



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2845642 - SP(2025/0020644-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ECO MULTI COMMODITIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS FINANCEIROS AGROPECUÁRIOS
ADVOGADOS : ARTHUR FERRARI ARSUFFI - SP346132
GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI - SP276388
MARCOS HOKUMURA REIS - SP192158
SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR - SP182679
AGRAVADO : JOSE VALENTIM VENTURINI - INTERDITO
REPR. POR : GUSTAVO JOSÉ VENTURINI - CURADOR
AGRAVADO : CARMO TOLEDO FERRAZ JUNIOR
AGRAVADO : MARIA REGINA FELICE VENTURINI
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BRENNER GALVÃO FILHO - MS007868
CARINA BOTTEGA - MS011618

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE ALTO VALOR. RECURSO DESPROVIDO.

1. A Lei 8.009/90 assegura a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, utilizado como moradia permanente, independentemente de seu valor ou padrão, salvo nas hipóteses taxativamente previstas no art. 3º da referida lei.
2. A jurisprudência do STJ é pacífica ao reconhecer que a proteção conferida pela Lei 8.009/90 não está condicionada à inexistência de outros imóveis, mas sim à utilização do bem como residência.
3. A tese de que imóveis de alto padrão ou de luxo estariam excluídos da proteção legal não encontra amparo no texto da Lei 8.009/90, sendo vedada a introdução de critérios subjetivos como valor econômico para afastar a impenhorabilidade.
4. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, que reconhece a impenhorabilidade do bem de família, independentemente de seu valor ou padrão.
5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento quanto à parte conhecida.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha 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 março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2845642 - SP(2025/0020644-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ECO MULTI COMMODITIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS FINANCEIROS AGROPECUÁRIOS
ADVOGADOS : ARTHUR FERRARI ARSUFFI - SP346132
GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI - SP276388
MARCOS HOKUMURA REIS - SP192158
SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR - SP182679
AGRAVADO : JOSE VALENTIM VENTURINI - INTERDITO
REPR. POR : GUSTAVO JOSÉ VENTURINI - CURADOR
AGRAVADO : CARMO TOLEDO FERRAZ JUNIOR
AGRAVADO : MARIA REGINA FELICE VENTURINI
ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BRENNER GALVÃO FILHO - MS007868
CARINA BOTTEGA - MS011618

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE ALTO VALOR. RECURSO DESPROVIDO.

1. A Lei 8.009/90 assegura a impenhorabilidade do imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar, utilizado como moradia permanente, independentemente de seu valor ou padrão, salvo nas hipóteses taxativamente previstas no art. 3º da referida lei.
2. A jurisprudência do STJ é pacífica ao reconhecer que a proteção conferida pela Lei 8.009/90 não está condicionada à inexistência de outros imóveis, mas sim à utilização do bem como residência.
3. A tese de que imóveis de alto padrão ou de luxo estariam excluídos da proteção legal não encontra amparo no texto da Lei 8.009/90, sendo vedada a introdução de critérios subjetivos como valor econômico para afastar a impenhorabilidade.
4. A decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência consolidada do STJ, que reconhece a impenhorabilidade do bem de família, independentemente de seu valor ou padrão.
5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento quanto à parte conhecida.

RELATÓRIO

Cuida-se de Agravo em Recurso Especial interposto por ECO-MULTI COMMODITIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS FINANCEIROS AGROPECUÁRIOS, posteriormente sucedido, por cessão, por LEGATUS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, contra decisão proferida pela Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que

inadmitiu o Recurso Especial manejado em face de acórdão da 18ª Câmara de Direito Privado daquela Corte.

Na origem, trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta em 2010, visando à satisfação de crédito decorrente de instrumentos particulares de repactuação de Cédulas de Produto Rural. Efetuada penhora sobre o imóvel, o executado apresentou impugnação alegando tratar-se de bem de família. O Juízo de primeiro grau acolheu a impugnação, reconhecendo a impenhorabilidade do imóvel.

