



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2746874 - DF (2024/0346666-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : WELINGTON VALADAO DE SOUZA
ADVOGADO : VINICIUS NÓBREGA COSTA - DF038453
AGRAVADO : SANTOS NEVES PLANEJAMENTO E INCORPORACOES EIRELI
AGRAVADO : JOEL SANTOS NEVES FILHO
AGRAVADO : OSM PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : SANTOS NEVES IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : MARCUS FELIPE BOTELHO PEREIRA - ES008258
FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330
GABRIELA SUFIATI TURRA - ES030578

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE LUXO. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA N.º 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de resolução de promessa de compra e venda de imóvel por atraso na entrega da obra, em cuja fase de cumprimento de sentença foi autorizada a desconsideração da personalidade jurídica da empresa executada, com a consequente penhora do imóvel residencial do devedor.

2. Segundo a jurisprudência desta Corte, 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 n.º 8.009/90. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.

3. Agravo interno não 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 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de abril de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2746874 - DF (2024/0346666-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : WELINGTON VALADAO DE SOUZA
ADVOGADO : VINICIUS NÓBREGA COSTA - DF038453
AGRAVADO : SANTOS NEVES PLANEJAMENTO E INCORPORACOES EIRELI
AGRAVADO : JOEL SANTOS NEVES FILHO
AGRAVADO : OSM PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : SANTOS NEVES IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : MARCUS FELIPE BOTELHO PEREIRA - ES008258
FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330
GABRIELA SUFIATI TURRA - ES030578

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE LUXO. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA N.º 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de resolução de promessa de compra e venda de imóvel por atraso na entrega da obra, em cuja fase de cumprimento de sentença foi autorizada a desconsideração da personalidade jurídica da empresa executada, com a consequente penhora do imóvel residencial do devedor.
2. Segundo a jurisprudência desta Corte, 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 n.º 8.009/90. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por WELINGTON VALADÃO DE

SOUZA (WELINGTON) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE LUXO. IRRELEVÂNCIA. SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

Nas razões do presente inconformismo, WELINGTON alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação do art. 1º da Lei nº 8.009/90, ao sustentar que a impenhorabilidade do bem de família não se aplica à hipótese de imóvel de luxo, devendo ser autorizada a alienação do bem, com a reserva da parcela necessária para a aquisição de um outro imóvel de menor valor pelo devedor.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 651/658).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Trata-se de ação de resolução de promessa de compra e venda de imóvel ajuizada por WELINGTON contra SANTOS NEVES PLANEJAMENTO E INCORPORAÇÕES LTDA., sob a alegação de descumprimento do contrato, no que se refere ao prazo de entrega da obra.

Na fase de cumprimento de sentença, na qual o autor buscou o recebimento da quantia de R\$ 1.413.955,97 (um milhão, quatrocentos e treze mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e sete centavos), foi autorizada a desconsideração da personalidade jurídica da empresa executada, com a consequente penhora do imóvel residencial do devedor, avaliado em R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Ato contínuo, o Juízo da causa acolheu a impugnação apresentada pelo devedor, na qual foi alegada a impenhorabilidade do bem de família, entendimento que foi mantido pelo TJDF, no julgamento do agravo de instrumento interposto pelo credor, ora recorrente.

Da impenhorabilidade do bem de família

Conforme assinalou o Tribunal distrital, o elevado valor do imóvel que serve

de residência da família não é fator impeditivo ao reconhecimento de sua impenhorabilidade, confira-se:

Para que a proteção se torne efetiva, não há que se levar em conta o valor do imóvel, ou seja, casos como o presente onde o valor apontado para o bem é muito superior ao valor da dívida. A disposição visa evitar a desestabilização da vida familiar, que poderia ocorrer se fossem desalojados e obrigados a buscar a aquisição de outro imóvel de menor valor ou qualidade, o que muitas vezes é inviável ou prejudicial ao bem-estar familiar.

[...]

