



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2261674 - DF(2022/0383651-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO**
ADVOGADOS : **CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF007511**
PIETRO LEMOS FIGUEIREDO DE PAIVA - DF027944
JÉSSICA LÔBO DE AZEVEDO - DF048388
AGRAVADO : **MARIA AIDA TEIXEIRA RODRIGUES DA CUNHA LOBO**
AGRAVADO : **HÉLIO MAURO UMBELINO LOBO**
ADVOGADO : **LUIS FELIPE PERDIGAO DE CASTRO - DF055223**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. DESIGNAÇÃO DE LEILÃO PELO JUÍZO SEM PEDIDO DO CREDOR. POSSIBILIDADE. ADJUDICAÇÃO PARCIAL. DESCABIMENTO. POSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL E VERIFICAÇÃO DA CÔMODA DIVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem se manifesta de forma clara e fundamentada sobre as questões postas, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte.
2. A determinação judicial de alienação do bem penhorado constitui fase procedimental da execução por quantia certa e independe de pedido expresso do credor, conforme o art. 875 do Código de Processo Civil, estando o art. 880 do CPC voltado a permitir ao exequente apenas a opção entre a alienação por iniciativa particular ou por corretor ou leiloeiro público.
3. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu que o imóvel não seria passível de divisão cômoda e que o art. 872 do CPC só admite a avaliação em partes do imóvel e desmembramento, quando for suscetível de divisão. Não sendo o bem imóvel suscetível de cômoda divisão, a lei não autoriza a adjudicação parcial, como defende a recorrente, sobretudo quando a penhora e a avaliação do perito se deram em relação ao imóvel inteiro. A pretensão de alterar tal entendimento, para considerar o bem como passível de divisão, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, com óbice na Súmula 7/STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2261674 - DF(2022/0383651-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO**
ADVOGADOS : **CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF007511**
: **PIETRO LEMOS FIGUEIREDO DE PAIVA - DF027944**
: **JÉSSICA LÔBO DE AZEVEDO - DF048388**
AGRAVADO : **MARIA AIDA TEIXEIRA RODRIGUES DA CUNHA LOBO**
AGRAVADO : **HÉLIO MAURO UMBELINO LOBO**
ADVOGADO : **LUIS FELIPE PERDIGAO DE CASTRO - DF055223**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. DESIGNAÇÃO DE LEILÃO PELO JUÍZO SEM PEDIDO DO CREDOR. POSSIBILIDADE. ADJUDICAÇÃO PARCIAL. DESCABIMENTO. POSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL E VERIFICAÇÃO DA CÔMODA DIVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem se manifesta de forma clara e fundamentada sobre as questões postas, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte.
2. A determinação judicial de alienação do bem penhorado constitui fase procedimental da execução por quantia certa e independe de pedido expresso do credor, conforme o art. 875 do Código de Processo Civil, estando o art. 880 do CPC voltado a permitir ao exequente apenas a opção entre a alienação por iniciativa particular ou por corretor ou leiloeiro público.
3. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu que o imóvel não seria passível de divisão cômoda e que o art. 872 do CPC só admite a avaliação em partes do imóvel e desmembramento, quando for suscetível de divisão. Não sendo o bem imóvel suscetível de cômoda divisão, a lei não autoriza a adjudicação parcial, como defende a recorrente, sobretudo quando a penhora e a avaliação do perito se deram em relação ao imóvel inteiro. A pretensão de alterar tal entendimento, para considerar o bem como passível de divisão, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, com óbice na Súmula 7/STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE BEM IMÓVEL. AVALIAÇÃO POR PERITO JUDICIAL. DESIGNAÇÃO DE LEILÃO PELO JUÍZO. PRELIMINAR DE NULIDADE POR VÍCIO DE DECISÃO EXTRA PETITA. REJEIÇÃO. MÉRITO. PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO PARCIAL DO IMÓVEL PELA EXEQUENTE. IMPOSSIBILIDADE. ART. 876 DO CPC. DIVISIBILIDADE DO BEM NÃO DEMONSTRADA. OUTRAS PENHORAS RECAINDO SOBRE O BEM. DECISÃO MANTIDA. 1. O magistrado deverá ater-se aos limites dos pedidos apresentados pelas partes, os quais lhe servirão de baliza, sendo-lhe vedado extrapolá-los, sob o risco de incorrer em erro de julgamento, passível de anulação e/ou cassação. 2. Contudo, de acordo com o disposto no artigo 875 do CPC, “Realizadas a penhora e a avaliação, o juiz dará início aos atos de expropriação do bem.”. Assim, a expropriação de bens é uma fase procedimental da execução por quantia certa, independentemente de pedido do credor. Preliminar de nulidade por vício de julgamento extra petita rejeitada. 3. Nos termos do artigo 876 do CPC, “é lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados”. 4. Tendo sido penhorada a totalidade do bem imóvel e sendo realizada a avaliação do imóvel por perito judicial, não pode a parte exequente requerer a adjudicação apenas parcial do bem, sobretudo quando não demonstrado nos autos a sua divisibilidade e pendendo sobre ele outras penhoras. 5. Agravo de instrumento conhecido, preliminar rejeitada e, no mérito, não provido.” (e-STJ, fls. 62-63)