Interposto agravo de instrumento pelo exequente, o Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, negou-lhe provimento, entendendo demonstrado o uso residencial do bem por meio de contas de consumo e certidão de oficial de justiça, consignando ainda que o elevado valor do imóvel não afasta a proteção legal conferida ao bem de família.

No Recurso Especial, sustenta violação aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do CPC, além dos arts. 1º e 5º da Lei nº 8.009/90, 77, V, 4º, 8º, 139, IV, 797 e 831 do CPC, defendendo que o imóvel não constitui bem de família e, subsidiariamente, que seria possível a relativização da proteção, com reserva de parte do valor para aquisição de outra moradia.

A Presidência da Seção de Direito Privado inadmitiu o Recurso Especial. Contra essa decisão foi interposto o presente Agravo em Recurso Especial.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do agravo.

O acórdão que confirmou a sentença abrangeu os seguintes argumentos:

Segundo a Lei nº 8.009/90, em seu art. 1º, caput: 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, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. Nos termos do caput do art. 5º da mesma Lei, para efeitos de impenhorabilidade, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente. Analisados os documentos juntados aos autos de origem, entendo que o agravado/executado comprovou que o imóvel é utilizado como residência por sua família, razão pela qual deve ser reconhecida a impenhorabilidade do imóvel. De fato, o agravado juntou documentos (contas de consumo) às fls. 1.184/1.223 que demonstram que o imóvel penhorado é utilizado como residência pela entidade familiar do executado. Soma-se a tais documentos a certidão da Sra. Oficiala de Justiça de fls. 1.635 da execução, que demonstra que o agravado reside no imóvel de matrícula nº 64.451 do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS. O fato de o endereço informado na ação de interdição do executado ser diverso do endereço do imóvel objeto do presente recurso não altera a conclusão no sentido da impenhorabilidade do bem, mediante interpretação realizada com base no conjunto probatório trazido aos autos. Nem se argumente que pode ser afastada a impenhorabilidade por se tratar supostamente de imóvel de elevado valor (R\$ 3.500.000,00), pois a impenhorabilidade do bem de família remanesce ainda que se trate de imóvel de alto padrão ou de luxo, conforme o entendimento do STJ: 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 R Esp n. 1.965.350/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/4/2022, D Je de 29/4/2022). Assim, deve ser mantida a decisão que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel com base na Lei n. 8.009/90. Dessa forma, a manutenção da decisão recorrida é medida que se impõe. Pelo exposto, nego provimento ao recurso, cassando o efeito suspensivo anteriormente deferido.

Os embargos de declaração suscitaram as seguintes omissões:

Com a devida vênia, a primeira omissão existente no v. acórdão consiste no fato de que esta Câmara Julgadora deixou de se manifestar quanto (i) às demais tentativas de intimação do Embargado no endereço do imóvel penhorado (Rua João Rosa Góes, 1.271) no ano de 2019; (ii) a certidão de fl. 1.151 dos autos de origem, que demonstra que o Embargado não reside em referido endereço do imóvel (imóvel abandonado). 12. Tendo em vista às demais provas apresentadas pelo Embargante, evidente que a certidão de fl. 1.635, lavrada pela Sra. Oficial de Justiça, não é suficiente para comprovar a condição de bem de família do imóvel de matrícula nº 64.451. 13. Nesse sentido, diversas foram as tentativas infrutíferas de intimação/citação do Embargado no endereço do dito imóvel, tanto por Carta com Aviso de Recebimento, quanto por Oficial de Justiça, as quais retornaram negativas. Vejamos: Data da tentativa de intimação na Rua João Rosa Góes, 1271 Resultado 29/01/2019 Infrutífera (fl. 1.146 dos autos de origem) 30/01/2019 Infrutífera (fl. 1.146 dos autos de origem) 31/01/2019 Infrutífera (fl. 1.146 dos autos de origem) 01/10/2019 Infrutífera (fl. 1.151 dos autos de origem) 14. Em uma das tentativas acima elencadas, realizada em 01.10.2019, inclusive, o Sr. Oficial de Justiça afirmou que diligenciou no endereço da “Rua João Rosa Góes, 1271, POR VÁRIAS VEZES E SEMPRE A CASA FECHADA E COM SUJEIRAS DE ÁRVORES SEM VARRER NA CALÇADA”, de modo que NÃO foi possível proceder à intimação: (...) Frisa-se que, corroborando o alegado, contou como endereço do Embargado JOSÉ VALENTIM VENTURINI na petição inicial da Ação de Interdição é a Rua Dr. Eduardo Machado Matello, nº 185, Bairro Chácara Cachoeira, em Campo Grande/MS, CEP 79040-830 (fls. 1.366/1.369 dos autos de origem) mesmo endereço, inclusive, em que efetivada a citação deste naqueles autos (fl. 1.371 dos autos de origem). Ademais, não consta qualquer informação de mudança de endereço no decorrer daquela ação de interdição, o que, caso tivesse ocorrido, deveria ter sido comunicado, nos termos do artigo 77 inciso V, do Código de Processo Civil, sobre o qual o v. acórdão também foi omissor. 17. Por outro lado, o endereço que o Embargado alega ser bem de família é na Rua João Rosa Góes, nº 1.271, Vila Progresso, Dourados/MS, CEP: 79.825-070, ou seja, o endereço do bem imóvel penhorado fica em outra Comarca. 18. Assim, apesar de a certidão de fl. 1.635, da lavra do Sr. Oficial de Justiça, constar a presença do Embargado JOSÉ VALENTIM VENTURINI naquela data no ano de 2022, esta apenas o fez em relação ao dia e horário em que efetivada a diligência de avaliação, de modo que jamais poderia ser suficiente para comprovar que este reside naquele local, e muito menos de que se trata de bem de família. Aliás, destaque-se que referida certidão foi lavrada em data muito posterior à penhora do imóvel (01/10/2017

) e inexistem nos autos qualquer outra prova de este residiria efetivamente no imóvel antes da penhora realizada nestes autos (29/06/2017), fato esse sobre o qual o v. acórdão também não se manifestou. 20. Desse modo, faz-se necessário que esta Colenda Câmara se manifeste expressamente acerca: (i) das diversas tentativas infrutíferas de intimação do Embargado no endereço do imóvel penhorado no ano de 2019; (ii) da certidão negativa de fls. 1.1151 da origem, a qual, em 01/10/2019, o Sr. Oficial de Justiça afirmou que foi ao local várias vezes e encontrou a casa fechada, com sujeira de árvores e sem varrer a calçada, encontrando-se o Executado na fazenda sem data para volta; (iii) da citação nesta demanda executiva, a indicação e citação na Ação de Interdição do próprio Embargado em endereço diverso do suposto bem de família; (iv) a inexistência de petições tanto na demanda executiva de origem, como na ação de interdição informando a mudança de domicílio, nos termos do 77 inciso V, do Código de Processo Civil; (vi) da inexistência de qualquer prova nos autos de que o ora Embargado residia em referido imóvel anteriormente à penhora (2017), sendo todas as contas juntadas (de padrão de consumo posteriores à penhora), os quais demonstram, inequivocamente, que o referido imóvel não se trata de bem de família. (B) Omissão quanto à possibilidade de relativização de imóvel dito como bem de família, na hipótese de sua avaliação superar milhões de reais 21. Além das omissões acima apontadas, esta Câmara Julgadora entendeu que “a impenhorabilidade do bem de família remanesce ainda que se trate de imóvel de alto padrão ou de luxo”. 22. Contudo, o v. acórdão ora embargado restou omissis quanto a possibilidade de flexibilização de imóvel dito como bem de família, ante a sua avaliação em valor milionário, afirmando que o Col. STJ teria entendimento ao contrário. 23. Sobre o tema, em casos em que a avaliação do imóvel dito como bem de família supera os milhões de reais assim como o presente, já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: **OBJEÇÃO PRELIMINAR – PRETENSÃO DE REVOGAÇÃO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA CONCEDIDOS À APELADA EM 1º GRAU – DESCABIMENTO** – acervo dos autos que se coaduna com a concessão do favor legal que deve ser mantido – objeção rejeitada. **OBJEÇÃO PRELIMINAR – INTEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS – NÃO OCORRÊNCIA** – embargos opostos dentro do prazo previsto no 675 do CPC – imóvel que não foi adjudicado, alienado por iniciativa particular, ou arrematado, pelo que os embargos foram ofertados dentro do prazo legal – inexistência de qualquer ressalva no sentido de que a contagem do prazo, nos termos do referido dispositivo legal, só se dá na hipótese de o embargante desconhecer a existência da constrição – como não é dado ao intérprete distinguir onde a lei processual não o faz, é inevitável que os embargos sejam considerados tempestivos – objeção rejeitada. **EMBARGOS DE TERCEIRO ACOLHIDOS, COM DETERMINAÇÃO DE LEVANTAMENTO DA CONSTRIÇÃO** – precedente rejeição, por falta de provas, do pedido formulado pelo executado, de reconhecimento do imóvel como bem de família – legitimidade para pugnar pela proteção conferida pela lei ao bem de família que é da entidade familiar – possibilidade de exame da questão nos presentes embargos – qualidade de bem de família demonstrada nos autos – imóvel localizado em bairro nobre da cidade de São Paulo, avaliado em quatro milhões, quinhentos e cinquenta mil reais – circunstância que torna possível a penhora e alienação do bem de família com restrições, com reserva de parte do valor para que a apelante possa adquirir outro imóvel, em condições dignas de moradia – solução que não implica violação à dignidade da família do devedor e que, ao mesmo tempo, impede que a proteção legal ao bem de família seja desvirtuada de modo a servir de blindagem de grandes patrimônios – interpretação sistemática e teleológica do instituto do bem de família (Lei nº 8.009/90) – penhora e alienação, com reserva do produto remanescente para a aquisição de outro imóvel, talvez mais modesto, mas nem por isso de pouca qualidade – bem que não poderá ser alienado por menos de 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada que, especificamente no caso dos autos, será considerado preço vil – restrição que faz com que o remanescente certamente seja suficiente para aquisição de moradia apta a garantir padrão similar de conforto ao do