Nesta concepção, entende-se que a Lei 8.009/90 e o artigo 1.712 do Código Civil refletem um entendimento evoluído de justiça social e econômica, em que a efetivação de dívidas não pode sobrepor-se ao direito à moradia e à preservação da unidade familiar. No caso, os elementos probatórios existentes nos autos indicam que o bem se trata de residência da família, conforme os endereços constantes de documentos, e a situação de impenhorabilidade deverá prevalecer até prova em contrário que eventualmente possa ser produzida pelo Agravante de que a pessoa física do devedor seja proprietária de outros bens residenciais (e-STJ, fl. 334).

Verifica-se que a conclusão do aresto recorrido encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte, firme no sentido de que, para fins de proteção do bem de família, é irrelevante que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão, uma vez que a lei não faz nenhuma distinção nesse sentido.

Nessa linha, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL DE ALTO PADRÃO. PROTEÇÃO LEGAL MANTIDA.

1. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal (Súm. 211/STJ).

2. Conforme jurisprudência do STJ, rever o entendimento do acórdão recorrido quanto às situações em que o Tribunal de origem, examinando as circunstâncias da causa, expressamente afasta a preclusão da questão atinente à impenhorabilidade do bem de família, demanda o reexame de matéria fático-probatória, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Nos termos da Lei n. 8.009/90 e da jurisprudência consolidada do STJ, a impenhorabilidade do bem de família remanesce ainda que se trate de imóvel de alto padrão ou de luxo. Ressalva de entendimento do Relator.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n.º 1.965.350/MT, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado aos 26/4/2022, DJe de 29/4/2022)

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INEXISTÊNCIA. PENHORA DE DIREITOS DO DEVEDOR SOBRE IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMÓVEL DE ALTO

*PADRÃO. IRRELEVÂNCIA. APLICAÇÃO DA REGRA DA IMPENHORABILIDADE. POSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.
[...]*

3. 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.

[...]

7. Recurso especial desprovido.

(REsp n.º 1.726.733/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 13/10/2020, DJe de 16/10/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO. ALIENAÇÃO EM GARANTIA DE IMÓVEL QUE CONSTITUI BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE LUXO INDIVISÍVEL. IMPENHORABILIDADE. INTEGRALIDADE DO BEM. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

4. 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 consoante os ditames da Lei nº 8.009/90.

[...]

7. Agravo interno de BPN BRASIL não provido.

(AglInt no AREsp n.º 1.146.607/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado aos 4/5/2020, DJe de 7/5/2020)

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n.º 83 do STJ.

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.746.874 / DF

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0346666-3

Número de Origem:

07064972520218070020 07502139420238070000 7064972520218070020 7502139420238070000

Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WELINGTON VALADAO DE SOUZA

ADVOGADO : VINICIUS NÓBREGA COSTA - DF038453

AGRAVADO : SANTOS NEVES PLANEJAMENTO E INCORPORACOES EIRELI

AGRAVADO : JOEL SANTOS NEVES FILHO

AGRAVADO : OSM PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : SANTOS NEVES IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : MARCUS FELIPE BOTELHO PEREIRA - ES008258

FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330

GABRIELA SUFIATI TURRA - ES030578

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FAMÍLIA - BEM DE FAMÍLIA (VOLUNTÁRIO)

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WELINGTON VALADAO DE SOUZA

ADVOGADO : VINICIUS NÓBREGA COSTA - DF038453

AGRAVADO : SANTOS NEVES PLANEJAMENTO E INCORPORACOES EIRELI

AGRAVADO : JOEL SANTOS NEVES FILHO

AGRAVADO : OSM PARTICIPACOES LTDA

AGRAVADO : SANTOS NEVES IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : MARCUS FELIPE BOTELHO PEREIRA - ES008258

FÁBIO NEFFA ALCURE - ES012330

GABRIELA SUFIATI TURRA - ES030578

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/03/2025 a 31/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de março de 2025