



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2154972 - RS(2024/0241068-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **JOAO JOSE DE LIMA FIGUEIRO**
ADVOGADOS : **GILSON FINKLER - RS031346**
 ALESSANDRO RITZEL PLETES - RS053977
 GERSON IESBICK FINKLER - RS062238
RECORRIDO : **CONDOMINIO EDIFICIO COSTA DO SOL**
ADVOGADO : **GERMANO EILERS ELLWANGER - RS026420**
INTERES. : **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**
INTERES. : **GUILHERME SCHULZ**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE COBRANÇA CONDOMINIAL. IMPENHORABILIDADE DE DEPÓSITO JUDICIAL ORIUNDO DE ARREMATACÃO E BEM DE FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento que manteve decisão no cumprimento de sentença.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de despesas condominiais, discutindo-se, na fase executiva, a impenhorabilidade do saldo remanescente da arrematação do imóvel do executado.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, manteve a decisão recorrida por seus fundamentos, afastou a aplicação do art. 833, X, do CPC a valores depositados em juízo e reconheceu a preclusão da discussão sobre bem de família.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o art. 833, X, do CPC alcança valores depositados judicialmente oriundos de arrematação; (ii) saber se os arts. 1 e 3 da Lei n. 8.009/1990 protegem o saldo remanescente da arrematação como bem de família; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial caracterizado com precedentes do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O art. 833, X, do CPC não se aplica a valores depositados judicialmente oriundos de arrematação, pois a proteção atinge ativos financeiros mantidos pelo devedor em instituições financeiras.

7. A tese de bem de família é matéria preclusa e demandaria reexame fático, o que atrai a aplicação da Súmula n. 7 do STJ; ademais, a dívida condominial está excepcionada pelo art. 3, IV, da Lei n. 8.009/1990.

8. O dissídio jurisprudencial não se configura por ausência de similitude fática com precedentes que pressupõem reconhecimento do bem de família.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

Tese de julgamento: 1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame da natureza de bem de família e das premissas fáticas da arrematação. 2. O art. 833, X, do CPC não protege depósito judicial oriundo de arrematação. 3. Não se caracteriza o dissídio jurisprudencial sem identidade fática com precedentes que reconhecem previamente o bem de família."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 833, 85 § 11; Lei n. 8.009/1990, arts. 1, 3.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 1.940.342/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 12/12/2022; STJ, REsp n. 2125634/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/8/2024.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2154972 - RS (2024/0241068-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : JOAO JOSE DE LIMA FIGUEIRO
ADVOGADOS : GILSON FINKLER - RS031346
ALESSANDRO RITZEL PLETES - RS053977
GERSON IESBICK FINKLER - RS062238
RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO COSTA DO SOL
ADVOGADO : GERMANO EILERS ELLWANGER - RS026420
INTERES. : MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
INTERES. : GUILHERME SCHULZ

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE COBRANÇA CONDOMINIAL. IMPENHORABILIDADE DE DEPÓSITO JUDICIAL ORIUNDO DE ARREMATACÃO E BEM DE FAMÍLIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento que manteve decisão no cumprimento de sentença.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de despesas condominiais, discutindo-se, na fase executiva, a impenhorabilidade do saldo remanescente da arrematação do imóvel do executado.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, manteve a decisão recorrida por seus fundamentos, afastou a aplicação do art. 833, X, do CPC a valores depositados em juízo e reconheceu a preclusão da discussão sobre bem de família.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o art. 833, X, do CPC alcança valores

depositados judicialmente oriundos de arrematação; (ii) saber se os arts. 1 e 3 da Lei n. 8.009/1990 protegem o saldo remanescente da arrematação como bem de família; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial caracterizado com precedentes do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. O art. 833, X, do CPC não se aplica a valores depositados judicialmente oriundos de arrematação, pois a proteção atinge ativos financeiros mantidos pelo devedor em instituições financeiras.

7. A tese de bem de família é matéria preclusa e demandaria reexame fático, o que atrai a aplicação da Súmula n. 7 do STJ; ademais, a dívida condominial está excepcionada pelo art. 3, IV, da Lei n. 8.009/1990.

