



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2125634 - SP (2024/0057128-0)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RABELLO  
**ADVOGADOS** : RAWAD MOHAMAD MOURAD - SP420059  
WILLIAM PAULA DA SILVA - SP433707  
**RECORRIDO** : CONDOMINIO EDIFICIO GREENPARK  
**ADVOGADO** : PATRICIA HELENA PUPIN - SP200263  
**RECORRIDO** : IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE  
**ADVOGADO** : ERIKA ALVES FERREIRA DE CASTRO - SP256903  
**RECORRIDO** : LETICIA DRUMMOND DIAS LESSI RABELLO  
**ADVOGADO** : ALEXANDRE DE PAULA ELCADRI - SP347144  
**RECORRIDO** : ALEX CORTEZ AGUILERA  
**ADVOGADOS** : MARCELO BUENO FARIA - SP185304  
CIBELE FERNANDA PERESSOTTO - SP298804  
**INTERES.** : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO ROOFTOP I  
**INTERES.** : SHEILA ROCHA DE OLIVEIRA

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. BEM DE FAMÍLIA. PRECLUSÃO. ARREMATAÇÃO. PENHORA. SALDO DA ARREMATAÇÃO. CREDOR TRABALHISTA. EXCEÇÃO.

1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em 03/05/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 25/09/2023 e concluso ao gabinete em 20/03/2024.

2. O propósito recursal é definir (I) se a proteção da impenhorabilidade incide sobre o saldo remanescente da arrematação do bem de família realizada para pagamento de débito elencado no art. 3º da Lei 8.009/90 e (II) se está preclusa a alegação de impenhorabilidade de bem de família perante credor habilitado nos autos após a arrematação.

3. Determina o art. 1.715, parágrafo único, do Código Civil que no caso de execução pelas dívidas referidas neste artigo, o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sustento familiar, salvo se motivos relevantes aconselharem outra solução, a critério do juiz.

4. O bem de família legal e o convencional coexistem harmoniosamente no ordenamento jurídico. Por isso, deve ser desconsiderada qualquer

interpretação que resulte em exclusão ou inefetividade de uma ou outra regulação. Precedentes.

5. O entendimento de que a impenhorabilidade do bem de família somente pode ser arguida até a alienação do imóvel não se aplica a credor que tenha ingressado nos autos após a arrematação.

6. Na espécie, após o bem de família ter sido penhorado para quitar dívida condominial, uma credora trabalhista ingressou nos autos como terceira interessada postulando a penhora do saldo remanescente da arrematação. O Tribunal de origem, mesmo reconhecendo que o bem era antes utilizado como residência da entidade familiar, admitiu a penhora do saldo remanescente por entender que a impenhorabilidade do bem de família não poderia ser alegada após a arrematação.

7. Recurso especial conhecido e provido.

## **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 2125634 - SP (2024/0057128-0)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RABELLO  
**ADVOGADOS** : RAWAD MOHAMAD MOURAD - SP420059  
WILLIAM PAULA DA SILVA - SP433707  
**RECORRIDO** : CONDOMINIO EDIFICIO GREENPARK  
**ADVOGADO** : PATRICIA HELENA PUPIN - SP200263  
**RECORRIDO** : IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE  
**ADVOGADO** : ERIKA ALVES FERREIRA DE CASTRO - SP256903  
**RECORRIDO** : LETICIA DRUMMOND DIAS LESSI RABELLO  
**ADVOGADO** : ALEXANDRE DE PAULA ELCADRI - SP347144  
**RECORRIDO** : ALEX CORTEZ AGUILERA  
**ADVOGADOS** : MARCELO BUENO FARIA - SP185304  
CIBELE FERNANDA PERESSOTTO - SP298804  
**INTERES.** : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO ROOFTOP I  
**INTERES.** : SHEILA ROCHA DE OLIVEIRA

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. BEM DE FAMÍLIA. PRECLUSÃO. ARREMATAÇÃO. PENHORA. SALDO DA ARREMATAÇÃO. CREDOR TRABALHISTA. EXCEÇÃO.

1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em 03/05/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 25/09/2023 e concluso ao gabinete em 20/03/2024.

