SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2584947 - SP (2024/0066672-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ANETE MARA PIRES ALCANTARA GABRIEL
AGRAVANTE	:	ANTONIO DE SOUZA GABRIEL
ADVOGADO	:	GUSTAVO MARZAGÃO XAVIER - SP307100
AGRAVADO	:	TREVISO INCORPORAÇÃO LTDA
ADVOGADOS	:	MARCELO DE ALMEIDA TEIXEIRA - SP115125
		LUCIANA AMBROSANO COLANERI - SP230985

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. DIREITOS DO IMÓVEL. PENHORA. POSSIBILIDADE. DÍVIDA RELACIONADA AO PRÓPRIO BEM. SÚMULA 568/STJ.

1. Na hipótese, a alegação de negativa de prestação jurisdicional foi formulada de forma genérica, sem a especificação das supostas teses que deveriam ter sido examinadas pelo tribunal de origem, apresentando fundamentação deficiente, a atrair, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende ser possível a penhora sobre os direitos relativos ao imóvel objeto de compromisso de compra e venda no caso em que a execução da dívida for relativa ao próprio bem. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de dezembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA44990316 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 18/12/2024 13:53:41
Publicação no DJEN/CNJ de 20/12/2024. Código de Controle do Documento: cd99e7f2-07e5-4cbc-a39a-a6299bff2002

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2584947 - SP (2024/0066672-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	ANETE MARA PIRES ALCANTARA GABRIEL
AGRAVANTE	:	ANTONIO DE SOUZA GABRIEL
ADVOGADO	:	GUSTAVO MARZAGÃO XAVIER - SP307100
AGRAVADO	:	TREVISO INCORPORAÇÃO LTDA
ADVOGADOS	:	MARCELO DE ALMEIDA TEIXEIRA - SP115125
		LUCIANA AMBROSANO COLANERI - SP230985

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. DIREITOS DO IMÓVEL. PENHORA. POSSIBILIDADE. DÍVIDA RELACIONADA AO PRÓPRIO BEM. SÚMULA 568/STJ.

1. Na hipótese, a alegação de negativa de prestação jurisdicional foi formulada de forma genérica, sem a especificação das supostas teses que deveriam ter sido examinadas pelo tribunal de origem, apresentando fundamentação deficiente, a atrair, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende ser possível a penhora sobre os direitos relativos ao imóvel objeto de compromisso de compra e venda no caso em que a execução da dívida for relativa ao próprio bem. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANTONIO DE SOUZA GABRIEL e OUTRA contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento pelos seguintes fundamentos: (i) incidência da Súmula nº 284/STJ em razão de alegações genéricas de negativa de prestação jurisdicional; (ii) o tribunal local decidiu em conformidade com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça a respeito da possibilidade de penhora sobre os direitos relativos ao imóvel objeto de compra e venda no caso em que a execução da dívida for relativa ao próprio bem; e (iii) não houve impugnação integral dos fundamentos suficientes para a manutenção do acórdão recorrido, o que atraiu a aplicação da Súmula nº 283/STF (e-STJ fls. 241/244).

Nas presentes razões (e-STJ fls. 248/255), os agravantes alegam que, embora não tenham indicado de forma expressa em que consistia a omissão no tópico referente à negativa de prestação jurisdicional, no bojo das razões recursais restou demonstrado referido vício, consistente na alegação de que o crédito buscado pela

Documento eletrônico VDA44678301 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/11/2024 16:33:55
Código de Controle do Documento: 9dd5aa57-2af0-42a3-b86d-7b5b9abd4554

parte agravada se refere unicamente à condenação ao pagamento de indenização pela ocupação do imóvel (taxa de fruição), que não possui relação com o objeto do contrato de alienação fiduciária, mesmo porque houve a quitação do débito principal com a reintegração do imóvel ao recorrido.