8. O dissídio jurisprudencial não se configura por ausência de similitude fática com precedentes que pressupõem reconhecimento do bem de família.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

Tese de julgamento: 1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame da natureza de bem de família e das premissas fáticas da arrematação. 2. O art. 833, X, do CPC não protege depósito judicial oriundo de arrematação. 3. Não se caracteriza o dissídio jurisprudencial sem identidade fática com precedentes que reconhecem previamente o bem de família."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 833, 85 § 11; Lei n. 8.009/1990, arts. 1, 3.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 1.940.342/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 12/12/2022; STJ, REsp n. 2125634/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/8/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOÃO JOSÉ DE LIMA FIGUEIRÓ com fundamento no art. 105, III, a, c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em agravo de instrumento nos autos de ação de cobrança.

O julgado foi assim ementado (fl. 42):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DO SALDO REMANESCENTE DA ARREMATAÇÃO, EM LEILÃO JUDICIAL, DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA CONDOMINIAL, COM BASE NO ART. 833, INCISO X, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE.

Determina o art. 833, inciso X, do Código de Processo Civil que “são impenhoráveis as quantias depositadas em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos”. Na hipótese dos autos, o valor que o agravante alega ser impenhorável é originário da arrematação, em leilão judicial, do imóvel gerador da dívida condominial e está depositado judicialmente, nos autos do processo originário. Inviável, pois, o reconhecimento de impenhorabilidade do mencionado valor, com base no art. 833, inciso X, do Código de Processo Civil, na medida em que a norma insere no referido dispositivo versa sobre ativos financeiros depositados em contas bancárias, distanciando-se do caso concreto. Ainda, inviável a renovação do debate acerca do caráter de bem de família do imóvel arrematado, tratando-se de matéria abarcada pela preclusão. Impenhorabilidade rechaçada.

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 833, X, do CPC, porque o acórdão recorrido afastou a proteção de impenhorabilidade da quantia até 40 salários mínimos, embora a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconheça que a proteção alcança valores mantidos em conta corrente, caderneta de poupança, fundos de investimento e papel-moeda;

b) 1º, *caput*, 3, IV, da Lei n. 8.009/1990, porquanto a decisão negou vigência às normas que resguardam o bem de família e o saldo remanescente da arrematação, que preserva a natureza de proteção da moradia e deve ser utilizado em favor da entidade familiar;

c) 907, 908 do CPC, pois a decisão determinou destinação integral do saldo para outros credores, em descompasso com a ordem legal de distribuição e com a necessidade de restituição ao executado do que sobejar, e, ao final.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao negar a impenhorabilidade até o limite de 40 salários mínimos, mesmo quando os valores não estão estritamente depositados em caderneta de poupança, contrariando os precedentes AgInt no AREsp n. 1.940.342/DF, EREsp n. 1.330.567/RS, AgInt no REsp n. 1.795.956/SP, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.445.026/SP e AgRg no AgRg no Ag n. 1.094.203/SP, que reconhecem a extensão da proteção a conta corrente, fundos de investimento e papel-moeda, bem como a preservação da natureza de bem de família do saldo remanescente da arrematação.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a impenhorabilidade das sobras da arrematação do único imóvel do recorrente e se determine a devolução integral do valor ao recorrente.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de cobrança em que a parte autora pleiteou o recebimento de despesas condominiais inadimplidas em fase de cumprimento de sentença.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida no cumprimento de sentença que rejeitou a impenhorabilidade do saldo remanescente da arrematação do imóvel do executado e determinou a expedição de alvarás e a destinação de valores a outros processos (fls. 38-41).

A Corte estadual negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo a decisão recorrida por seus próprios fundamentos, ao concluir pela inaplicabilidade do

art. 833, X, do CPC a valores depositados em juízo provenientes de arrematação, bem como pela preclusão da discussão sobre o caráter de bem de família do imóvel arrematado (fls. 38-41).

II - Da alegada violação ao art. 833, X, do CPC

O recorrente sustenta que o acórdão recorrido violou o art. 833, X, do CPC, ao não reconhecer a impenhorabilidade do saldo remanescente da arrematação judicial de seu imóvel até o limite de 40 salários mínimos.

O dispositivo legal em questão estabelece que "são impenhoráveis as quantias depositadas em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos".

