SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2673853 - SP (2024/0225164-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ALDAISA PONCIANO SANDOVAL CESAR
ADVOGADO	:	ODAIR JOSÉ BARCELOS DA SILVA - SP314524
AGRAVADO	:	TONETTO E DAL PINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	SHEILA APARECIDA MARTINS RAMOS - SP195291 NATÁLIA ESCOLANO CHAMUM OLIVEIRA - SP268306

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. EXPRESSA DEMONSTRAÇÃO. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 284 DO STF. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA PROVENIENTE DE NEGÓCIO DO PRÓPRIO IMÓVEL. ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/1990. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Afasta-se a incidência da Súmula n. 284 do STF quando houve expressa indicação de ofensa a dispositivo de lei federal.

2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao caso em que o tribunal de origem concluiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno desprovido.

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 01/10/2024 a 07/10/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA43822039 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/10/2024 17:12:11
Código de Controle do Documento: cedfef64-2dfb-45bb-8923-26c05685b502

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

Brasília, 07 de outubro de 2024.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA43822039 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 08/10/2024 17:12:11
Código de Controle do Documento: cedfef64-2dfb-45bb-8923-26c05685b502

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2673853 - SP (2024/0225164-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	ALDAISA PONCIANO SANDOVAL CESAR
ADVOGADO	:	ODAIR JOSÉ BARCELOS DA SILVA - SP314524
AGRAVADO	:	TONETTO E DAL PINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	SHEILA APARECIDA MARTINS RAMOS - SP195291 NATÁLIA ESCOLANO CHAMUM OLIVEIRA - SP268306

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. EXPRESSA DEMONSTRAÇÃO. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 284 DO STF. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA PROVENIENTE DE NEGÓCIO DO PRÓPRIO IMÓVEL. ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/1990. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Afasta-se a incidência da Súmula n. 284 do STF quando houve expressa indicação de ofensa a dispositivo de lei federal.

2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ ao caso em que o tribunal de origem concluiu em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

ALDAISA PONCIANO SANDOVAL CÉSAR interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 243-244, que não conheceu do agravo em recurso especial em razão da incidência da Súmula n. 284 do STF.

Documento eletrônico VDA43452357 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/09/2024 15:43:19
Código de Controle do Documento: 08581a97-84f7-4e25-92e4-136f8bec2b92

Argumenta a parte agravante que obedeceu ao preceito supracitado, mencionando o dispositivo legal federal que foi violado. Observe-se (fls. 253-254):

> É patente a observância, pela agravante, dos critérios exigidos no momento em que interpôs o agravo em recurso especial. Ao compulsar a peça recursal, podemos verificar o dispositivo legal federal que foi violado, vejamos:
>
> "...A questão em debate se cinge ao exame da nulidade da penhora, uma vez que o bem constrito é bem de família. Desse modo, acobertado pela Lei n.º 8.009/90.
>
> A impenhorabilidade do bem de família está resguardado pelo manto da Lei n.º 8009/90, com o objetivo de assegurar o direito de moradia e garantir que o imóvel são seja retirado do domínio do beneficiário.
>
> Referido instituto tem por finalidade ser mais um meio de proteção da família, garantindo-lhe, através disso, um teto relativamente intocável.
>
> Considerando que não existem, conforme documentos em anexos, outros imóveis capazes de viabilizar a residência, tem-se o necessário e imediato reconhecimento da impenhorabilidade.

Requer o conhecimento e o provimento do presente agravo interno.

É o relatório.

VOTO

Razão assiste à agravante quanto à não incidência do óbice da Súmula n. 284 do STF, de modo que a decisão de fls. 243-244 deve ser reconsiderada.

No caso, foi devidamente indicada ofensa a dispositivo de lei federal.

Procedo, pois, a novo exame da pretensão recursal.

O recurso especial foi interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (fl. 196):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
>
> Decisão atacada que deferiu a penhora dos direitos aquisitivos relativos ao imóvel objeto da avença - Ocorrência de inadimplemento - Acordo entre as partes que manteve o vínculo contratual e foram dados em garantia os direitos aquisitivos constritados - Dívida que decorre de compromisso de compra e venda do próprio imóvel que se quer seja declarado impenhorável - Impossibilidade - Inteligência do art. 3º, inc. II da Lei nº 8.009/1990 - Decisão mantida.
>
> Agravo improvido.

No recurso especial, com pedido de efeito suspensivo, a recorrente

Documento eletrônico VDA43452357 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/09/2024 15:43:19
Código de Controle do Documento: 08581a97-84f7-4e25-92e4-136f8bec2b92

aponta violação do art. 1º e parágrafo único da Lei n. 8.090/1990.