2. O propósito recursal é definir (I) se a proteção da impenhorabilidade incide sobre o saldo remanescente da arrematação do bem de família realizada para pagamento de débito elencado no art. 3º da Lei 8.009/90 e (II) se está preclusa a alegação de impenhorabilidade de bem de família perante credor habilitado nos autos após a arrematação.

3. Determina o art. 1.715, parágrafo único, do Código Civil que no caso de execução pelas dívidas referidas neste artigo, o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sustento familiar, salvo se motivos relevantes aconselharem outra solução, a critério do juiz.

4. O bem de família legal e o convencional coexistem harmoniosamente no ordenamento jurídico. Por isso, deve ser desconsiderada qualquer

interpretação que resulte em exclusão ou inefetividade de uma ou outra regulação. Precedentes.

5. O entendimento de que a impenhorabilidade do bem de família somente pode ser arguida até a alienação do imóvel não se aplica a credor que tenha ingressado nos autos após a arrematação.

6. Na espécie, após o bem de família ter sido penhorado para quitar dívida condominial, uma credora trabalhista ingressou nos autos como terceira interessada postulando a penhora do saldo remanescente da arrematação. O Tribunal de origem, mesmo reconhecendo que o bem era antes utilizado como residência da entidade familiar, admitiu a penhora do saldo remanescente por entender que a impenhorabilidade do bem de família não poderia ser alegada após a arrematação.

7. Recurso especial conhecido e provido.

## RELATÓRIO

RELATORA: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

**Ação:** de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GREEN PARK contra FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO.

No curso da execução, foi penhorado o imóvel condominial de propriedade da recorrente, o qual foi arrematado em leilão. Após a arrematação, credora trabalhista da recorrente, IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE, habilitou-se nos autos e postulou a penhora do saldo remanescente.

**Decisão interlocutória:** declarou a impenhorabilidade do imóvel objeto de constrição e do valor remanescente da arrematação.

**Acórdão:** deu provimento ao agravo de instrumento interposto pela recorrida IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE, sob o argumento de que a impenhorabilidade do bem de família não pode ser arguida após a arrematação, conforme a seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE BEMDEFAMÍLIA. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE APÓS CARTA DEARREMATÇÃO DO IMÓVEL. Decisão que, em sede de cumprimento de sentença, relativo a despesas condominiais, entendeu que os documentos

juntados e os demais constantes dos autos, demonstram que o imóvel penhorado serviu de residência para a executada FRANCISCA CLECIA DA SILVA LESSI RABELLO e sua família. Além disso, foi citada no processo principal, neste mesmo endereço. Deste modo, é inequívoco que o imóvel em apreço é insuscetível de ser penhorado, pois é bem de família e se encontra amparado pela Lei nº 8.009/90. Reconheceu a impenhorabilidade do imóvel, bem como que o fruto da arrematação desse bem, em hasta pública, também é impenhorável. Inconformismo da parte agravante. Consoante já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça, a impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública, que pode ser analisada pelo Juiz a qualquer momento, mas apenas antes da assinatura da carta de arrematação do imóvel (AgInt no AREsp 377.850). Decisão reformada. Recurso provido.

**Recurso especial:** suscita violação dos arts. 1º e 3º da Lei nº 8.009/90 e do art. 1.715 do CC/02, além de divergência jurisprudencial.

Defende ser possível alegar a impenhorabilidade do saldo remanescente da arrematação após a medida executiva, pois antes disso não era possível deduzir tal argumento devido à exceção consagrada no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

Sustenta, ademais, a impossibilidade de penhora desse montante, porquanto o imóvel alienado se enquadra como bem de família legal.

**Embargos de declaração:** opostos pela recorrente, foram rejeitados.

**Juízo prévio de admissibilidade:** o TJ/SP admitiu o recurso especial, determinando a remessa dos autos a esta Corte.

É o relatório.

## **VOTO**

### **RELATORA: Ministra NANCY ANDRIGHI**

O propósito recursal é definir (I) se a proteção da impenhorabilidade incide sobre o saldo remanescente da arrematação do bem de família realizada para pagamento de débito elencado no art. 3º da Lei 8.009/90 e (II) se está preclusa a alegação de impenhorabilidade de bem de família perante credor habilitado nos autos após a arrematação.

## **1. DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA**

1. A Lei nº 8.009/90 dispõe acerca da impenhorabilidade do bem de família e, em seu art. 1º, **caput**, determina que “o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei”.

