



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2163788 - RJ (2024/0302859-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : JORGE ANTONIO DA CUNHA LIMA COELHO  
**ADVOGADOS** : LUCIANO GOMES FILIPPO - RJ138043  
CAMILA NASCIMENTO OLIVEIRA - RJ211005  
TAMARA HERMIDA PEREIRA CASTRO DA SILVA - RJ168988  
VINICIUS DUARTE MORAES - RJ165177  
**RECORRIDO** : EDSON TRINDADE PEDROSA  
**ADVOGADO** : LUIZ CARLOS DA SILVA LOYOLA - RJ032511

### EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE ALTO VALOR. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1º DA LEI N. 8.009/1990. IRRELEVÂNCIA DO VALOR DO BEM. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. ROL DE EXCEÇÕES TAXATIVO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A controvérsia central consiste em definir se a garantia da impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei nº 8.009/1990, pode ser afastada ou relativizada em razão do elevado valor do imóvel.
2. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a proteção legal conferida ao bem de família é ampla e não comporta exceções baseadas no valor de mercado do imóvel, em sua suntuosidade ou localização.
3. As hipóteses de exceção à regra da impenhorabilidade estão previstas em rol taxativo no art. 3º da Lei nº 8.009/1990, o qual deve ser interpretado restritivamente, não sendo admitido ao julgador criar novas hipóteses não contempladas pelo legislador.
4. A decisão que autoriza a penhora de bem de família de alto valor, ainda que com a determinação de reserva de parte do produto da alienação para a aquisição de outro imóvel, viola diretamente o art. 1º da Lei nº 8.009/1990 e diverge do entendimento consolidado desta Corte.

5. Recurso especial provido.

### **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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 2163788 - RJ (2024/0302859-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : JORGE ANTONIO DA CUNHA LIMA COELHO  
**ADVOGADOS** : LUCIANO GOMES FILIPPO - RJ138043  
CAMILA NASCIMENTO OLIVEIRA - RJ211005  
TAMARA HERMIDA PEREIRA CASTRO DA SILVA - RJ168988  
VINICIUS DUARTE MORAES - RJ165177  
**RECORRIDO** : EDSON TRINDADE PEDROSA  
**ADVOGADO** : LUIZ CARLOS DA SILVA LOYOLA - RJ032511

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE ALTO VALOR. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1º DA LEI N. 8.009/1990. IRRELEVÂNCIA DO VALOR DO BEM. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA DO STJ. ROL DE EXCEÇÕES TAXATIVO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. A controvérsia central consiste em definir se a garantia da impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei nº 8.009/1990, pode ser afastada ou relativizada em razão do elevado valor do imóvel.
2. A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a proteção legal conferida ao bem de família é ampla e não comporta exceções baseadas no valor de mercado do imóvel, em sua suntuosidade ou localização.
3. As hipóteses de exceção à regra da impenhorabilidade estão previstas em rol taxativo no art. 3º da Lei nº 8.009/1990, o qual deve ser interpretado restritivamente, não sendo admitido ao julgador criar novas hipóteses não contempladas pelo legislador.
4. A decisão que autoriza a penhora de bem de família de alto valor, ainda que com a determinação de reserva de parte do produto da alienação para a aquisição de outro imóvel, viola diretamente o art. 1º da Lei nº 8.009/1990 e diverge do entendimento consolidado desta Corte.

