SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2792638 - MG (2024/0425665-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | ALAN MARQUES BATISTA DE OLIVEIRA |
| ADVOGADO | : | GLEISON BUENO - MG126235 |
| AGRAVADO | : | LETICIA LEANDRA DE OLIVEIRA |
| ADVOGADO | : | ROBERTO JUNQUEIRA MAIA - MG086606 |

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE PROVAS. REJEIÇÃO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. Na hipótese, o acórdão recorrido rejeitou a alegação de impenhorabilidade de bem de família, consignando que o recorrente não conseguiu comprovar que o imóvel penhorado era destinado à sua moradia ou à de sua entidade familiar e que apesar de terem sido juntadas contas de água e energia elétrica datadas de 2022, outros elementos probatórios indicaram que o recorrente não residia no local. A reforma do julgado demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito estreito do recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.

2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

**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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

**Documento eletrônico VDA51828998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/10/2025 23:26:30**
**Publicação no DJEN/CNJ de 03/11/2025. Código de Controle do Documento: db3c19a2-b307-4c90-b567-f76a34390a6b**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2792638 - MG (2024/0425665-7)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | ALAN MARQUES BATISTA DE OLIVEIRA |
| ADVOGADO | : | GLEISON BUENO - MG126235 |
| AGRAVADO | : | LETICIA LEANDRA DE OLIVEIRA |
| ADVOGADO | : | ROBERTO JUNQUEIRA MAIA - MG086606 |

**EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE PROVAS. REJEIÇÃO. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.
1. Na hipótese, o acórdão recorrido rejeitou a alegação de impenhorabilidade de bem de família, consignando que o recorrente não conseguiu comprovar que o imóvel penhorado era destinado à sua moradia ou à de sua entidade familiar e que apesar de terem sido juntadas contas de água e energia elétrica datadas de 2022, outros elementos probatórios indicaram que o recorrente não residia no local. A reforma do julgado demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito estreito do recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

**RELATÓRIO**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ALAN MARQUES BATISTA DE OLIVEIRA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal/88, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (e-STJ, fl. 702):

> *"*AGRAVO DE INSTRUMENTO - COISA JULGADA - REJEITAR - IMPENHORABILIDADE - BEM DE FAMÍLIA - AUSÊNCIA DE PROVAS - VALIDADE DA CONSTRIÇÃO - DECISÃO MANTIDA. - Considerando que anteriormente à decisão recorrida a questão relativa à impenhorabilidade, por se tratar de bem de família, ainda não havia sido decidida nos autos, não há que se falar em ocorrência da coisa julgada, razão pela qual deve ser rejeitada a preliminar arguida pela agravada. - Nos termos do artigo 1°, da lei 8.009/1990 tem-se como impenhorável "o imóvel residencial próprio do casal, ou da

Documento eletrônico VDA51524337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:48
Código de Controle do Documento: 6038e2d3-2151-40b1-a6c4-ea3f6b9a55f6

entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei". - Considerando que não houve comprovação nos autos de que o imóvel objeto da penhora é o único imóvel destinado a moradia da entidade familiar do executado, nos termos do art. 1º da Lei nº.8.009/90, não há que se falar em impenhorabilidade do bem. ”

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 598-609), a parte sustenta, em síntese, que o imóvel penhorado constitui bem de família, sendo, portanto, impenhorável, conforme a proteção conferida pelo art. 1º da Lei n, 8.009/1990. Argumenta que o imóvel é destinado à moradia do recorrente e de sua família, sendo o único bem de sua propriedade

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 692-697).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

**VOTO**

Em que pesem os esforços argumentativos da parte recorrente, verifica-se que o acórdão não merece reparos, devendo ser mantido por seus próprios fundamentos.