2. Embora a Lei 8.009/90 apresente como regra geral a impenhorabilidade do bem de família, o art. 3º do dispositivo legal é taxativo ao informar as hipóteses que esta proteção não se aplica, a saber:

“Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.

(...)

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;

III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (grifou-se)

3. Destaca-se o inciso IV, do art. 3º, da Lei supracitada, o qual indica as obrigações oriundas de cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar. Assim, admite-se que o bem de família seja alienado para quitação de dívidas condominiais.

4. Nesse sentido, se o produto da alienação judicial for maior que a importância entregue para a satisfação do crédito, a fim de eventualmente possibilitar a aquisição de outro imóvel residencial, a diferença deverá se reverter em favor do devedor, operando-se a sub-rogação para incidir a impenhorabilidade legal sobre o remanescente. (VASCONCELOS, Rita. Impenhorabilidade do bem de família, 2ª ed. Editora Revista dos Tribunais)

5. Portanto, o saldo da arrematação, se porventura existente, será colocado à disposição do instituidor, com as mesmas garantias legais do bem de família, desde que esta solução seja a melhor a ser aplicada ao caso e corresponda à verdadeira defesa da família, segundo critério judicial. (FILHO, Milton Paulo De Carvalho in Código Civil Comentado - Doutrina e Jurisprudência -, Coordenação: Ministro Cezar Peluso, 3ª ed., rev. e atual., Barueri, São Paulo: Manole, 2009, p. 1.903)

6. Seguindo esta linha de inteligência, este STJ já definiu que, destinando-se o produto da arrematação do imóvel ao pagamento de débitos condominiais e uma vez quitada a dívida, o saldo da arrematação não perde sua natureza original de bem de família, sobretudo porque deve ser dada a maior amplitude possível à proteção prevista na Lei 8.009/90, que decorre do direito constitucional à moradia (CF, art. 6º, caput). (AgRg no AgRg no Ag n. 1.094.203/SP, Quarta Turma, julgado em 26/4/2011, DJe de 10/5/2011.)

7. Tal entendimento fundamenta-se naquilo que dispõe o art. 1.715 do Código Civil, a saber:

Art. 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio.

Parágrafo único. **No caso de execução pelas dívidas referidas neste artigo, o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sustento familiar**, salvo se motivos relevantes aconselharem outra solução, a critério do juiz.

8. Não se olvida que o art. 1.715 do Código Civil trate do bem de família convencional, enquanto a Lei 8.009/90 cuida do bem de família legal. Nada

obstante, as duas formas de constituição do bem de coexistem harmoniosamente no ordenamento jurídico. Por isso, deve ser desconsiderada qualquer interpretação que resulte em exclusão ou inefetividade de uma ou outra regulação. (REsp n. 1.792.265/SP, Quarta Turma, julgado em 14/12/2021, DJe de 14/3/2022.)

9. Outrossim, diante da relevância da Lei 8.009/90 para a proteção dos direitos fundamentais, é necessário que o intérprete busque o verdadeiro sentido da norma, os efeitos por ela pretendidos, as situações que estão sob seu alcance e o que o legislador procurou efetivamente disciplinar.

10. Destarte, uma vez reconhecido que o bem arrematado por dívida prevista no art. 3º da Lei 8.009/90 era antes utilizado como residência da entidade familiar, o saldo remanescente da arrematação deve continuar protegido pelas garantias legais do bem de família para ser utilizado em benefício da entidade familiar e do direito à moradia.

## **2. DA PRECLUSÃO DA ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA**

11. Lavrado e assinado o auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, materializando causa jurídica apta à transferência de propriedade do bem, nos termos do art. 903 do CPC.

12. Baseada neste preceito legal, esta Corte Superior possui o entendimento de que a impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública e, portanto, pode ser arguida e examinada enquanto integrar o bem integrar patrimônio do devedor, não mais cabendo ser suscitada após a arrematação.

13. Cita-se: REsp n. 1.536.888/GO, Quarta Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 24/5/2022; REsp 981.532/RJ, Quarta Turma, julgado em 07/08/2012, DJe 29/08/2012; REsp n. 1.345.483/SP, Terceira Turma, julgado em 9/10/2012, DJe de 16/10/2012; AgInt no AREsp n. 2.044.483/DF, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023; AgInt no AREsp n. 377.850/SP, Quarta Turma,



julgado em 30/8/2018, DJe de 5/9/2018; AgInt no REsp n. 2.015.328/PR, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024; AgInt no AREsp n. 2.044.483/DF, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023.

