



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2457744 - DF (2023/0333567-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ALEXANDRA BARRETO DE OLIVEIRA GOMES ALCOFORADO
ADVOGADOS : CAROLINNA GETRO DE CARVALHO AGUIAR - DF060100
LUÍS EDUARDO DE RESENDE MORAES OLIVEIRA - DF061354
AGRAVADO : EROTHILDES ANANIAS DE MEDEIROS
ADVOGADOS : DJALMA NOGUEIRA DOS SANTOS FILHO - DF004604
THIAGO HENRIQUE NOGUEIRA SIDRIM - DF024355

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90. EXCEÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Agravo interno contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial por entender que incidiria, no caso, o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ. Reconsideração.
2. 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.
3. "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" (AgRg no AREsp n. 652.420/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2015, DJe de 4/2/2016).
4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão de fls. 274-277 e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

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 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 24 de junho de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2457744 - DF (2023/0333567-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **ALEXANDRA BARRETO DE OLIVEIRA GOMES ALCOFORADO**
ADVOGADOS : **CAROLINNA GETRO DE CARVALHO AGUIAR - DF060100**
 LUÍS EDUARDO DE RESENDE MORAES OLIVEIRA - DF061354
AGRAVADO : **EROTHILDES ANANIAS DE MEDEIROS**
ADVOGADOS : **DJALMA NOGUEIRA DOS SANTOS FILHO - DF004604**
 THIAGO HENRIQUE NOGUEIRA SIDRIM - DF024355

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90. EXCEÇÃO. POSSIBILIDADE.

1. Agravo interno contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial por entender que incidiria, no caso, o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ. Reconsideração.
2. 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.
3. "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" (AgRg no AREsp n. 652.420/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2015, DJe de 4/2/2016).
4. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão de fls. 274-277 e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra a decisão que negou provimento ao agravo contra decisão que negou seguimento ao recurso especial interposto por Alexandra Barreto de Oliveira Gomes Alcoforado contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios que, em cumprimento de sentença, deu provimento a agravo de instrumento interposto por Erothildes Ananias de Medeiros, restabelecendo a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel residencial da recorrente, nos termos da seguinte ementa (fl. 125):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONTRATO. INADIMPLEMENTO. POSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. PROTEÇÃO AFASTADA. DECISÃO REFORMADA.

1. O art. 835 do CPC/15, ao definir a ordem de penhora que deverá ser preferencialmente observada pelos julgadores nas execuções, inclui, no art. XIII, “os direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia.” Portanto, é nítida a regularidade da constrição judicial dos direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda de imóveis.
2. Da interpretação sistemática dos artigos 3º, II, da Lei nº 8.009/90, e 833, § 1º, do CPC/15, infere-se ser inaplicável a proteção do bem de família nos casos em que o débito executado decorre do contrato de compra e venda do próprio imóvel objeto da constrição.
3. Agravo de Instrumento conhecido e provido.

Nas razões do recurso especial, alegou a agravante, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 1º da Lei 8.009/1990, e os arts. 3º, II, da mesma norma, além dos arts. 1.022 e 489, §1º, do Código de Processo Civil.

Quanto à suposta ofensa ao art. 1º da Lei 8.009/1990, sustentou que o imóvel penhorado é sua única residência e bem de família, razão pela qual seria absolutamente impenhorável, não se enquadrando em nenhuma das exceções legais previstas.

Argumentou, também, omissão quanto à inexistência de financiamento ou concessão de crédito vinculado à aquisição do imóvel, o que descaracterizaria a hipótese de exceção à impenhorabilidade prevista em lei. A relação entre as partes teria origem em contrato de promessa de compra e venda, com repactuação informal do pagamento assumida por seu companheiro, o que não se equipara a financiamento;

Haveria, por fim, violação aos arts. 3º, II, da Lei 8.009/1990 e 833, § 1º, do CPC, uma vez que o Tribunal de origem teria realizado interpretação extensiva indevida da norma, desconsiderando que a dívida não decorre de financiamento, mas de mero inadimplemento contratual.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 197-206, nas quais a agravada sustenta, preliminarmente, a inadmissibilidade do recurso com base nas Súmulas 7 e 83/STJ, e, no mérito, defende a legalidade da penhora, por se tratar de dívida diretamente vinculada à aquisição do próprio imóvel.