Requer a nulidade da penhora por se tratar-se de bem de família.

As contrarrazões foram apresentadas às fls. 215-220.

Na origem, TONETTO & DAL PINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ajuizou, em desfavor de ALDAISA RIBEIRO DOS SANTOS, ação de cumprimento da sentença que deferira a penhora dos direitos aquisitivos da executada sobre o imóvel de matrícula n. 262 do Cartório de Registro de Imóveis de Guará.

Inconformada, a parte agravou. O Tribunal de origem negou provimento ao recurso, concluindo que a pretensão da ora agravante encontrava óbice no disposto no inciso II do art. 3º da Lei n. 8.009/1990, nestes termos (fl. 197):

> Pelo quanto está nos autos a ação originalmente ajuizada tinha como objeto a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes(fls. 141/144), bem como a reintegração na posse do imóvel mencionado nas razões recursais por parte da recorrida.
>
> Todavia, acabaram as partes por celebrar acordo onde o comentado vínculo contratual foi mantido e novamente parcelado o preço acertado para a aquisição em questão.
>
> Ora, ao proceder do modo como procedeu a agravante, não pode agora aduzir em seu proveito a impenhorabilidade do imóvel que ocupa, sob o argumento de que se caracteriza ele como bem de família, muito menos quando isso é feito com o escopo nítido de procrastinar o pagamento da dívida a qual se obrigou a pagar na forma da avença de fls. 08/11, onde claramente os direitos aquisitivos ora constritados foram dados em garantia do negócio então celebrado, em que pese a menção feita expressamente no acordo tenha sido ao próprio imóvel antes aqui mencionado.
>
> Dentro desse contexto, inegável que em se tratando de dívida que decorre de contrato de compromisso de compra e venda do próprio imóvel que se quer ter declarado como impenhorável, por ser bem de família, tal pretensão esbarra no quanto disposto no inciso II do art. 3º da Lei nº 8.009/1990, disposição essa última que autoriza a realização de penhora tal como aquela deferida na decisão atacada, que merece, assim, confirmação.

Vê-se, assim, que o Tribunal de origem, concluindo pela autorização da penhora de bem imóvel em ação que objetiva o adimplemento de dívida resultante de contrato de compra e venda do próprio imóvel, está de acordo com a

Documento eletrônico VDA43452357 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/09/2024 15:43:19
Código de Controle do Documento: 08581a97-84f7-4e25-92e4-136f8bec2b92

jurisprudência do STJ, motivo pela qual incide na espécie a Súmula n. 83 desta Corte.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESCINDIDO. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI 8.009/90. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
>
> 1. Na hipótese dos autos, o eg. Tribunal de origem, ao possibilitar a penhora do bem imóvel dos agravantes, adotou solução em conformidade com a jurisprudência desta Corte.
>
> 2. Nos termos do entendimento jurisprudencial do STJ, "A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução" (REsp 1.440.786/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/5/2014, DJe de 27/6/2014).
>
> 3. Agravo interno provido para, em novo julgamento, negar provimento ao recurso especial. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.841.713/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 25/4/2023.)

> 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.)

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É como voto.

Documento eletrônico VDA43452357 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 16/09/2024 15:43:19
Código de Controle do Documento: 08581a97-84f7-4e25-92e4-136f8bec2b92

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.673.853 / SP

Número Registro: 2024/0225164-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00006108120188260213 10002682420168260213 20230001112426 20760405720218260000
23284330420238260000 6108120188260213 610812018826021310002682420168260213

Sessão Virtual de 01/10/2024 a 07/10/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ALDAISA PONCIANO SANDOVAL CESAR
ADVOGADO	: ODAIR JOSÉ BARCELOS DA SILVA - SP314524
AGRAVADO	: TONETTO E DAL PINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: SHEILA APARECIDA MARTINS RAMOS - SP195291
	NATÁLIA ESCOLANO CHAMUM OLIVEIRA - SP268306
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ALDAISA PONCIANO SANDOVAL CESAR
ADVOGADO	: ODAIR JOSÉ BARCELOS DA SILVA - SP314524
AGRAVADO	: TONETTO E DAL PINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: SHEILA APARECIDA MARTINS RAMOS - SP195291
	NATÁLIA ESCOLANO CHAMUM OLIVEIRA - SP268306

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de

Documento eletrônico VDA43806707 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 08/10/2024 00:49:46
Código de Controle do Documento: f267ebe9-9aad-4f2d-8ac6-d9f7dc0ae607

01/10/2024 a 07/10/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 07 de outubro de 2024

Documento eletrônico VDA43806707 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 08/10/2024 00:49:46
Código de Controle do Documento: f267ebe9-9aad-4f2d-8ac6-d9f7dc0ae607