14. Contudo, essa linha jurisprudencial disciplina as hipóteses em que o devedor, após a arrematação do imóvel, pretende alegar que o imóvel estava protegido pela impenhorabilidade do bem de família a fim de desconstituir a medida executiva.

15. Ou seja, somente se o devedor arguisse a impenhorabilidade do bem de família após a arrematação, perante o credor que requereu este ato executivo, incidiria o entendimento jurisprudencial do STJ que considera essa alegação preclusa.

16. No presente debate, por outro lado, cuida-se de hipótese em que um terceiro interessado, que não tem seu débito entre os elencados pelo art. 3º da Lei 8.009/90, habilita-se nos autos a fim de penhorar o saldo remanescente da arrematação do bem de família. A insurgência do devedor, portanto, não é em relação à legalidade da arrematação, mas tão somente quanto à penhora do saldo dela remanescente.

17. Se perante este segundo credor (que almeja o saldo da arrematação) o devedor alegar tempestivamente que há proteção do bem de família, não há que se falar em preclusão, embora ele não tenha suscitado essa defesa antes da alienação do imóvel. Até mesmo porque não se pode perder de vista a natureza de ordem pública atinente à impenhorabilidade do bem de família.

18. Outrossim, é inexigível que o devedor tivesse apresentado uma tese de defesa que era inaplicável às acusações que estava sendo submetido. Isto é, não poderia ele alegar impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 1º da Lei 8.009/90 em face de credor que não se submete a essa lei.

19. Dessarte, o entendimento de que a impenhorabilidade do bem de família somente pode ser arguida até a alienação do imóvel não se aplica a credor que tenha ingressado nos autos após a arrematação.

### 3. DA HIPÓTESE SOB JULGAMENTO

20. Na espécie, o recorrido (CONDOMINIO EDIFICIO GREENPARK) ajuizou a presente ação de cobrança de despesas condominiais em face da recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO). Diante da inexistência de outros bens, foi arrematado bem de família da recorrente, com base no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90.

21. Após a alienação do imóvel, a recorrida (IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE) ingressou na ação como terceira interessada, alegando que possui crédito de natureza trabalhista com a recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO), razão pela qual postulou a penhora do saldo remanescente da arrematação.

22. Diante disso, a recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO) apresentou exceção de pré-executividade alegando que o saldo remanescente da arrematação mantém a natureza de bem de família.

23. Contudo, este argumento foi rechaçado porque a impenhorabilidade de bem de família não poderia ser alegada depois de concluída a arrematação. (e-STJ Fl.2269)

24. Ao julgar o agravo de instrumento, o Tribunal de origem concluiu que imóvel arrematado para pagamento de despesas condominiais era antes usado como residência da entidade familiar da recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO), conforme cita-se:

“Segundo as informações prestadas pela douta Magistrada nestes autos, haja vista que esta Colenda Câmara reconheceu a competência do Juízo, ora agravado, para analisar a referida arguição, foi determinada a apresentação de documentos que comprovassem a condição de bem de família do imóvel arrematado, sendo juntada a documentação de fls. 2199/2235, dos autos originais. E, ato contínuo, foi prolatada a r. decisão, ora agravada, diante do conjunto probatório coligido aos autos, reconhecendo a impenhorabilidade do produto da arrematação do imóvel levado à hasta pública, em relação aos créditos trabalhistas.(...)”

Consoante se depreende pelos elementos trazidos à colação, a ora agravada comprovou que residia no local, sendo citada e intimada de todos os atos do processo no imóvel (fl. 65, dos originais), comprovou que os condomínios vinham em nome dela (fls. 2199/2201, dos originais), comprovou diversos pagamentos realizados por ela dos referidos condomínios, até quando não conseguiu mais adimplir com a obrigação (fls. 2202/2234, dos originais) e comprovou que não tem

mais imóvel algum, além do que foi penhorado que residia, tanto é que está residindo com sua filha de apenas cinco anos de idade, de favor, na casa da irmã, vivendo um verdadeiro drama, pois a irmã não aparenta estar gostando da situação (fl. 2.235, dos originais).

