



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2754292 - DF (2024/0364409-5)

RELATORA	: MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE	: MARIA DE FÁTIMA DA SILVA HOLANDA
ADVOGADO	: EDISON LYNCON HOLANDA SGANZERLA - DF058363
AGRAVADO	: EULENICE GOMES DE HOLANDA
AGRAVADO	: FRANCISCA GOMES DA COSTA
AGRAVADO	: MARINEIS HOLANDA DA COSTA
AGRAVADO	: MIGUEL ARCANJO DE HOLANDA
ADVOGADO	: FRANCISCO GOMES DOS SANTOS FILHO - DF004299

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE ATIVA DE EX-COPROPRIETÁRIO. PENHORA DE VALORES ORIUNDOS DE VENDA DE BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO INDENIZATÓRIA. NATUREZA PROPTER REM. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discute a legitimidade de ex-coproprietário para atuar no cumprimento de sentença e a possibilidade de penhora do valor obtido com a venda de bem de família.

2. O Tribunal de origem entendeu que o numerário obtido com a venda de bem de família não goza da proteção conferida a este, salvo quando destinado à subsistência, o que não se verifica no caso. Considerou também possível a penhora de bem mantido em condomínio, quando há cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo, e reconheceu a ilegitimidade do ex-coproprietário como parte.

3. No recurso especial, a agravante alegou violação ao art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/1990, e ao art. 884 do Código Civil, sustentando que o aluguel não se enquadra nas hipóteses legais de penhora e que o produto da venda do bem de família mantém a proteção legal conferida por essa norma.

4. O Tribunal a quo inadmitiu o recurso especial com fundamento na Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

II. Questão em discussão

5. A questão em discussão consiste em saber se o numerário oriundo da venda de bem de família e os aluguéis devidos pelo

uso exclusivo de imóvel em condomínio podem ser penhorados, bem como se há legitimidade do ex-coproprietário para atuar no cumprimento de sentença.

III. Razões de decidir

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a natureza propter rem da obrigação afasta a impenhorabilidade do bem de família, incluindo os frutos civis diretamente vinculados ao imóvel, como aluguéis.

7. A Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida, salvo demonstração de precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentem tese diversa, o que não foi feito pela agravante.

8. A ausência de impugnação específica e a falta de demonstração de distinção entre os precedentes citados e o caso concreto reforçam a inadmissibilidade do recurso especial.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo em recurso especial não conhecido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2754292 - DF (2024/0364409-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA HOLANDA**
ADVOGADO : **EDISON LYNCON HOLANDA SGANZERLA - DF058363**
AGRAVADO : **EULENICE GOMES DE HOLANDA**
AGRAVADO : **FRANCISCA GOMES DA COSTA**
AGRAVADO : **MARINEIS HOLANDA DA COSTA**
AGRAVADO : **MIGUEL ARCANJO DE HOLANDA**
ADVOGADO : **FRANCISCO GOMES DOS SANTOS FILHO - DF004299**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE ATIVA DE EX-COPROPRIETÁRIO. PENHORA DE VALORES ORIUNDOS DE VENDA DE BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO INDENIZATÓRIA. NATUREZA PROPTER REM. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discute a legitimidade de ex-coproprietário para atuar no cumprimento de sentença e a possibilidade de penhora do valor obtido com a venda de bem de família.

2. O Tribunal de origem entendeu que o numerário obtido com a venda de bem de família não goza da proteção conferida a este, salvo quando destinado à subsistência, o que não se verifica no caso. Considerou também possível a penhora de bem mantido em condomínio, quando há cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo, e reconheceu a ilegitimidade do ex-coproprietário como parte.

3. No recurso especial, a agravante alegou violação ao art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/1990, e ao art. 884 do Código Civil, sustentando que o aluguel não se enquadra nas hipóteses legais de penhora e que o produto da venda do bem de família mantém a proteção legal conferida por essa norma.