imóvel penhorado – reconhecimento do bem de família mantido, contudo, com a manutenção da penhora para venda do bem penhorado nos termos delineados – recurso parcialmente provido, com determinação.” (TJ-SP. AC: 10942440220178260100 SP 1094244-02.2017.8.26.0100, Relator: Castro Figliolia, Data de Julgamento: 02/09/2020, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/09/2020). 24. Na mesma linha de raciocínio, o Colendo Superior Tribunal de Justiça decidiu, em 19 de abril de 2023, pela relativização da impenhorabilidade do salário na hipótese de dívida de natureza não alimentar, quando, “à luz de um julgamento principiológico, em que o julgador, ponderando os princípios da menor onerosidade para o devedor e da efetividade da execução para o credor, conceda a tutela jurisdicional mais adequada a cada caso, em contraponto a uma aplicação rígida, linear e inflexível do conceito de impenhorabilidade”². 25. Corroborando o alegado, o Col. Superior Tribunal de Justiça assim se manifestou: DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. BEM IMÓVEL RECONHECIDO COMO BEM DE FAMÍLIA DADO EM GARANTIA DO CUMPRIMENTO DE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. POSSIBILIDADE. CONDUTA QUE FERE A ÉTICA E A BOA-FÉ. 1. Ação de execução de título executivo extrajudicial - nota promissória. 2. Ação ajuizada em 11/06/2010. Recurso especial concluso ao gabinete em 07/05/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é dizer se é válido o oferecimento de bem de família como garantia ao cumprimento de acordo pactuado e homologado judicialmente nos autos de ação de execução por quantia certa. 4. A questão da proteção indiscriminada do bem de família ganha novas luzes quando confrontada com condutas que vão de encontro à própria ética e à boa-fé, que devem permear todas as relações negociais. 5. Não pode o devedor ofertar bem em garantia que é sabidamente residência familiar para, posteriormente, vir a informar que tal garantia não encontra respaldo legal, pugnando pela sua exclusão (vedação ao comportamento contraditório). 6. Tem-se, assim, a ponderação da proteção irrestrita ao bem de família, tendo em vista a necessidade de se vedar, também, as atitudes que atentem contra a boa-fé e a eticidade, insitas às relações negociais. 7. Recurso especial conhecido e não provido.” (STJ - R Esp: 1782227 PR 2018/0095819-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 27/08/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D Je 29/08/2019) DIREITO PROCESSUAL CIVIL, RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DO CPC/1973. EMBARGOS À ADJUDICAÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. FRAUDE À EXECUÇÃO ANTERIORMENTE RECONHECIDA. INAPLICABILIDADE DA NORMA PROTETIVA. 1. Embargos à adjudicação opostos em 18/06/2012. Recurso especial interposto em 14/08/2014 e atribuído a esta Relatora em 02/09/2016. 2. Aplicação do CPC/73, a teor do Enunciado Administrativo n. 2/STJ. 3. O propósito recursal, para além da análise da negativa de prestação jurisdicional, consiste em definir se o reconhecimento de fraude à execução, pela alienação do único imóvel dos executados a um de seus parentes, é causa de afastamento da garantia de impenhorabilidade do bem de família. 4. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento da alegada violação do art. 535 do CPC/73. 5. A indicação de violação genérica à lei federal, sem particularização dos dispositivos que teriam sido afrontados pelo acórdão recorrido, implica deficiência na fundamentação do recurso especial e atrai a incidência da Súmula 284/STF. 6. A regra de impenhorabilidade do bem de família trazida pela Lei 8.009/90 deve ser examinada à luz do princípio da boa-fé objetiva, que, além de incidir em todas as relações jurídicas, constitui diretriz interpretativa para as normas do sistema jurídico pátrio. 7. Nesse contexto, caracterizada fraude à execução na alienação do único imóvel dos executados, em evidente abuso de direito e má-fé, afasta-se a norma protetiva do bem de família, que não pode conviver, tolerar e premiar a atuação dos devedores em desconformidade