No caso, verifica-se que a Corte Estadual rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel em razão de o recorrente não conseguiu comprovar que o imóvel penhorado era destinado à sua moradia ou à de sua entidade familiar e que apesar de terem sido juntadas contas de água e energia elétrica datadas de 2022, outros elementos probatórios indicaram que o recorrente não residia no local. É o que se observa no trecho do v. acórdão recorrido, *in verbis* (e-STJ, fls. 575-580):

> *"Iniciado o cumprimento de sentença, a exequente requereu a penhora da parte do imóvel, objeto da lide, pertencente ao executado, o que foi deferido, conforme decisão de ordem 8.*
> *O executado, por sua vez, arguiu a impenhorabilidade do bem por se tratar de bem de família, o que foi rejeitado pelo juiz de origem, sendo este o objeto do presente recurso.*
> *Cinge-se o mérito recursal em verificar o acerto, ou não, da decisão que rejeitou a impugnação à penhora do imóvel.*
> *Como é cediço, nos termos do artigo 1°, da Lei n° 8.009/1990 tem-se como impenhorável:*
> *(...)*
> *Nesse contexto, “a interpretação teleológica do art. 1º, da Lei n° 8.009/90, revela que a norma não se limita ao resguardo da família. Seu escopo definitivo é a proteção de um direito fundamental da pessoa humana: o direito à moradia” (EREsp 182.223/SP, Corte Especial, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros). De fato, segundo a lição de Luís Roberto Barroso, “o aplicador da norma infraconstitucional, dentre mais de uma interpretação possível, deverá buscar aquela que a compatibilize com a Constituição, ainda que não seja a*

**Documento eletrônico VDA51524337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:48**
**Código de Controle do Documento: 6038e2d3-2151-40b1-a6c4-ea3f6b9a55f6**

*que mais obviamente decorra de seu texto" (A nova interpretação constitucional, pág. 361).*
*Com efeito, a finalidade da Lei n° 8.009/90 é assegurar uma moradia digna ao devedor e sua família, tornando impenhorável apenas a residência da entidade familiar, isto é, o único imóvel no qual fixa moradia permanente, podendo a constrição atingir os demais imóveis de sua propriedade.*
*(...)*
*Dito isso e volvendo ao caso vertente, verifico à ordem 8 que é objeto da penhora a quota parte pertencente ao agravante (1/5) do imóvel situado à rua Pará, nº 1231, Passos, matrícula 19.878.*
*Todavia, a meu ver, em uma leitura atenta e constitucionalizada do art. 1º da Lei n° 8.009/90, tal bem não merece a proteção própria do bem de família. Isto porque, o que se vê do contexto probatório é que, a despeito de ter sido juntado aos autos contas de água e energia elétrica (ordem 12 e 13), datadas do ano de 2022, certo é que as demais provas dos autos demonstram que o agravante não reside no local.*
*Conforme pode ser visto da certidão do oficial de justiça datada de 24/08/2022 (ordem 85), foi certificado que o requerido, ora agravante, deixou de ser intimado da penhora por não residir no local:*
*(...)*
*Do auto de penhora de ordem 86, também datado de 24/08/2022, extrai-se que a casa de moradia existente no imóvel, objeto da ação de dissolução de condomínio, encontrava-se sem portas e janelas, com parte sem telhado, senão vejamos:*
*(...)*
*No Boletim de ocorrência de ordem 112, emitido pelo Corpo de Bombeiros, datado de 13/07/2022, consta em seu histórico de ocorrência o seguinte:*
*(...)*
*Observe que em referido documento foi informado que a pessoa então residente na casa era o irmão da testemunha Márcia de Oliveira, qualificada como filha de Wanda Mônica Gazoth e Enoch Ernandes Alves de Oliveira, ou seja, sem aparente parentesco com o ora agravante Alan Marques Batista de Oliveira.*
*Soma-se a isso a Ata Notarial de Constatação lavrada em 21/09/2022 (ordem 113) na qual a tabeliã registra que, segundo a informação de funcionários de uma padaria situada em frente ao imóvel, objeto da lide, não havia ninguém morando na casa, mas que era apenas um ponto alugado para um rapaz que fazia designer de adesivos, vejamos:*
*(...)*
*Nesse contexto, considerando que não houve comprovação nos autos de que o imóvel objeto da penhora é destinado à moradia da entidade familiar do executado, ora agravante, nos termos do artigo 1º da Lei nº 8.009/90, assim como o juiz, entendo pela penhorabilidade do bem.*