4. O Tribunal a quo inadmitiu o recurso especial com fundamento na Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

II. Questão em discussão

5. A questão em discussão consiste em saber se o numerário oriundo da venda de bem de família e os aluguéis devidos pelo uso exclusivo de imóvel em condomínio podem ser penhorados, bem como se há legitimidade do ex-coproprietário para atuar no cumprimento de sentença.

III. Razões de decidir

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a natureza propter rem da obrigação afasta a impenhorabilidade do bem de família, incluindo os frutos civis diretamente vinculados ao imóvel, como aluguéis.

7. A Súmula 83 do STJ impede o conhecimento do recurso especial quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida, salvo demonstração de precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentem tese diversa, o que não foi feito pela agravante.

8. A ausência de impugnação específica e a falta de demonstração de distinção entre os precedentes citados e o caso concreto reforçam a inadmissibilidade do recurso especial.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial (e-STJ, fls. 441-442) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 435-436).

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

A controvérsia trata da legitimidade do ex-coproprietário para atuar no cumprimento de sentença e da possibilidade de penhora do valor obtido com a venda de bem de família. O Tribunal entendeu que esse montante não está abrangido pela proteção conferida ao bem de família, exceto quando destinado à subsistência, o que não se verifica no caso. Considerou também possível a penhora de bem mantido em condomínio, quando há cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo. Reconheceu a ilegitimidade da parte. Deu parcial provimento ao recurso da agravante.

No Recurso Especial (e-STJ, fls. 384-389), a agravante alega violação ao artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/1990, e ao artigo 884, caput, do Código Civil, insurgindo-se contra os pontos em que restou sucumbente.

Diante da decisão de inadmissão, manejou o presente agravo.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A demanda trata de cumprimento de sentença, na qual foi rejeitada a exceção de pré-executividade apresentada pela agravante.

O Tribunal de origem entendeu que o numerário obtido com a venda de bem de família não goza da proteção conferida a este, salvo quando destinado à subsistência, o que não se verifica no caso. Considerou também possível a penhora de bem mantido em condomínio, quando há cobrança de aluguéis pelo uso exclusivo. Reconheceu, ainda, a ilegitimidade de parte.

No recurso especial, a agravante sustenta que o aluguel não se enquadra nas hipóteses legais de penhora, que se limitam a impostos, taxas e contribuições vinculadas ao imóvel. Defende, ainda, que o produto da venda do bem de família mantém a proteção legal conferida por essa norma. Afirma, por fim, que o uso exclusivo do imóvel por um dos herdeiros não gera, automaticamente, obrigação de pagamento de aluguel.

Contudo, o Tribunal a quo inadmitiu o recurso, sob o fundamento da Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, assim ementada (e-STJ, fls. 357-358):

“EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CONSTITUCIONAL, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. JULGAMENTO CONJUNTO. CELERIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NUMERÁRIO DA VENDA DE BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. POSSIBILIDADE. SUSPENSÃO DA CONSTRIÇÃO. INVIABILIDADE. ILEGITIMIDADE ATIVA DE COPROPRIETÁRIO. CESSÃO DE COTA PARTE COMPROVADA.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE.
AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.**

- 1. Considerando que a matéria discutida no agravo interno é a mesma aventada no agravo de instrumento, ambos os recursos podem ser julgados na mesma assentada, com vistas a privilegiar a celeridade, a economia processual e a duração razoável do processo. Julgado o mérito do agravo de instrumento, resta prejudicado o agravo interno.*
- 2. Insurge-se a agravante contra decisão interlocutória que, nos autos do cumprimento de sentença da ação de arbitramento de aluguel, rejeitou a exceção de pré-executividade que objetivava tanto o reconhecimento da ilegitimidade do exequente MIGUEL ARCANJO quanto da impenhorabilidade dos recursos oriundos da venda de imóvel amparado pela benesse de bem de família, eis que anteriormente determinada pelo juízo a quo a penhora no rosto dos autos relativos ao cumprimento de sentença da ação de extinção de condomínio, porquanto realizada a venda do bem imóvel herdado.*
- 3. Nos termos do parágrafo único do art. 1º, Lei n. 8.009/1990, "a impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados".*
- 4. É possível a penhora de bem de família mantido em condomínio, caso um dos condôminos exerça seu direito de executar os aluguéis fixados em juízo pelo uso exclusivo do imóvel pelos demais condôminos.*
- 5. Inexistente impedimento à penhora, conclui-se que é inviável a suspensão da constrição, sob pena de inviabilizar a satisfação do crédito.*
- 6. A despeito de somente a primeira compra de quota relativa a herdeiro cedente ter sido levada a registro na matrícula do imóvel objeto da lide, é certo que inexiste dúvida acerca da idoneidade da segunda aquisição da cota de herdeiro cedente, mormente quando a questão já fora discutida e dirimida por juízo ad quem quando de julgamento de agravo de instrumento interposto.*
- 7. Agravo de instrumento conhecido e parcialmente provido. Agravo interno prejudicado."*