Foram opostos embargos de declaração, os quais foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, a parte alega violação aos arts. 1.022, 489, § 1º, 880, e 872, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, sustentando, em síntese, que:

(a) Os arts. 1.022 e 489, § 1º, do Código de Processo Civil, foram violados porque teria havido negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação adequada, já que o acórdão não teria enfrentado o pedido de adjudicação já formulado e a aplicação dos arts. 880 e 872 do CPC, bem como da legislação local sobre parcelamento de chácaras;

(b) O art. 880 do Código de Processo Civil foi violado porque a alienação/leilão do bem penhorado seria faculdade do credor, de modo que teria sido indevida a determinação de alienação sem pedido do exequente, sobretudo em prejuízo da parte que residiria no imóvel; e

(c) Os arts. 872, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, foram violados porque sendo o imóvel suscetível de cômoda divisão, a avaliação deveria ter sido realizada em partes, com proposta de desmembramento e oitiva das partes, o que teria sido ignorado ao se indeferir a adjudicação de fração ideal e ao se exigir nova avaliação como impedimento.

Não foram ofertadas contrarrazões ao recurso.

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

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a agravante sustenta nulidade por decisão extra petita ao se determinar a alienação judicial do imóvel sem pedido do credor, afirma residir no bem desde 1986 e ter realizado benfeitorias, e pretende a adjudicação parcial correspondente a 14,56% do imóvel, alegando a possibilidade de parcelamento da chácara e a existência de outras penhoras que poderiam ser somadas para fins de adjudicação. Requer efeito suspensivo, o cancelamento do leilão e, ao final, o provimento do agravo para viabilizar a adjudicação parcial.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios rejeita a preliminar de nulidade por extra petita, ao fundamento de que a expropriação é fase procedimental da execução por quantia certa e independe de pedido do credor, nos termos do art. 875 do Código de Processo Civil, podendo o juízo iniciar atos como alienação e leilão após penhora e avaliação. Registra, ainda, a decisão unânime de conhecer do recurso, rejeitar a preliminar e, no mérito, negar provimento (e-STJ, fls. 61-66).

No mérito, conclui-se pela impossibilidade de adjudicação parcial, porque a penhora recai sobre a integralidade do bem e não se demonstra a sua divisibilidade, exigindo-se, para a hipótese de fracionamento, comprovação de desmembramento e nova avaliação conforme art. 872, § 2º, do Código de Processo Civil; reafirma-se que a adjudicação deve observar o art. 876, caput e § 4º, e que há outras penhoras incidentes sobre o imóvel, o que inviabiliza a pretensão tal como formulada. Registra-se, ainda, o acolhimento de embargos de declaração apenas para sanar erro material quanto à existência de penhoras das interessadas, mantendo-se a negativa de adjudicação parcial e, ao final, a decisão unânime de negar provimento ao agravo (e-STJ, fls. 66-71).

Fixadas tais premissas, passa-se ao exame das teses recursais.

1. Arts. 1.022 e 489, § 1º, do Código de Processo Civil

Afirma que teria havido negativa de prestação jurisdicional e ausência de fundamentação adequada, já que o acórdão não teria enfrentado o pedido de adjudicação já formulado e a aplicação dos arts. 880 e 872 do CPC, bem como da legislação local sobre parcelamento de chácaras. Neste caso, não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação aos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, do CPC.