Esta Corte, de fato, tem adotado interpretação extensiva desse dispositivo, entendendo que a proteção se estende a valores mantidos em outras modalidades de aplicação financeira ou mesmo em espécie. Nesse sentido: "São impenhoráveis os valores poupados pelo devedor, seja em caderneta de poupança, conta corrente, fundo de investimentos ou em papel moeda, até o limite de 40 salários mínimos." (AgInt no AREsp n. 1.940.342/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)

No entanto, o caso dos autos apresenta situação distinta, pois trata-se de valor depositado judicialmente, oriundo da arrematação em leilão do imóvel gerador da dívida condominial. A interpretação extensiva promovida por esta Corte, embora ampla, tem se limitado a valores efetivamente mantidos em instituições financeiras ou sob posse direta do devedor, não abrangendo valores sub judice.

O Tribunal de origem, ao afastar a aplicação do art. 833, X, do CPC, consignou com precisão que "tal regra (como é clara a redação do dispositivo) aplica-se apenas a ativos financeiros da parte executada, isto é, valores monetários

depositados em instituições financeiras", não se estendendo a valores depositados judicialmente em decorrência de arrematação.

Não se verifica, portanto, a alegada violação ao art. 833, X, do CPC.

III - Da alegada violação aos arts. 1º e 3º da Lei 8.009/90

O recorrente alega violação aos arts. 1º e 3º da Lei 8.009/90, sustentando que o saldo remanescente da arrematação de seu imóvel manteria a natureza de bem de família e, por conseguinte, seria impenhorável.

Contudo, para o acolhimento dessa tese, seria imprescindível o prévio reconhecimento de que o imóvel arrematado era efetivamente bem de família, circunstância que não está estabelecida nos autos.

O Tribunal de origem consignou expressamente que já houve "extensa discussão a respeito da (in)validade dos atos expropriatórios relativos ao bem imóvel em questão (seja em virtude do suposto caráter de bem de família do apartamento, seja em razão do alegado preço vil pelo qual foi arrematado), sendo descabida a renovação do debate no atual estágio do processo, tratando-se de matéria preclusa."

Verificar se o imóvel se enquadrava ou não no conceito legal de bem de família demandaria inevitável reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, mesmo que se reconhecesse a natureza de bem de família, a execução por dívida condominial encontra-se expressamente excepcionada da impenhorabilidade, nos termos do art. 3º, IV, da Lei 8.009/90, que estabelece que a impenhorabilidade não se aplica "para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar".

Não se verifica, portanto, a alegada violação aos arts. 1º e 3º da Lei 8.009/90.

IV - Do dissídio jurisprudencial

O recorrente invoca divergência jurisprudencial com julgados desta Corte, notadamente o AgRg no AgRg no Ag n. 1.094.203/SP, que reconheceu a proteção ao saldo remanescente da arrematação de bem de família.

Ocorre que a caracterização do dissídio jurisprudencial pressupõe similitude fática entre os casos confrontados, o que não se verifica na espécie. No precedente invocado, havia expreso reconhecimento da natureza de bem de família do imóvel arrematado, circunstância que, como já salientado, não está estabelecida nos autos.

No referido julgado, esta Corte consignou que "o saldo da arrematação não perde sua natureza original de bem de família", pressupondo, logicamente, que o imóvel arrematado tinha essa natureza, o que não foi comprovado no presente caso.

Ademais, o recorrente cita o REsp 2125634/SP, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, julgado em 27/08/2024, que tratou da proteção do saldo remanescente de arrematação de bem de família. Contudo, naquele caso, o tribunal de origem havia expressamente reconhecido que "o bem era antes utilizado como residência da entidade familiar", premissa fática que não se verifica nos presentes autos.

Por conseguinte, não se configura o alegado dissídio jurisprudencial.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte o recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.154.972 / RS

Número Registro: 2024/0241068-6

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

50270154020138210001 5027015402013821000151991124920238217000 50287429220178210001
51639342120228210001 51745401120228210001 51991124920238217000 52406362620238217000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

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

RECORRENTE : JOAO JOSE DE LIMA FIGUEIRO

ADVOGADOS : GILSON FINKLER - RS031346

ALESSANDRO RITZEL PLETTES - RS053977

GERSON IESBICK FINKLER - RS062238

RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO COSTA DO SOL

ADVOGADO : GERMANO EILERS ELLWANGER - RS026420

INTERES. : MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE

INTERES. : GUILHERME SCHULZ

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026