A análise dos autos indica que a corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta corte, segundo a qual a natureza *propter rem* da obrigação afasta a impenhorabilidade do bem de família, como no caso de aluguéis devidos pelo coproprietário de imóvel que o utiliza exclusivamente, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COPROPRIEDADE. POSSE EXCLUSIVA. OBRIGAÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DO BEM. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INADIMPLÊNCIA. AFASTAMENTO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.

1. Ação de arbitramento de aluguel cumulada com cobrança proposta por coproprietário que não exerce a posse.

2. O propósito recursal consiste em definir a possibilidade de penhora de imóvel, em regime de copropriedade, quando é utilizado com exclusividade, como moradia pela família de um dos coproprietários, o qual foi condenado a pagar alugueres devidos em favor do coproprietário que não usufrui do imóvel.

3. Segundo o disposto no art. 1.315, do Código Civil, o coproprietário é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

4. É dominante a jurisprudência no STJ que a natureza propter rem da obrigação afasta a impenhorabilidade do bem de família. Precedentes.

5. Constituem determinantes da obrigação de natureza propter rem: a vinculação da obrigação com determinado direito real; a situação jurídica do obrigado; e a tipicidade da conexão entre a obrigação e o direito real.

6. A primazia da posse sobre a forma de exercício da copropriedade e a vedação do enriquecimento ilícito são dois fatores que geram dever e responsabilidade pelo uso exclusivo de coisa comum. Precedentes.

7. A posse exclusiva (uso e fruição), por um dos coproprietários, é fonte de obrigação indenizatória aos demais coproprietários, porque fundada no direito real de propriedade.

8. A obrigação do coproprietário de indenizar os demais que não dispõe da posse, independe sua declaração de vontade, porque, decorre tão somente da cotitularidade da propriedade.

9. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 1.888.863/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/5/2022, DJe 20/5/2022)

Frise-se que não há que se falar em distinção no caso em comento, uma vez que, se a natureza *propter rem* da obrigação é capaz de afastar a impenhorabilidade do bem de família, por consequência lógica e jurídica, também deve

afastar a proteção conferida ao numerário oriundo da locação do referido bem. Trata-se de frutos civis diretamente vinculados ao imóvel gravado pela obrigação, os quais, por sua origem e natureza jurídica, compartilham da mesma exceção.

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula n. 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Deixo de majorar os honorários recursais, posto que a providência é incabível na espécie.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.754.292 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0364409-5

Número de Origem:

00015303720098070007 07469834420238070000 140382906 15303720098070007 20090710128707
7469834420238070000

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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

AGRAVANTE : MARIA DE FÁTIMA DA SILVA HOLANDA

ADVOGADO : EDISON LYNCON HOLANDA SGANZERLA - DF058363

AGRAVADO : EULENICE GOMES DE HOLANDA

AGRAVADO : FRANCISCA GOMES DA COSTA

AGRAVADO : MARINEIS HOLANDA DA COSTA

AGRAVADO : MIGUEL ARCANJO DE HOLANDA

ADVOGADO : FRANCISCO GOMES DOS SANTOS FILHO - DF004299

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025