5. Recurso especial provido.

**RELATÓRIO**

Trata-se de recurso especial interposto por JORGE ANTÔNIO DA CUNHA LIMA COELHO (JORGE) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INADIMPLÊNCIA. PENHORA. ÚNICO BEM DE PROPRIEDADE DO ANTIGO LOCATÁRIO. IMÓVEL UTILIZADO PARA SUA MORADIA. LEI 8009/90. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. LEI QUE DEVERÁ SER INTERPRETADA DE FORMA SISTEMÁTICA, EM ATENÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. NORMA NÃO AFETA À MANUTENÇÃO DE PATRIMÔNIO DE ELEVADO VALOR DE FORMA A TORNÁ-LO INTOCÁVEL PELOS EVENTUAIS CREDORES. CORTE SUPERIOR QUE DECLAROU A POSSIBILIDADE DA PENHORA PARCIAL DE VERBA DE NATUREZA ALIMENTAR. AGINT NO ARESP 2372850. RACIOCÍNIO JURÍDICO QUE DEVERÁ SER APLICADO A INTERPRETAÇÃO DA NORMA QUE VERSA SOBRE O DIREITO A MORADIA. APARTAMENTO LOCALIZADO EM UM DOS LOCAIS MAIS VALORIZADOS DO BRASIL. POSSIBILIDADE DA PENHORA E VENDA PÚBLICA, COM A RESERVA SUFICIENTE A GARANTIR AO DEVEDOR A COMPRA DE OUTRO IMÓVEL RESIDENCIAL EM ÁREA MENOS VALORIZADA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO (e-STJ, fls. 29/34).*

Os embargos de declaração de JORGE foram rejeitados (e-STJ, fls. 83/86).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, JORGE apontou **(1)** violação do art. 1º da Lei nº 8.009/1990, por admitir a penhora e alienação do único imóvel residencial do devedor sob o fundamento de ser de alto valor, com reserva de 70% para aquisição de novo bem, em afronta à regra de impenhorabilidade do bem de família; **(2)** violação do art. 942 do CPC, sob o argumento de que, havendo julgamento não unânime do agravo de instrumento, seria obrigatória a aplicação da técnica de ampliação do colegiado, com convocação de novos julgadores e possibilidade de nova sustentação oral; **(3)** dissídio jurisprudencial quanto à aplicação do art. 942 do CPC, com cotejo analítico em face do REsp 1.890.473/MS, que exige o quórum ampliado quando o resultado não é unânime; **(4)** dissídio jurisprudencial sobre a impenhorabilidade de bem de família de alto padrão, com paradigma no REsp 1.726.733/SP, segundo o qual o valor/luxo do imóvel é irrelevante para a proteção legal, ausente exceção no art. 3º da Lei nº 8.009/1990.

Houve apresentação de contrarrazões por EDSON TRINDADE PEDROSA (EDSON) (e-STJ, fls. 137-145).

É o relatório.

## VOTO

O recurso merece prosperar.

### (1) Violação do art. 1º da Lei nº 8.009/1990

A questão jurídica posta a deslinde é saber se a proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990 ao bem de família pode ser relativizada quando o imóvel possui alto valor de mercado.

A resposta, segundo a jurisprudência pacífica e reiterada desta Corte, é negativa.

A Lei nº 8.009/1990 foi editada com o claro propósito de assegurar o direito fundamental à moradia (art. 6º da CF) e de proteger a dignidade da pessoa humana, garantindo um patrimônio mínimo indispensável à subsistência da entidade familiar. O art. 1º do referido diploma é categórico ao estabelecer que *o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza*.

As exceções a essa regra de impenhorabilidade foram expressamente e taxativamente elencadas pelo legislador no art. 3º da mesma Lei. A interpretação de tal rol, conforme entendimento consolidado neste Tribunal, deve ser sempre restritiva. Não cabe ao Poder Judiciário, sob o pretexto de realizar justiça no caso concreto ou de ponderar princípios, criar novas exceções não previstas em lei, usurpando a função do Poder Legislativo.

A tese de que imóveis de alto padrão ou de luxo estariam excluídos da proteção legal não encontra qualquer amparo no texto da lei. O legislador, se assim o quisesse, teria estabelecido critérios de valor, localização ou suntuosidade para modular a garantia, o que não o fez. Onde a lei não distingue, não cabe ao intérprete distinguir.

Permitir a penhora do bem de família com base em seu valor econômico seria introduzir um critério subjetivo e de grande insegurança jurídica, contrário ao espírito da lei.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte, em especial da Terceira Turma, é uníssona.