Sobre o tema, a Corte local consignou (e-STJ, fls. 62-81):

“Contudo, em análise mais aprofundada do caso, conclui-se pela impossibilidade do pedido de adjudicação parcial do imóvel. Acerca da

adjudicação, o artigo 876, caput, do Código de Processo Civil assim dispõe: “Art. 876. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados.”

“Nesta mesma decisão ficou consignada uma vez mais a rejeição do pedido de adjudicação de parte do imóvel formulado pela agravante, pois “demandaria a separação que caberia à requerente”. Tal entendimento não comporta reparos. Como visto, a agravante pretende a adjudicação parcial do imóvel, no percentual de 14,56%, diante do valor atualizado do débito, o qual remonta R\$ 1.135.182,23, e o valor de avaliação do bem. Ocorre que a penhora foi realizada sobre a totalidade do bem, o qual foi objeto de avaliação por perito judicial. Assim, nos termos do Código de Processo Civil, a adjudicação pela agravante deverá se dar por valor não inferior ao da avaliação, e, caso o crédito seja superior ao valor da dívida, o remanescente será depositado ao executado. Veja-se a exata disposição do Código de Processo Civil: Art. 876. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados. (...) § 4º Se o valor do crédito for: I - inferior ao dos bens, o requerente da adjudicação depositará de imediato a diferença, que ficará à disposição do executado; II - superior ao dos bens, a execução prosseguirá pelo saldo remanescente. Assim, ao contrário do que argumenta a agravante, há óbice legal para que a adjudicação se dê apenas de forma parcial. Ademais, como bem salientado pelo magistrado, não restou demonstrada por nenhuma das partes a divisibilidade do imóvel. Além disso, há de ser considerado que, eventualmente desmembrada a chácara, o valor da avaliação individual de cada fração pode variar por diversos fatores, como localização, eventual presença de benfeitorias, acesso ao imóvel, entre outros, não sendo, portanto, tão simples o cálculo, como quer fazer crer a agravante, sendo necessária nova avaliação da fração pretendida. Além disso, pendem sobre o imóvel outras penhoras, inclusive, sendo a própria agravante credora em outros processos, de tal sorte que não se revela possível averiguar se eventual adjudicação parcial na forma pretendida pela agravante representaria a frustração dos demais créditos penhorados e anteriores à presente penhora”.

Em sede de decisão em embargos de declaração, se manifestou expressamente sobre os arts. 880 e 872 do CPC e sobre o pedido de adjudicação total (e- STJ, fls. 112-117):

“Na hipótese dos autos, não se verifica qualquer vício integrativo a ser sanado, buscando a agravante, em verdade, a alteração do julgado para acolhimento de sua tese. O invocado art. 880 do CPC em nada altera o entendimento adotado, no sentido de que a expropriação de bens é fase procedimental da execução e, como tal, independe de pedido do credor. Isso porque o artigo mencionado apenas faculta ao credor proceder à alienação do bem por iniciativa própria ou por intermédio de leiloeiro público. Da mesma forma, o art. 872 do CPC admite a avaliação em partes do imóvel, quando for suscetível de cômoda divisão, não autoriza a adjudicação parcial, como defende a agravante, sobretudo quando a avaliação do perito se deu em relação ao imóvel inteiro, como no caso dos autos. Ademais, a divisibilidade do imóvel não se presume ou é de “conhecimento público”, como defende a embargante, devendo ser demonstrada nos autos, o que não ocorreu. Por fim, a apreciação de pedido de adjudicação total do imóvel deve ser dirigida ao juízo originário, não competindo a este Tribunal, que está adstrito à análise da matéria objeto da decisão agravada”.

Dessa forma, não ficou evidenciada a negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem emitiu pronunciamento, de forma fundamentada, de toda a controvérsia posta em debate, ainda que de forma contrária ao pretendido pela parte.

