SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2138861 - MG (2024/0144501-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	M G B
ADVOGADO	:	MARIANA BRAGA DUARTE - MG119238
RECORRIDO	:	D DE S D
ADVOGADOS	:	ROSEMBERG CHAEFER NASCIMENTO SILVA - MG109135 GERALDO MAGELA SOBRINHO - MG123809

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÍVIDA DE ALUGUEL POR USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL POR EX-CÔNJUGE. PENHORA DE FRAÇÃO DO IMÓVEL PERTENCENTE À DEVEDORA. POSSIBILIDADE. INAPLICABILIDADE DA PROTEÇÃO DA LEI 8.009/90 EM DETRIMENTO DE CONDÔMINO PRIVADO DO USO DO BEM.

1. Não cabe recurso especial para analisar violação à norma da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência exclusiva do Supremo Tribunal Federal, nem à súmula deste Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 518/STJ).

2. Discute-se a possibilidade de penhora da quota parte de imóvel pertencente à devedora, diante do inadimplemento de aluguéis devidos ao seu ex-marido em função do uso exclusivo do bem partilhado após o divórcio, observada a ordem preferencial de penhora disposta no art. 835 do Código de Processo Civil.

3. A proteção do bem de família tem por escopo evitar a penhora do imóvel residencial da família para pagamento de dívidas em favor de terceiros credores, não operando em detrimento do direito de condômino, privado do uso do bem, sem a devida contraprestação.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

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

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

Brasília, 13 de outubro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA51299656 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/10/2025 15:49:37
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: 33a92bf7-f3d4-4cf0-96de-62fe66784bb8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2138861 - MG (2024/0144501-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	M G B
ADVOGADO	:	MARIANA BRAGA DUARTE - MG119238
RECORRIDO	:	D DE S D
ADVOGADOS	:	ROSEMBERG CHAEFER NASCIMENTO SILVA - MG109135 GERALDO MAGELA SOBRINHO - MG123809

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÍVIDA DE ALUGUEL POR USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL POR EX-CÔNJUGE. PENHORA DE FRAÇÃO DO IMÓVEL PERTENCENTE À DEVEDORA. POSSIBILIDADE. INAPLICABILIDADE DA PROTEÇÃO DA LEI 8.009/90 EM DETRIMENTO DE CONDÔMINO PRIVADO DO USO DO BEM.

1. Não cabe recurso especial para analisar violação à norma da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência exclusiva do Supremo Tribunal Federal, nem à súmula deste Superior Tribunal de Justiça (Súmula n. 518/STJ).

2. Discute-se a possibilidade de penhora da quota parte de imóvel pertencente à devedora, diante do inadimplemento de aluguéis devidos ao seu ex-marido em função do uso exclusivo do bem partilhado após o divórcio, observada a ordem preferencial de penhora disposta no art. 835 do Código de Processo Civil.

3. A proteção do bem de família tem por escopo evitar a penhora do imóvel residencial da família para pagamento de dívidas em favor de terceiros credores, não operando em detrimento do direito de condômino, privado do uso do bem, sem a devida contraprestação.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por M G B, com fundamento no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que, em cumprimento de sentença, negou provimento a seu agravo de instrumento, mantendo decisão que reconheceu a possibilidade de penhora de bem imóvel objeto da lide, nos termos da seguinte ementa:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMÓVEL PARTILHADO À RAZÃO DE 50% PARA CADA EX-CÔNJUGE – DIREITO DE HABITAÇÃO DEFERIDO À CONDÔMINA, CONTRA O PAGAMENTO DE ALUGUEL – INADIMPLEMENTO – TENTATIVAS DE GARANTIA DO JUÍZO BALDADAS – POSSIBILIDADE DE PENHORA DA FRAÇÃO PERTENCENTE À DEVEDORA – RECURSO DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA51299663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/10/2025 15:49:37
Código de Controle do Documento: 70474d9b-6dcb-462e-ab61-92451dfe9a53

> - Comprovada a mora e a inexistência de outros bens penhoráveis, inexiste óbice à constrição judicial sobre a quota parte do imóvel pertencente à devedora, sob pena de subverter a decisão judicial que partilhou o imóvel entre os ex-cônjuges, transformando a propriedade comum em exclusiva.