Para reforçar a fundamentação, vejam-se os seguintes precedentes:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE ALTO VALOR . IMPENHORABILIDADE MANTIDA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. AGRAVO IMPROVIDO. 1 . **Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, para efeito da proteção do art. 1º da Lei n. 8.009/1990, basta que o imóvel sirva de residência para a família do devedor, sendo irrelevante o valor do bem . Isso porque as exceções à regra de impenhorabilidade dispostas no art. 3º do referido texto legal não trazem nenhuma indicação nesse sentido. Logo, é irrelevante, a esse propósito, que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão.** 2 . A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, porquanto a condenação da parte agravante ao pagamento da aludida multa - a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada - pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada. 3 . Agravo interno improvido.*

(AglInt no AREsp 2.456.158/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 15/4/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 17/4/2024 – sem destaques no original)

*CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA DE ALTO VALOR. IMPENHORABILIDADE . INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. 1. **Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, para efeito da proteção do art . 1º da Lei n. 8.009/1990, basta que o imóvel sirva de residência para a família do devedor, sendo irrelevante o valor do bem. Isso porque as exceções à regra de impenhorabilidade dispostas no art . 3º do referido texto legal não trazem nenhuma indicação nesse sentido. Logo, é irrelevante, a esse propósito, que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão** (AglInt no AREsp n. 2.456 .158/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024). 2. No caso dos autos, o Tribunal de origem ao analisar a controvérsia entendeu pela proteção ao bem de família, independente de seu valor, porquanto comprovado ser o único imóvel residencial da entidade familiar do devedor. Incidência da Súmula n . 83 do STJ. Agravo interno improvido.*

(AgInt no REsp 1.963.732/SP, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Julgamento: 23/9/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 25/9/2024 – sem destaques no original)

*PROCESSO CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL . IRRELEVÂNCIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. CABIMENTO . EXEGESE SISTEMÁTICA DA LEI Nº 8.009/90. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 1º E 3º, II, DA LEI Nº 8 . 009/90. 1. Agravo de instrumento interposto em 12.03 .2012. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014 . 2. Recurso especial em que se discute se: (i) é possível afastar a impenhorabilidade sobre bem de família de elevado valor, de cuja alienação judicial resulte saldo suficiente para aquisição de novo imóvel pela executada; e se (ii) na execução de dívida oriunda de sinal não devolvido em compromisso de compra e venda desfeito, o próprio imóvel objeto do negócio pode ser beneficiado pela impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90. 3 . **Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família pela Lei nº 8.009/90.** Precedentes. 4 . Da exegese sistemática da Lei nº 8.009/90 desponta nítida preocupação do legislador de impedir a deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, propiciando o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel em detrimento de terceiros de boa-fé. 5. 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. 6. Recurso especial provido .*

(REsp 1.440.786/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 27/5/2014, TERCEIRA TURMA, DJe 27/6/2014 – sem destaques no original)

Como se vê, a matéria está pacificada. A decisão do TJRJ, ao criar uma solução intermediária não prevista em lei, qual seja, a alienação do bem com reserva de percentual para aquisição de outro, afrontou diretamente o art. 1º da Lei nº 8.009/1990 e divergiu da jurisprudência consolidada desta Corte.

Forte nessas razões, o recurso deve ser provido para, reformando o acórdão recorrido, restabelecer a decisão de primeiro grau que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel do recorrente, por se tratar de bem de família.

Ficam prejudicados os demais pontos alegados por JORGE.

Nessas condições, **CONHEÇO** do recurso especial e **DOU-LHE PROVIMENTO** para cassar o acórdão recorrido e restabelecer a decisão de primeiro grau que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel penhorado, por se tratar de bem de família.

É como voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.163.788 / RJ**

Número Registro: 2024/0302859-0

**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:

00590678520238190000 00671930320188190000 0263800501478 202425114708 263800501478  
590678520238190000 671930320188190000

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : JORGE ANTONIO DA CUNHA LIMA COELHO

ADVOGADOS : LUCIANO GOMES FILIPPO - RJ138043

TAMARA HERMIDA PEREIRA CASTRO DA SILVA - RJ168988

CAMILA NASCIMENTO OLIVEIRA - RJ211005

VINICIUS DUARTE MORAES - RJ165177

RECORRIDO : EDSON TRINDADE PEDROSA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS DA SILVA LOYOLA - RJ032511

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE  
MÓVEL

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025