O que se vê, na verdade, é a irresignação do recorrente com o resultado que lhe foi desfavorável, pretendendo, por meio da tese de violação do disposto nos artigos apontados, obter novo julgamento da matéria, com notório intuito infringente, o que se mostra inviável, já que inexistentes os requisitos elencados nos mencionados artigos. Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. HIPÓTESES LEGAIS NÃO CONFIGURADAS. FUNDAMENTO NÃO SUSCITADO NAS RAZÕES DE APELAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. JULGAMENTO CONJUNTO DE AÇÕES CONEXAS. DISCRICIONARIEDADE. SÚMULA 83/STJ. INÉRCIA QUANTO À ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. MORA DO CREDOR NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. É incabível o exame de tese não suscitada na apelação e invocada apenas em recursos posteriores, pois configura indevida inovação recursal. Precedentes. 3. Segundo o entendimento desta Corte, a reunião dos processos por conexão configura faculdade atribuída ao julgador, sendo que o art. 105 do Código de Processo Civil concede ao magistrado certa margem de discricionariedade para avaliar a intensidade da conexão e o grau de risco da ocorrência de decisões contraditórias. Precedentes. 4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF. 5. Na hipótese, o Tribunal de origem concluiu que não houve demonstração de que a locadora ré não foi até o imóvel locado receber o pagamento, sendo despicienda a ação de consignação em pagamento pelo locatário, pois não houve prova da mora da credora. A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório, providência vedada no recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. 6. Agravo interno a que se nega provimento”. (AgInt no AREsp n. 1.477.213/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 18/12/2020.)

“PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. MILITAR. LICENCIAMENTO. LAUDO PERICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. Não há violação do art. 1022 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem se manifesta de forma clara, coerente e fundamentada sobre as teses relevantes à solução do litígio. 2. Situação em que, modificar os pressupostos adotados pela Corte de origem no tocante à prova pericial, nos moldes pretendidos pela recorrente, não depende de simples análise do critério de valoração da prova, mas do reexame dos elementos de convicção postos no processo, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. 3. Agravo interno não provido”. (AgInt no REsp n. 2.215.440/RR, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 1/12/2025.)

2. Art. 880 do Código de Processo Civil

Afirma que a alienação/leilão do bem penhorado seria faculdade do credor, de modo que teria sido indevida a determinação de alienação sem pedido do exequente, sobretudo em prejuízo da parte que residiria no imóvel, com violação ao art. 880 do CPC.

O art. 880 dispõe que, não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

Sobre o tema o Tribunal de origem assim afirmou que o art. 880 do CPC apenas faculta ao credor proceder à alienação do bem por iniciativa própria ou por intermédio de leiloeiro público (e-STJ, fl. 116):

“O invocado art. 880 do CPC em nada altera o entendimento adotado, no sentido de que a expropriação de bens é fase procedimental da execução e, como tal, independe de pedido do credor. Isso porque o artigo mencionado apenas faculta ao credor proceder à alienação do bem por iniciativa própria ou por intermédio de leiloeiro público”.

A questão jurídica em pauta é verificar se é possível a alienação do bem penhorado sem pedido do credor.

Como se sabe, o magistrado deverá ater-se aos limites dos pedidos apresentados pelas partes, os quais lhe servirão de baliza, sendo-lhe vedado extrapolá-los, sob o risco de incorrer em erro de julgamento, passível de anulação e/ou cassação.

A propósito, confirmam-se as disposições do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 141 O juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte.

Art. 492 É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado.

Tais dispositivos, entretanto, tem por objetivo delimitar o objeto submetido à apreciação jurisdicional, atividade sabidamente inerte.

No entanto, uma vez constituído o título executivo judicial e iniciada a fase de cumprimento de sentença, inexistente empecilho para que o Juízo competente promova a efetivação de atos próprios para a satisfação do crédito perseguido pelo credor, como a arrematação, a adjudicação, a alienação por iniciativa particular ou em leilão judicial eletrônico ou presencial.

Ademais, de acordo com o disposto no artigo 875 do CPC, *"Realizadas a penhora e a avaliação, o juiz dará início aos atos de expropriação do bem."*

Nesse sentido, leciona a doutrina que "não há, nessa ordem de ideias, decisão de mérito na ação de execução. A atividade do juiz é prevalentemente prática e material, visando a produzir na situação de fato as modificações necessárias a pô-lo de acordo com a norma jurídica

reconhecida e proclamada no título executivo. No processo de conhecimento, o juiz julga (decide); no processo de execução, o juiz realiza (executa)" (JÚNIOR, Humberto Theodoro. *Curso de direito processual civil. Volume 3*. 54.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 186).