Alega a recorrente, em breve síntese, que o acórdão recorrido teria violado o art. 6º da Constituição Federal; o art. 1º da Lei n. 8.009/1990; o art. 832 do Código de Processo Civil; e a Súmula 364 deste Superior Tribunal de Justiça.

Sustenta que o deferimento de penhora e leilão sobre o imóvel utilizado como moradia pela parte executada, ora recorrente, afronta o caráter impenhorável do bem de família.

Defende que a medida colocaria em risco seu mínimo existencial, por se tratar do único bem de pessoa idosa, sem nenhum parente que lhe ampare.

Aduz, por fim, dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 890/898.

É o relatório.

VOTO

Em que pesem os argumentos da parte recorrente, verifico que seu recurso especial não comporta provimento.

De início, necessário salientar que a via especial não é a sede própria para a discussão de matéria de índole constitucional, sob pena de usurpação da competência exclusiva do Supremo Tribunal Federal.

Tampouco é possível o conhecimento do recurso no que diz respeito à alegada violação à súmula deste STJ, visto que o referido normativo não se insere no conceito de lei federal, previsto no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, consoante dispõe a Súmula 518/STJ.

No mais, registro que, na hipótese dos autos, o TJMG manteve decisão de primeiro grau que deferiu a penhora da quota parte do imóvel pertencente à executada /recorrente, diante do inadimplemento de aluguéis devidos ao seu ex-marido, pelo uso exclusivo do bem partilhado após o divórcio. Confira-se trecho da fundamentação do acórdão recorrido:

> No caso, a presente execução foi pautada na expropriação de bens da executada, qual seja, a quota parte do imóvel pertencente à agravante. Isso porque, o título executivo em questão é oriundo de sentença transitada em julgado, a qual partilhou o único bem imóvel adquirido pelo casal na constância da união, à razão de 50% (cinquenta por cento) para cada, tendo determinado que a agravante pagasse aluguéis ao recorrido pelo uso exclusivo do imóvel pertencente às partes (docs. 02, 44, 63, 66, 90 e 102). Ainda, o título executivo em questão é válido e eficaz, porquanto o direito de o agravado receber os aluguéis foi reconhecido judicialmente, nos termos do art. 515 do CPC.
>
> Insta consignar, ademais, que a presente execução observou a ordem preferencial de penhora disposta no art. 835 do CPC, haja vista que em momento anterior

Documento eletrônico VDA51299663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/10/2025 15:49:37
Código de Controle do Documento: 70474d9b-6dcb-462e-ab61-92451dfe9a53

havia sido determinada a penhora de valores na conta bancária da agravante, contudo, em vista de referidas quantias se tratarem de verba advinda da aposentadoria da recorrente, a penhora foi suspensa (docs. 135 e 159).
Ressalte-se que a própria agravante afirmou que seus únicos meios de sustento e moradia são os valores percebidos da aposentadoria e o imóvel onde atualmente reside, de modo que a presente execução, ao não poder executar o título nos termos do art. 835, caput, I, cumulativamente com o §1º, do CPC, entendeu por penhorar o único outro bem da recorrente.
Ainda, atente-se que, decorrido o trâmite processual, o agravado requereu a expedição do formal de partilha para fins de averbação no registro do imóvel partilhado (doc. 212) e somente em momento posterior requereu a aludida penhora, tendo requerido também a expedição de mandado de avaliação do bem para que a expropriação do patrimônio da executada consista em adjudicação pelo exequente, ainda que em percentual correspondente a seu crédito (doc. 216).
E mais, intimada a se manifestar sobre a penhora do imóvel (doc. 222), a agravante quedo inerte, sobrevindo extemporaneamente petição de urgência pela executada requerendo a intervenção do Ministério Público no feito e a declaração de impenhorabilidade do imóvel (doc. 229).
Por derradeiro, importa consignar que, apesar de a recorrente se tratar de pessoa idosa, com 71 (setenta e um) anos de idade, o recorrido também é idoso, possuindo 74 (setenta e quatro) anos, não sendo esse argumento válido para que se entenda pela impenhorabilidade do imóvel mencionado.
Com efeito, ante a impossibilidade de executar o título nos termos do art. 835, inciso I, cumulativamente com §1º, do CPC, é possível que seja efetivada a penhora da parcela do imóvel pertencente à agravante, eis que não afronta o caráter impenhorável dos bens de família.
Ressalte-se que o imóvel em questão foi partilhado entre os ex-cônjuges e a agravante continuou residindo no imóvel desde a separação do casal, contra o dever jurídico de pagar aluguel mensal ao coproprietário, condição para que permanecesse com a posse exclusiva do bem.
A longa mora na qual incidiu a agravante conjugada à impenhorabilidade perseguida consagraria verdadeira inversão na ordem legal, porquanto significaria, na prática, transformar o imóvel comum em propriedade exclusiva da agravante, que poderia utilizá-lo ao seu alvedrio sem nada pagar, em prejuízo do condômino-agravado, em afronta à decisão passada em julgado que partilhou meio a meio o imóvel entre os litigantes.