Dessa forma, alterar a conclusão a que chegou o acórdão recorrido, em sede de agravo de instrumento, acerca da não comprovação de que o bem penhorado seria bem de família, implicaria a análise dos elementos fático-probatórios dos autos, o que é vedado na instância especial, conforme o disposto na Súmula 7/STJ, que impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do dispositivo constitucional. Nesse sentido:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.*
*1.* ***O acórdão recorrido foi categórico ao afirmar que o devedor não provou que a penhora recaiu sobre bem de família, ônus que lhe cabia. Nesse contexto, a revisão da conclusão pela impenhorabilidade do bem demanda a incursão no contexto fático dos autos, impossível nesta Corte, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.***

**Documento eletrônico VDA51524337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:48**
**Código de Controle do Documento: 6038e2d3-2151-40b1-a6c4-ea3f6b9a55f6**

*2. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.*
*Agravo interno improvido."*
(AgInt no AREsp n. 2.494.957/PR, **relator Ministro HUMBERTO MARTINS** , Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025, g.n.)

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.*
*I. Caso em exame*
*1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu recurso especial, mantendo a penhora de imóvel por falta de comprovação de que se trata de bem de família. A parte recorrente alega que o imóvel penhorado é seu único bem e residência, defendendo a impenhorabilidade com base no art. 1º da Lei 8.009/90. O Tribunal de origem concluiu pela penhorabilidade do imóvel, considerando que a parte recorrente não comprovou a destinação do imóvel como bem de família.*
*II. Questão em discussão*
*2. A questão em discussão consiste em saber se penhora do imóvel pode ser mantida diante da alegação de que se trata de bem de família, e se a revisão da conclusão do acórdão impugnado demandaria reexame de provas, vedado em recurso especial conforme Súmula 7/STJ.*
*III. Razões de decidir*
*3. É reiterada a jurisprudência desta corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ."(AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)*
*4.* ***No caso, as instâncias ordinárias concluíram que a parte recorrente não se desincumbiu do ônus de demonstrar que o imóvel penhorado seria bem de família.***
*5.* ***Neste contexto, a revisão das conclusões adotadas pelas instâncias ordinárias com base na análise do conjunto probatório dos autos é vedada segundo óbice da Súmula 7/STJ.***
*IV. Dispositivo 7. Recurso não conhecido."*
(AREsp n. 2.777.457/SP, **relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA**, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL RURAL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. REJEIÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVAS DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É DESTINADO À MORADIA. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.*
*1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.*
*2.* ***Na hipótese, o acórdão recorrido rejeitou a alegação de impenhorabilidade de bem de família, consignando que faltam provas de que o imóvel rural penhorado é destinado à moradia. A reforma do julgado demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito estreito do recurso especial, a teor do disposto na Súmula 7 do STJ.***

**Documento eletrônico VDA51524337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:48**
**Código de Controle do Documento: 6038e2d3-2151-40b1-a6c4-ea3f6b9a55f6**

*3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial."*
(AgInt no AREsp n. 1.693.162/SP, **relator Ministro RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 11/6/2025, DJEN de 17/6/2025, g.n.)

Outrossim, entende o Superior Tribunal de Justiça que *"A incidência da Súmula 7/STJ impede a análise do dissídio jurisprudencial, por ausência de identidade fático-jurídica entre os casos confrontados, nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça"* (AgInt no REsp 2.155.506/PR, Relatora **Ministra Daniela Teixeira**, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025).

Dessa forma, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA51524337 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 20/10/2025 19:20:48**
**Código de Controle do Documento: 6038e2d3-2151-40b1-a6c4-ea3f6b9a55f6**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AREsp 2.792.638 / MG**

Número Registro: 2024/0425665-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01208288420158130479 10000210026126005 10000210026126006 10000210026126007
10000210026126009 12082884201581304 79 25044159220238130000

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| AGRAVANTE | : | ALAN MARQUES BATISTA DE OLIVEIRA |
| ADVOGADO | : | GLEISON BUENO - MG126235 |
| AGRAVADO | : | LETICIA LEANDRA DE OLIVEIRA |
| ADVOGADO | : | ROBERTO JUNQUEIRA MAIA - MG086606 |

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

**Documento eletrônico VDA51809718 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 01:05:29**
**Código de Controle do Documento: bcb985cc-431b-4861-aaa3-31a22d7d77e5**

Brasília, 27 de outubro de 2025

**Documento eletrônico VDA51809718 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 01:05:29**
**Código de Controle do Documento: bcb985cc-431b-4861-aaa3-31a22d7d77e5**