



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652296 - SP(2024/0191065-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : NILCE GONCALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : MARKUS MIGUEL NOVAES - SP250237
BRUNO DE PAULA COELHO - SP367934
AGRAVADO : CLARICE KASSAWARA
ADVOGADOS : ADILSON CRUZ - SP018945
EDMILSON JOSÉ CAVALCANTI DA SILVA - SP236022
AGRAVADO : NELSON GONCALVES DE OLIVEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : RAQUEL FUZARO DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : FÁBIO LUIZ MARQUES ROCHA - SP138443
RICARDO DE SÁ DUARTE - SP239754

EMENTA

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 Nº. 8.009/1990. REVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende ser possível a penhora do bem de família para saldar débito decorrente de contrato de promessa de compra e venda para aquisição do imóvel.

2. A modificação do entendimento adotado pelas instâncias ordinárias, a fim de aquilatar quem deu causa ao inadimplemento contratual e se o crédito do exequente se originou da promessa de compra e venda celebrada entre as partes para a aquisição do próprio imóvel penhorado, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7/STJ.

3. 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 TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652296 - SP(2024/0191065-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : NILCE GONCALVES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : MARKUS MIGUEL NOVAES - SP250237
BRUNO DE PAULA COELHO - SP367934
AGRAVADO : CLARICE KASSAWARA
ADVOGADOS : ADILSON CRUZ - SP018945
EDMILSON JOSÉ CAVALCANTI DA SILVA - SP236022
AGRAVADO : NELSON GONCALVES DE OLIVEIRA - ESPÓLIO
REPR. POR : RAQUEL FUZARO DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : FÁBIO LUIZ MARQUES ROCHA - SP138443
RICARDO DE SÁ DUARTE - SP239754

EMENTA

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 Nº. 8.009/1990. REVERSÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende ser possível a penhora do bem de família para saldar débito decorrente de contrato de promessa de compra e venda para aquisição do imóvel.

2. A modificação do entendimento adotado pelas instâncias ordinárias, a fim de aquilatar quem deu causa ao inadimplemento contratual e se o crédito do exequente se originou da promessa de compra e venda celebrada entre as partes para a aquisição do próprio imóvel penhorado, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo conhecido para conhecer, em parte, do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por NILCE GONÇALVES DE OLIVEIRA contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo nobre insurgiu-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARRESTO DE IMÓVEL. Insurgência contra a revogação do arresto que recaiu sobre o imóvel, por suposta impenhorabilidade do bem de família, a qual não se evidenciou. Inoponibilidade em face de débito oriundo do próprio bem. Agravante credora de valores pagos para aquisição, não devolvidos pelas agravadas, diante da rescisão do pacto, em razão da concorrência de culpas. Alegação de ser residência única que se contradiz com os demais documentos carreados aos autos, bem como com os mais de trinta anos em que a agravante residiu em país estrangeiro. Imóvel que, à época do arresto,

e meses antes da impugnação ao cumprimento de sentença, apresentava histórico de estar vago e sem condições sequer de leitura, para faturamento da conta de luz. Manutenção dos efeitos do arresto que se impõe. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.” (e-STJ fls. 170).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 187/192).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 195/209), interposto com fundamento no art. 105, inciso III, "a", da Constituição Federal, a parte recorrente alega violação dos arts. 1º da Lei Federal nº 8.009/1990, bem como 505 e 833, §1º, do CPC, ao argumento de que deve incidir a impenhorabilidade sobre o bem objeto da lide, tendo em vista que se trata de único imóvel destinado à moradia da recorrente. Ademais, sustenta que a própria recorrida teria dado causa à rescisão do compromisso de compra e venda celebrado com os genitores da recorrente.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 215/219).

O recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 241/242), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

Na espécie, o recorrente busca o reconhecimento de que os direitos relativos ao imóvel objeto de compra e venda são impenhoráveis em razão de ostentarem natureza de bem de família.

Sobre o tema, o Tribunal local afastou a arguição de impenhorabilidade deduzida pela recorrente por se tratar de execução de dívida relativa ao próprio bem. Colaciono, no particular, trecho da fundamentação adotada (e-STJ fls. 173/175):