Ao assim decidir, o TJMG não se afastou da jurisprudência já estabelecida pela Terceira Turma deste STJ, segundo a qual, em execução de dívida de aluguel em favor de condômino por uso exclusivo do bem, não se aplica a impenhorabilidade prevista na Lei n. 8.009/1990.

Nesse sentido:

> CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. DÍVIDA CONTRAÍDA ENTRE OS EX-CONVIVENTES PELA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO IMÓVEL QUE SERVIA DE MORADIA AO CASAL APÓS A DISSOLUÇÃO DO VÍNCULO CONVIVENCIAL. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO PROPOSTA PELA EX-CONVIVENTE. ALIENAÇÃO E PENHORA DE SUA QUOTA-PARTE PELO CREDOR. ADJUDICAÇÃO DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL PELO CREDOR. POSSIBILIDADE. DÍVIDA DE NATUREZA LOCATÍCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA AFASTADA. PRÉ-EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO FAMILIAR ENTRE AS PARTES, EM RAZÃO DA QUAL A DÍVIDA FOI CONTRAÍDA. IRRELEVÂNCIA. PRESERVAÇÃO DO

Documento eletrônico VDA51299663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/10/2025 15:49:37
Código de Controle do Documento: 70474d9b-6dcb-462e-ab61-92451dfe9a53

PRODUTO DA ALIENAÇÃO COMO BEM DE FAMÍLIA. EXTENSÃO INADMISSÍVEL. HIPÓTESE NÃO CONTEMPLADA PELA LEI Nº 8.009/90. CONDOMÍNIO. CONDICIONAMENTO DA ADJUDICAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO CREDOR. IMPOSSIBILIDADE. DÍVIDA RELACIONADA AO MESMO IMÓVEL QUE PODE SER SATISFEITO COM A ADJUDICAÇÃO. ONERAÇÃO EXCESSIVA AO CREDOR. IMPOSSIBILIDADE. SUBVERSÃO DA LÓGICA DO PROCESSO EXECUTIVO.

1- Recurso especial interposto em 09/12/2021 e atribuído à Relatora em 26/04/2022 .

2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) a respeito da configuração do imóvel e do produto de sua alienação como bem de família, sobretudo na hipótese em que pedida, pela parte que dessa proteção se beneficiaria, a extinção do condomínio e alienação do bem; e (ii) a quem cabe provar que aquele é o único imóvel para fins de reconhecimento como bem de família e, consequentemente, como bem impenhorável.

3- **É admissível a penhora de imóvel, em regime de copropriedade, quando é utilizado com exclusividade, como moradia pela família de um dos coproprietários, o qual foi condenado a pagar alugueres devidos em favor do coproprietário que não usufrui do imóvel, eis que o aluguel por uso exclusivo do bem configura-se como obrigação propter rem e, assim, enquadra-se nas exceções previstas no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 para afastar a impenhorabilidade do bem de família. Precedente.**

4- Conquanto existam nuances fáticas específicas, em especial o fato de que, na hipótese, discute-se a possibilidade de penhora ou de adjudicação do bem em decorrência de dívida contraída entre ex-conviventes pelo uso exclusivo do imóvel que habitavam ao tempo da união estável, há similitude suficiente para impor a mesma solução jurídica, aplicando-se o princípio segundo o qual onde há a mesma razão de ser, deve prevalecer a mesma razão de decidir.

5- Não é razoável, mantendo a extinção do condomínio que foi pleiteada pela própria recorrente, determinar a alienação do imóvel que até então era protegido como bem de família, mas preservar o produto de sua alienação sob o manto da impenhorabilidade que recaía, especificamente, sobre o imóvel, eis que essa hipótese não está contemplada pela Lei nº 8.009/90.