Sustentam que a composição do débito que ensejou a penhora dos direitos decorrentes do imóvel é mais que suficiente para impugnar o fundamento do acórdão recorrido.

Aduzem ter demonstrado que a execução se refere a multa contratual, sem qualquer relação com o objeto específico do contrato de compra e venda.

Defendem que a impenhorabilidade do bem de família apenas não é oponível no caso em que o crédito for decorrente de financiamento destinado a construção ou aquisição do imóvel, o que não é o caso dos autos, visto ser relativo à taxa de fruição, ou seja, uma multa contratual.

Ao final, requerem a reconsideração da decisão atacada ou a submissão do feito ao colegiado.

A parte contrária apresentou impugnação às e-STJ 260/256.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Os agravantes se insurgem contra a parte da decisão que reconheceu a incidência da Súmula nº 284/STF em relação à negativa de prestação jurisdicional.

De fato, restou consignado na decisão impugnada que a alegação de violação do artigo 1.022 do CPC foi formulada de forma genérica, sem a especificação das teses que deveriam ter sido examinadas pelo tribunal estadual.

A mera alegação de que a instância ordinária não teria analisado o recurso sob o enfoque das alegações formuladas nos declaratórios opostos ao acórdão recorrido não é suficiente para demonstrar a negativa de prestação jurisdicional ventilada.

Além disso, os próprios agravantes reconhecem a ausência de indicação expressa da tese que não teria sido apreciada na instância ordinária, de modo que não podem, neste momento, agir com manobra processual para fazer crer que a omissão foi apontada no bojo das razões recursais.

De fato, da leitura das razões do apelo nobre, observa-se que o excerto apontado pelos agravantes para justificar a indicação da omissão, na verdade, foi disposto para explicitar no que consistiria a ofensa aos artigos 3°, *caput*, II, da Lei n° 8.009/1990 e 833, *caput* e § 1°, do CPC.

Desse modo, não tendo a parte recorrente demonstrado o ponto acerca do qual o acórdão recorrido deveria ter se pronunciado, é manifesta a deficiência da fundamentação recursal nesse particular, o que atrai a incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

Documento eletrônico VDA44678301 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/11/2024 16:33:55
Código de Controle do Documento: 9dd5aa57-2af0-42a3-b86d-7b5b9abd4554

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 1. OMISSÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 284 DO STF. 2. PENHORA DE ATIVOS FINANCEIROS. AUSÊNCIA DE RESISTÊNCIA DO CREDOR, QUE POSTULOU SUA CONVERSÃO EM PAGAMENTO. INCIDÊNCIA DOS CONSECTÁRIOS MORATÓRIOS ATÉ O LEVANTAMENTO DA QUANTIA. NECESSIDADE DO REEXAME DE FATOS E PROVAS DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. CREDOR, ADEMAIS, QUE NÃO RESPONDE PELA DEMORA NA EXPEDIÇÃO DA GUIA DE LEVANTAMENTO E EFETIVO LEVANTAMENTO DA PENHORA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.*
> *1. Não se conhece da apontada violação do art. 1.022 do NCPC quando o recurso especial cinge-se a alegações genéricas e, por isso, não demonstra, com transparência e precisão, qual seria o ponto omisso, contraditório, obscuro ou deficientemente fundamentado, bem como sua importância para o deslinde da controvérsia, o que atrai o óbice da Súmula n.º 284 do STF, aplicável, por analogia, no âmbito desta Corte.*
> *(...)*
> *5. Agravo interno não provido, com imposição de multa."*
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.775.391/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 27/9/2023)

No mais, trata-se, na origem, de agravo de instrumento interposto pelos ora agravantes contra a decisão do magistrado de primeiro grau de jurisdição que, nos autos da ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e perdas e danos movida pela parte agravada, ora em fase de cumprimento de sentença, afastou a alegação de impenhorabilidade sobre os direitos relativos ao imóvel ocupados pelos executados.