“Diante desse cenário, restabelecida a ordem das coisas, o que subsiste é o fato de que não foi a agravante quem própria e exclusivamente deu causa à rescisão do contrato, unicamente por ter sido considerada inadimplente. O que ocorreu foi ter se tornado inadimplente após não obter, antes, dos próprios vendedores, dentre esses as agravadas, o efetivo cumprimento de obrigação contratual antecedente que lhes competia, mesmo após receber adiantamento de valores que sequer constava do pacto firmado, para com esse montante regularizar a documentação que seria imprescindível à continuidade e concretização do negócio. Agora, diante dessa inadimplência concorrente, mas que se iniciou com o descumprimento contratual pelas agravadas, para depois motivar a inadimplência da agravante, uma vez que retornados os fatos à origem do negócio, a reintegração das agravadas na posse do bem deveria mesmo ser precedida pela devolução à agravante dos valores que receberam, tal qual constou de sentença transitada em julgado, porque recebidos justamente em garantia para aquisição do imóvel, o que, a toda evidência, aconteceria se desde o início toda documentação a isso pertinente fosse disponibilizada pelos vendedores, o que, como visto, não aconteceu. Desse modo, em que pese a peculiaridade do caso e da tênue linha que separa a cada uma das partes a sua parcela de culpa pela rescisão do pacto original, os elementos constantes dos autos permitem conferir razão à agravante, ao demonstrar que o débito em questão é oriundo do próprio imóvel, porque pago como garantia de uma aquisição que não aconteceu, primeiro por culpa das agravadas, de modo que infirmado o argumento de se tratar de bem de família que fundamentou a decisão vergastada, mas que proferida em desconformidade com o que dispõe o artigo 833, §1º, do CPC, in verbis: Art. 833. São impenhoráveis: (...) § 1º A impenhorabilidade não é oponível à

execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição. Ademais, curioso notar, ainda, o fato de que a agravada apresentou, em outro incidente instaurado no mesmo processo, instrumento de procuração que dá conta de residir na Alemanha, documento esse assinado em setembro de 2020, informação também corroborada pela própria peça inicial da ação que ajuizou para extinção de condomínio, em dezembro de 2020 (fl. 543, do incidente de origem). (...) Não fosse tudo isso o bastante, a agravada também acabou por se valer de conta de luz, datada de 26/5/23 (fl. 696, autos principais), ou seja, passados mais de seis meses do próprio pedido de arresto do bem, esse formulado ainda em 22/9/22 (fls. 537 a 542), em que curiosamente consta a informação de que o imóvel em questão se trata de “PRÉDIO VAGO, SEM MORADOR, DE CONDIÇÕES DE LEITURA”, circunstância fática essa mais do que suficiente para contradizer a alegação de que havia retornado ao país e residia no imóvel há mais de dois anos, devido a problemas geopolíticos, que, ademais, são recentes e impossíveis de motivar a tese dantes aventada com exclusividade em sua impugnação, como alhures já abordado. Nesse passo, a agravante demonstrou incidir ao caso a exceção legal prevista no artigo 833, § 1º, do CPC, como também ser cabível aplicar ao caso, de modo análogo, as disposições do artigo 3º, inciso II, da Lei 8.009/90, não havendo o que sustente a propalada impenhorabilidade escorada em alegado 'bem de família', já que a hipótese, a toda evidência, apresenta-se como exceção à dita regra, de modo que se revela impositiva a reforma da decisão ora vergastada, para que sejam restabelecidos os efeitos do arresto sobre o imóvel, dantes vigentes.”

Tal entendimento está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, conforme ilustram os seguintes precedentes:

*"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 1.715.954/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/2/2021, DJe de 12/2/2021 - grifou-se)

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende ser possível a penhora do bem de família para saldar débito decorrente de contrato de promessa de compra e venda para aquisição do imóvel. 3. Na hipótese, rever o entendimento do acórdão recorrido, de que o crédito do exequente originou-se da promessa de compra e venda celebrada entre as partes para a aquisição do próprio imóvel penhorado, atrai o óbice da Súmula nº 7/STJ. 4. *Agravo interno não provido.*"*

(AgInt no AREsp 1378891/DF, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/12/2019, DJe 11/12/2019)

Nesse contexto, a modificação do entendimento adotado pelas instâncias ordinárias, a fim de aquilatar quem deu causa ao inadimplemento contratual e se o crédito do exequente se originou da promessa de compra e venda celebrada entre as partes para a aquisição do próprio imóvel penhorado, demandaria o revolvimento do

acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do enunciado da Súmula nº 7/STJ.

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

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.652.296 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0191065-7

Número de Origem:

1180685120108260100 20230001053941 20240000029163 22393143220238260000
2239314322023826000050000 571102120188260100 57110212018826010001180685120108260100

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : NILCE GONCALVES DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : MARKUS MIGUEL NOVAES - SP250237

BRUNO DE PAULA COELHO - SP367934

AGRAVADO : CLARICE KASSAWARA

ADVOGADOS : ADILSON CRUZ - SP018945

EDMILSON JOSÉ CAVALCANTI DA SILVA - SP236022

AGRAVADO : NELSON GONCALVES DE OLIVEIRA - ESPÓLIO

REPR. POR : RAQUEL FUZARO DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : FÁBIO LUIZ MARQUES ROCHA - SP138443

RICARDO DE SÁ DUARTE - SP239754

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MORAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de março de 2026