6- Também não é adequado condicionar a adjudicação do imóvel pelo recorrido ao prévio pagamento de indenização à recorrente, nos moldes do art. 1.322 do CC /2002, quando aquele possui crédito, oriundo da fruição exclusiva do mesmo imóvel, que pode ser satisfeito, total ou parcialmente, com a adjudicação, pois isso equivaleria a onerar excessivamente o credor, subvertendo integralmente a lógica do processo executivo.

7- Recurso especial conhecido e não-provido.

(REsp n. 1.990.495/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/8/2023, DJe de 22/8/2023 - grifou-se.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COPROPRIEDADE. POSSE EXCLUSIVA. OBRIGAÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DO BEM. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INADIMPLÊNCIA. AFASTAMENTO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.

1. Ação de arbitramento de aluguel cumulada com cobrança proposta por coproprietário que não exerce a posse.

Documento eletrônico VDA51299663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/10/2025 15:49:37
Código de Controle do Documento: 70474d9b-6dcb-462e-ab61-92451dfe9a53

2. O propósito recursal consiste em definir a possibilidade de penhora de imóvel, em regime de copropriedade, quando é utilizado com exclusividade, como moradia pela família de um dos coproprietários, o qual foi condenado a pagar alugueres devidos em favor do coproprietário que não usufrui do imóvel.
3. Segundo o disposto no art. 1.315, do Código Civil, o coproprietário é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita.
4. **É dominante a jurisprudência no STJ que a natureza *propter rem* da obrigação afasta a impenhorabilidade do bem de família. Precedentes.**
5. Constituem determinantes da obrigação de natureza *propter rem*: a vinculação da obrigação com determinado direito real; a situação jurídica do obrigado; e a tipicidade da conexão entre a obrigação e o direito real.
6. A primazia da posse sobre a forma de exercício da copropriedade e a vedação do enriquecimento ilícito são dois fatores que geram dever e responsabilidade pelo uso exclusivo de coisa comum. Precedentes.
7. **A posse exclusiva (uso e fruição), por um dos coproprietários, é fonte de obrigação indenizatória aos demais coproprietários, porque fundada no direito real de propriedade.**
8. A obrigação do coproprietário de indenizar os demais que não dispõe da posse, independe sua declaração de vontade, porque, decorre tão somente da cotitularidade da propriedade.
9. Recurso especial conhecido e não provido.
(REsp n. 1.888.863/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/5/2022, DJe de 20/5/2022 - grifou-se.)

Com efeito, a proteção do bem de família tem por escopo evitar a penhora do imóvel residencial da família para pagamento de dívidas em favor de terceiros credores, não operando em detrimento do direito de condômino, privado do uso do bem, sem a devida contraprestação.

Seguindo a mesma orientação, em situações fáticas semelhantes, vide as seguintes decisões singulares: AREsp n. 2.607.693, Ministro Moura Ribeiro, DJe de 7/8/2024; AREsp n. 2.455.161, Ministro Marco Buzzi, DJe de 5/2/2024; e REsp n. 1.755.725, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 11/10/2023.

Em face do exposto, conheço, em parte, do recurso especial e, nessa extensão, a ele nego provimento.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51299663 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/10/2025 15:49:37
Código de Controle do Documento: 70474d9b-6dcb-462e-ab61-92451dfe9a53

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2024/0144501-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.138.861 / MG**

Números Origem: 10000180676637 10000180676637001 10000180676637002 10000222270647
10000222270647001 10000222270647002 10000222270647003
10000222270647004 22706548820228130000 50184417320168130024

PAUTA: 02/09/2025 JULGADO: 07/10/2025
SEGREDO DE JUSTIÇA

Relatora
Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA CRISTIANA SIMÕES AMORIM ZIOUVA

Secretária
Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	M G B
ADVOGADO	:	MARIANA BRAGA DUARTE - MG119238
RECORRIDO	:	D DE S D
ADVOGADOS	:	GERALDO MAGELA SOBRINHO - MG123809 ROSEMBERG CHAEFER NASCIMENTO SILVA - MG109135

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Família - Casamento - Dissolução

CERTIDÃO

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

A QUARTA TURMA, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

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

Documento eletrônico VDA51204257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI, QUARTA TURMA Assinado em: 07/10/2025 18:38:19
Código de Controle do Documento: F66159BF-45AE-45E5-9996-93E40D23369E