAMARGO VICENTINI
ADVOGADO : WILIAN ZENDRINI BUZINGNANI E OUTRO(S) - PR028856

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GUTEMBERG CAMARGO VICENTINI
ADVOGADO : WILIAN ZENDRINI BUZINGNANI E OUTRO(S) - PR028856
AGRAVADO : VECTRA CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO ALVES ABREU - PR045594
MARCELA SAYÃO - PR057476

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, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.