Desse modo, tem-se que a expropriação de bens é uma fase procedimental da execução por quantia certa. Portanto, ela ocorre independentemente de pedido do credor.

A esse respeito, veja-se o escólio de Daniel Amorim Assumpção Neves:

*“Após a realização da penhora e da avaliação do bem (...) a próxima fase procedimental da execução por quantia certa é a expropriação de bens, que só não ocorrerá no caso concreto se o bem penhorado for dinheiro, porque nesse caso bastará seu levantamento para a satisfação do direito do exequente, e se houver a remição da execução, com seu integral pagamento e consequente extinção. (NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Código de Processo Civil Comentado: artigo por artigo*. 4. ed. Salvador/. Ed. JusPodivm, 2019, p. 1.490).*

A opção a que alude o art. 880 do CPC, portanto, não diz respeito à iniciativa para a realização da alienação, mas sim à forma desta, entre a iniciativa particular ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

Em consequência, estando a irresignação do recorrente ligada à própria realização da alienação - e não à discussão quanto ao modo da venda, entre iniciativa particular e leilão público -, não merece prosperar a alegação de violação ao art. 880, do CPC.

3. Arts. 872, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil

Argumenta que, sendo o imóvel suscetível de cômoda divisão, a avaliação deveria ter sido realizada em partes, com proposta de desmembramento e oitiva das partes, o que teria sido ignorado ao se indeferir a adjudicação de fração ideal e ao se exigir nova avaliação como impedimento.

Mais uma vez houve manifestação do Tribunal de origem (e-STJ, fls. 62-81):

Em seguida, foi proferida a seguinte decisão: (...) Parece-se me não ser cabível a adjudicação parcial pleiteada pela autora. Isso porque a penhora não foi efetuada sobre fração ideal do imóvel, mas sobre a integralidade do bem, conforme termo de ID 84549984. Nessa linha, o art. 876, CPC, dispõe que para requerer a adjudicação, o exequente deve oferecer preço não inferior ao da avaliação, que foi realizada, no caso, sobre a chácara inteira. Ademais, para penhora de apenas parte do imóvel, seria necessária a efetiva demonstração da divisibilidade do bem, por meio da comprovação da possibilidade de desmembramento da área e posterior repetição da avaliação, conforme art. 872, §2º, CPC. Dessa forma, caso a autora pretenda exercer o direito de adjudicação integral do imóvel, deve observar a necessidade de depósito da diferença entre o valor do bem e o valor do crédito, conforme art. 876, §4º, inciso I, CPC. Entretanto, de acordo com o §5º do mesmo artigo, idêntico direito pode ser exercido pelos credores concorrentes que tenham penhorado o mesmo bem. Nesse sentido, o §6º dispõe que se houver mais de um pretendente, deve ser realizada licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente, nessa ordem.

(...)

Ademais, como bem salientado pelo magistrado, não restou demonstrada por nenhuma das partes a divisibilidade do imóvel. Além disso, há de ser considerado que, eventualmente desmembrada a chácara, o valor da avaliação individual de cada fração pode variar por diversos fatores, como localização, eventual presença de benfeitorias, acesso ao imóvel, entre outros, não sendo, portanto, tão simples o cálculo, como quer fazer crer a agravante, sendo necessária nova avaliação da fração pretendida.

Além disso, pendem sobre o imóvel outras penhoras, inclusive, sendo a própria agravante credora em outros processos, de tal sorte que não se revela possível averiguar se eventual adjudicação parcial na forma pretendida pela agravante representaria a frustração dos demais créditos penhorados e anteriores à presente penhora.

Igualmente houve fundamentação na decisão em sede de embargos de declaração (e-STJ, fls. 112-117):

“Da mesma forma, o art. 872 do CPC admite a avaliação em partes do imóvel, quando for suscetível de cômoda divisão, não autoriza a adjudicação parcial, como defende a agravante, sobretudo quando a avaliação do perito se deu em relação ao imóvel inteiro, como no caso dos autos. Ademais, a divisibilidade do imóvel não se presume ou é de “conhecimento público”, como defende a embargante, devendo ser demonstrada nos autos, o que não ocorreu. Por fim, a apreciação de pedido de adjudicação total do imóvel deve ser dirigida ao juízo originário, não competindo a este Tribunal, que está adstrito à análise da matéria objeto da decisão agravada”.