O tribunal de origem negou provimento ao recurso com base nos seguintes fundamentos:

(i) a impenhorabilidade do bem de família não é oponível no caso em que a execução é "*(...) movida pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, bem como à execução de dívida relativa ao próprio bem (hipótese dos autos)*" (e-STJ fl. 160);

(ii) não existem valores passíveis de compensação, visto que o crédito dos agravantes é inferior ao montante da dívida;

(iii) todas as diligências de praxe para a satisfação do crédito foram esgotadas e

(iv) em atendimento ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, é viável a constrição do próprio imóvel que gerou a dívida perseguida.

Conforme consignado na decisão impugnada, o entendimento do tribunal local a respeito da exceção à impenhorabilidade de bem de família está de acordo com a orientação desta Corte Superior, o que atrai a aplicação da Súmula nº 568/STJ, conforme atestam os seguintes precedentes:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO*

Documento eletrônico VDA44678301 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/11/2024 16:33:55
Código de Controle do Documento: 9dd5aa57-2af0-42a3-b86d-7b5b9abd4554

RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.
1. Na hipótese, rever as conclusões das instâncias ordinárias acerca da titularidade do imóvel, na forma como posta nas razões do apelo extremo, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela súmula 7 do STJ.
2. O conteúdo normativo do artigo apontado como violado, não fora objeto de apreciação pela Corte Estadual, carecendo do necessário prequestionamento. Incidência da Súmula 211 do STJ.
3. O acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido da penhorabilidade do bem de família para saldar dívidas decorrentes do contrato de promessa de compra e venda para aquisição do imóvel, o que atrai a incidência do óbice contido na Súmula 83 do STJ.
4. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp n. 2.360.490/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO DE PROMESSA 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. 8.009/1990. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
1. De fato, verifica-se que o Tribunal de origem, ao interpretar a norma regente do instituto do bem de família, adotou solução em conformidade com a jurisprudência desta Corte, a qual possui orientação no sentido de ser possível a penhora do bem de família, quando o resultado da dívida exequenda for decorrente do contrato de compra e venda do próprio imóvel.
2. Agravo interno improvido."
(AgInt no AREsp n. 1.715.954/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/2/2021, DJe de 12/2/2021)

Assim, não prosperam as alegações postas no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA44678301 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 28/11/2024 16:33:55
Código de Controle do Documento: 9dd5aa57-2af0-42a3-b86d-7b5b9abd4554

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.584.947 / SP

Número Registro: 2024/0066672-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00139587420228260554 00139587420228260554100008002202182605541000800220218260554 10000800220218260554 21432262920238260000

Sessão Virtual de 10/12/2024 a 16/12/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ANETE MARA PIRES ALCANTARA GABRIEL
AGRAVANTE	: ANTONIO DE SOUZA GABRIEL
ADVOGADO	: GUSTAVO MARZAGÃO XAVIER - SP307100
AGRAVADO	: TREVISO INCORPORAÇÃO LTDA
ADVOGADOS	: MARCELO DE ALMEIDA TEIXEIRA - SP115125
	LUCIANA AMBROSANO COLANERI - SP230985

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ANETE MARA PIRES ALCANTARA GABRIEL
AGRAVANTE	: ANTONIO DE SOUZA GABRIEL
ADVOGADO	: GUSTAVO MARZAGÃO XAVIER - SP307100
AGRAVADO	: TREVISO INCORPORAÇÃO LTDA
ADVOGADOS	: MARCELO DE ALMEIDA TEIXEIRA - SP115125
	LUCIANA AMBROSANO COLANERI - SP230985

Documento eletrônico VDA44972871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2024 00:26:12
Código de Controle do Documento: af0f6135-ca46-4792-906a-e7e6f7888e1c

TERMO

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de dezembro de 2024

Documento eletrônico VDA44972871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/12/2024 00:26:12
Código de Controle do Documento: af0f6135-ca46-4792-906a-e7e6f7888e1c