Nas razões do agravo interno, que foi indevida a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, pois a controvérsia se resolve com base em premissas jurídicas já delineadas no acórdão recorrido, sem necessidade de reexame de cláusulas contratuais ou provas.

Impugnação nas fls. 287-294.

É o relatório.

VOTO

Da análise dos autos, verifico que merece prosperar o agravo interno interposto, a fim de que sejam reconsiderados os fundamentos adotados na decisão de fls. 274-277, uma vez que não foi adequada a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ ao caso.

Ainda assim, melhor sorte não socorre à agravante.

Reitero que este caso diz respeito a cumprimento de sentença ajuizado por Erothildes Ananias de Medeiros contra Alexandra Barreto de Oliveira Gomes Alcoforado, visando à cobrança de parcelas inadimplidas decorrentes de contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial. A exequente sustentou que a executada deixou de pagar diversas parcelas entre 2018 e 2020.

Em primeira instância, o juiz acolheu a impugnação da executada no cumprimento de sentença, sob o fundamento de que o bem constrito seria bem de família, único imóvel da executada, utilizado para residência, motivo pelo qual reconheceu a sua impenhorabilidade e desconstituiu a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel.

Interposto agravo de instrumento, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios determinou o restabelecimento da penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel, sob o fundamento de que a dívida exequenda decorre diretamente do contrato de aquisição do próprio bem, o que autoriza a exceção legal prevista no art. 3º, II, da Lei 8.009/1990 e no art. 833, § 1º, do CPC/2015, a seguir transcritos:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: (...) II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato.

Art. 833. § 1º A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.

Ainda, transcrevo os fundamentos do voto condutor do acórdão recorrido (fls. 128-130):

Conforme se extrai dos autos, as partes firmaram contrato de compra e venda do imóvel (...). O preço foi ajustado em R\$ 1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais), dos quais R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) foram oriundos de crédito do companheiro da Agravada com a Agravante. No ato da assinatura, foram transferidos R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais). O saldo residual foi dividido em diversas parcelas a serem salgadas até início de 2022 (ID 64584906, na origem).

O inadimplemento de parcelas vencidas a partir de novembro de 2018 resultou na sentença condenatória que deu origem ao presente cumprimento de sentença (...)

Todavia, da interpretação sistemática dos artigos 3º, II, da Lei nº 8.009/90, e 833, § 1º, do CPC/15, infere-se ser inaplicável a proteção do bem de família nos casos em que o débito executado decorre do contrato de compra e venda do próprio imóvel objeto da constrição.

No caso dos autos, a Agravante afirmou que, no ato da assinatura do contrato, abateu R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) do valor total, em razão de crédito com o companheiro da Agravada, e que recebeu o valor de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) pelo imóvel em questão o que, a princípio, denota a existência de crédito passível de penhora, referente à parte adimplida da avença, ainda que o bem ainda seja de propriedade dela.

O art. 835 do CPC/15, ao definir a ordem de penhora que deverá ser preferencialmente observada pelos julgadores nas execuções, inclui, no art. XIII, “os direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia.”.

Portanto, é nítida a regularidade da constrição judicial dos direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda de imóveis.

A agravante defende que a exceção à regra de impenhorabilidade de bem de família só incide nas hipóteses em que a parte devedora celebra com a credora negócios de concessão de crédito ou financiamento para a aquisição do negócio, não sendo aplicável, então, à cobrança de parcelas inadimplidas referentes ao próprio negócio de compra e venda do bem.

Verifico, no entanto, que o Tribunal de origem observou a orientação jurisprudencial desta Corte, segundo a qual o bem de família pode ser penhorado para saldar débito de contrato de compra e venda para aquisição do próprio imóvel, tema cujo pronunciamento, a propósito, mostra-se fundamentado e motivado, com a aplicação do direito cabível à espécie, a afastar a alegação de vício de fundamentação.

Sobre o alcance do inciso II do art. 3º da Lei nº 8.009/90, confirmam-se os seguintes julgados:

RECURSO ESPECIAL - EXECUÇÃO DE DUPLICATAS REFERENTES A EMPREITADA DE CONSTRUÇÃO PARCIAL DA EDIFICAÇÃO - PENHORA DO PRÓPRIO IMÓVEL OBJETO DO CONTRATO DE EMPREITA - INCIDENTE DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA REJEITADO - IRRESIGNAÇÃO DOS EXECUTADOS - RECURSO DESPROVIDO.