Vale observar, ainda, que a Juíza a quo ouviu todas as partes interessadas (fl. 2236, dos originais) e o Condomínio/Exequente concordou que é bem de família e que o saldo da arrematação é impenhorável (fl. 2239, dos originais).” (e-STJ Fl.2424)

25. Ademais, fundamentando-se na jurisprudência deste STJ, o Tribunal de origem decidiu que a questão estaria preclusa, pois a impenhorabilidade do bem de família somente poderia ser analisada antes da arrematação do imóvel. (e-STJ Fl.2426)

26. Contudo, o entendimento jurisprudencial que veda a alegação de impenhorabilidade do bem de família após a arrematação não se aplica à peculiar situação apresentada nos autos.

27. Somente poderia se falar em preclusão se a recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO) estivesse se insurgindo quanto à execução das dívidas condominiais que levaram à arrematação do bem de família, o que não se verifica na hipótese sob julgamento.

28. A discussão aqui posta é saber se está preclusa a alegação de impenhorabilidade do bem de família perante a recorrida (IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE), credora trabalhista da recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO), que se habilitou nos autos após a arrematação do bem de família e que está objetivando penhorar o saldo remanescente do ato executivo.

29. Outrossim, da análise dos autos, depreende-se que a recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO) apresentou exceção pré-executividade em face da pretensão da recorrida (IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE) , arguindo a impenhorabilidade do saldo remanescente da impenhorabilidade do bem de família.

30. Assim, não há que se falar em preclusão da alegação de impenhorabilidade de bem de família, uma vez que antes da indicação à penhora do saldo remanescente da arrematação não havia razão para a recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO) levantar esta defesa, pois inoponível

ao credor originário (CONDOMINIO EDIFICIO GREENPARK).

31. Somente quando a credora trabalhista (IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE) ingressou nos autos como terceira interessada e manifestou sua pretensão de executar os valores remanescentes da arrematação é que surgiu a necessidade de arguir a impenhorabilidade do bem de família, o que a recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO) fez tempestivamente.

32. Nesses termos, considerando que (i) restou comprovado que o imóvel era utilizado como bem de família antes da arrematação, (II) que o saldo da arrematação mantém a natureza de impenhorabilidade do bem de família e (III) que a alegação de impenhorabilidade foi realizada pela recorrente (FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RIBEIRO) tempestivamente perante a recorrida trabalhista (IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE); não há que se falar em preclusão da alegação da impenhorabilidade do bem de família na hipótese dos autos.

#### **4. DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO ao recurso especial para não reconhecer a preclusão da matéria e determinar a impenhorabilidade do saldo remanescente da arrematação do bem de família.

Incabível a majoração de honorários, ante a ausência simultânea dos requisitos elencados pela Segunda Seção no julgamento do AgInt nos EREsp 1.539.725/DF (julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0057128-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.125.634 / SP

Números Origem: 00027004420188260704 0002700442018826070410004627420148260704  
10004627420148260704 20861833720238260000 27004420188260704  
2700442018826070410004627420148260704

PAUTA: 27/08/2024

JULGADO: 27/08/2024

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : FRANCISCA CLÉCIA DA SILVA LESSI RABELLO  
ADVOGADOS : RAWAD MOHAMAD MOURAD - SP420059  
WILLIAM PAULA DA SILVA - SP433707  
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO GREENPARK  
ADVOGADO : PATRICIA HELENA PUPIN - SP200263  
RECORRIDO : IVANA VERONICA MOLINA HIGORRE  
ADVOGADO : ERIKA ALVES FERREIRA DE CASTRO - SP256903  
RECORRIDO : LETICIA DRUMMOND DIAS LESSI RABELLO  
ADVOGADO : ALEXANDRE DE PAULA ELCADRI - SP347144  
RECORRIDO : ALEX CORTEZ AGUILERA  
ADVOGADOS : MARCELO BUENO FARIA - SP185304  
CIBELE FERNANDA PERESSOTTO - SP298804  
INTERES. : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO ROOFTOP I  
INTERES. : SHEILA ROCHA DE OLIVEIRA

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio em Edifício - Despesas  
Condominiais

**CERTIDÃO**

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

C542451552105647452@ 2024/0057128-0 - REsp 2125634