De fato, a jurisprudência do STJ, nos termos do art. 872 do CPC, admite o desmembramento do bem quando suscetível de divisão. Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO. ALIENAÇÃO EM GARANTIA DE IMÓVEL QUE CONSTITUI BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE LUXO INDIVISÍVEL. IMPENHORABILIDADE. INTEGRALIDADE DO BEM. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

5. A fração de imóvel indivisível pertencente ao executado, protegida pela impenhorabilidade do bem de família, não pode ser penhorada sob pena de desvirtuamento da proteção erigida pela Lei nº 8.009/90.

6. Admite-se, excepcionalmente, a penhora de parte do imóvel quando for possível o seu desmembramento em unidades autônomas, sem descaracterizá-lo, levando em consideração, com razoabilidade, as circunstâncias e peculiaridades do caso. Situação não demonstrada no caso dos autos.

7. Agravo interno de BPN BRASIL não provido.

(AgInt no AREsp 1146607/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2020, DJe 07/05/2020)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. INDIVISIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. “É possível a penhora de fração ideal de bem de família, nas hipóteses legais, desde que possível o desmembramento do imóvel sem sua descaracterização. Precedentes.” (AgInt no REsp n. 1.663.895/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/9/2019, DJe 7/10/2019) .

2. *Agravo interno a que se nega provimento*".

(AgInt no AREsp 1554084/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA EMBARGADA.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15.

2. **É possível a penhora de fração ideal de bem de família, nas hipóteses legais, desde que possível o desmembramento do imóvel sem sua descaracterização. Precedentes.**

2.1. No caso em tela, a Corte de origem entendeu ser indivisível o bem, afastando a penhora. Incidência das Súmulas 7 e 83/STJ.

3. *Agravo interno desprovido*".

(AgInt no REsp 1663895/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/09/2019, DJe 07/10/2019, g.n.)

No presente caso, no entanto, **o eg. TJ consignou expressamente que o imóvel não seria passível de divisão cômoda** e que o art. 872 do CPC admite a avaliação em partes do imóvel, quando for suscetível de cômoda divisão, mas não autoriza a adjudicação parcial, como defende a agravante, sobretudo quando a avaliação do perito se deu em relação ao imóvel inteiro.

Ademais, a divisibilidade do imóvel não se presume ou é de "conhecimento público", como defende a recorrente, devendo ser demonstrada nos autos, o que não ocorreu. Nesse contexto, **a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido para aferir a possibilidade ou não de desmembramento do imóvel no caso concreto demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.** A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRADO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. POSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL. SÚMULA 7/STJ. AGRADO DESPROVIDO.

1. *"É possível a penhora de fração ideal de bem de família, nas hipóteses legais, desde que possível o desmembramento do imóvel sem sua descaracterização"* (AgInt no REsp 1.663.895/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/9/2019, DJe de 7/10/2019)" (AgInt no AREsp 1.704.667/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/03/2021, DJe de 13/04/2021).

2. **No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu pela inviabilidade da penhora de parcela de imóvel, considerado bem de família. A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória.**

3. *Agravo interno desprovido*".

(AgInt no AREsp n. 1.984.493/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 20/6/2022.)

4. Dispositivo

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, uma vez que inexistentes na origem devido à natureza jurídica da decisão recorrida (decisão interlocutória de mérito).

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.261.674 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0383651-0

Número de Origem:

07125452820198070001 07388828620218070000 7125452820198070001 7388828620218070000

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO

ADVOGADOS : CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF007511

PIETRO LEMOS FIGUEIREDO DE PAIVA - DF027944

JÉSSICA LÔBO DE AZEVEDO - DF048388

AGRAVADO : MARIA AIDA TEIXEIRA RODRIGUES DA CUNHA LOBO

AGRAVADO : HÉLIO MAURO UMBELINO LOBO

ADVOGADO : LUIS FELIPE PERDIGAO DE CASTRO - DF055223

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de março de 2026