Hipótese: Averiguar se o crédito oriundo de contrato de empreitada para a construção, ainda que parcial, de imóvel residencial, encontra-se salvaguardado nas exceções legais de impenhorabilidade do bem de família.

1. No caso, as instâncias ordinárias entenderam que a obrigação/dívida oriunda de financiamento de material e mão-de-obra destinados à construção de moradia, decorrente de contrato de empreitada, enquadra-se na hipótese prevista pelo inciso II do artigo 3º da Lei nº 8.009/90, não sendo oponível ao credor a impenhorabilidade resguardada ao bem de família.

2. **Para os efeitos estabelecidos no dispositivo legal (inciso II do art. 3º da Lei nº 8.009/90), o financiamento referido pelo legislador abarca operações de crédito destinadas à aquisição ou construção do imóvel residencial, podendo essas serem stricto sensu - decorrente de uma operação na qual a financiadora, mediante mútuo /empréstimo, fornece recursos para outra a fim de que essa possa executar benfeitorias ou aquisições específicas, segundo o previamente acordado - como aquelas em sentido amplo, nas quais se inclui o contrato de compra e venda em prestações, o consórcio ou a empreitada com pagamento parcelado durante ou após a entrega da obra, pois todas essas modalidades viabilizam a aquisição /construção do bem pelo tomador que não pode ou não deseja pagar o preço à vista.**

3. Não há falar esteja sendo realizada uma interpretação extensiva das exceções legais descritas na norma, vez que há subsunção da hipótese à exceção legal, considerando-se os limites e o conteúdo do instituto do financiamento, esse que,

diferentemente do alegado pelos ora insurgentes, uma vez incontroversa a origem e a finalidade voltada à edificação ou aquisição do bem, não fica adstrito a mútuos realizados por agente financeiro do SFH.

4. Entendimento em outro sentido premiaria o comportamento contraditório do devedor e ensejaria o seu inegável enriquecimento indevido, causando insuperável prejuízo/dano ao prestador que, mediante prévio e regular ajuste, bancou com seus aportes a obra ou aquisição somente concretizada pelo tomador valendo-se de recursos do primeiro.

5. Recurso Especial desprovido.

(REsp n. 1.221.372/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 15/10/2019, DJe de 21/10/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Nos termos da jurisprudência aplicada pelo Superior Tribunal de Justiça, existe possibilidade de penhora do bem de família para saldar débito decorrente de contrato de promessa de compra e venda para aquisição do imóvel.

2. A constrição é admissível com base na interpretação conferida ao art. 3º, II, da Lei 8.009/1990, a qual decorre da compatibilização da proteção legal conferida ao bem de família com a livre manifestação de vontade do proprietário que, in casu, ao expor o imóvel em banco de negociação, adotou conduta incompatível com a manutenção da impenhorabilidade legal conferida ao bem.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.420.192/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 1/7/2019, DJe de 6/8/2019.)

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 n. 652.420/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/12/2015, DJe de 4/2/2016.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO REGIMENTAL. EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO. ART. 3º, II, 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 n. 1.254.681/MS, relator Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 5/10/2010, DJe de 18/10/2010.)

Logo, tem incidência o óbice da Súmula 83 do STJ.

Em face do exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 274-277 e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.457.744 / DF

Número Registro: 2023/0333567-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

07187321820208070001 07383906020228070000 7187321820208070001 7383906020228070000

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator do AgInt no AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALEXANDRA BARRETO DE OLIVEIRA GOMES ALCOFORADO

ADVOGADOS : CAROLINNA GETRO DE CARVALHO AGUIAR - DF060100

LUÍS EDUARDO DE RESENDE MORAES OLIVEIRA - DF061354

AGRAVADO : EROTHILDES ANANIAS DE MEDEIROS

ADVOGADOS : DJALMA NOGUEIRA DOS SANTOS FILHO - DF004604

THIAGO HENRIQUE NOGUEIRA SIDRIM - DF024355

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALEXANDRA BARRETO DE OLIVEIRA GOMES ALCOFORADO

ADVOGADOS : CAROLINNA GETRO DE CARVALHO AGUIAR - DF060100

LUÍS EDUARDO DE RESENDE MORAES OLIVEIRA - DF061354

AGRAVADO : EROTHILDES ANANIAS DE MEDEIROS

ADVOGADOS : DJALMA NOGUEIRA DOS SANTOS FILHO - DF004604

THIAGO HENRIQUE NOGUEIRA SIDRIM - DF024355

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 23 de junho de 2025