com o cânone da boa-fé objetiva. Precedentes. 8. Recurso especial parcialmente conhecido, e, nessa extensão, não provido. (STJ - R Esp: 1575243 DF 2015/0093616-3, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 22/03/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: D Je 02/04/2018) 26. Ou seja, conforme já exposto ao longo de suas razões de Agravo de Instrumento, em relação ao imóvel de matrícula nº 64.451, quando em sua avaliação, o Sr. Oficial de Justiça afirmou que “SOBRE DITO IMÓVEL HÁ UMA CASA DE ALVENARIA COM DOIS PAVIMENTOS, CONSTRUÇÃO DE ALTO PADRÃO, COM GARAGEM COBERTA, PISCINA E ÁREA DE LAZER, PERFAZENDO 497,9500 M2 DE ÁREA CONSTRUIDA”, avaliando-o no total de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais). 27. Logo, não há como se admitir que um Devedor contumaz viva em imóvel de alto padrão (mansão com piscina e ampla área de lazer), como se milionário fosse – e é -, enquanto não paga qualquer uma das suas dívidas, pelo simples fato de que – SUPOSTAMENTE – o imóvel seria considerado a sua residência. 28. Em casos como o presente, deve ser considerada a necessidade de manutenção da dignidade da pessoa humana (reserva de valor para compra de outro imóvel mais simples), com a possibilidade de expropriação do referido bem, nos termos dos artigos 4º, 84, 139, IV, 797 e 831, todos do Código de Processo Civil, sobre os quais esta Colenda Câmara Julgadora também deverá se manifestar. 29. Seria o maior equilíbrio entre as normas legais envolvidas na discussão: de um lado se preserva a dignidade do ora Embargado, que poderá utilizar parte do dinheiro obtido com a venda para adquirir um imóvel digno (artigo 1º da Lei nº 8.009/90) ; e de outro, atende-se a exigência processual de que sejam tomadas todas as medidas necessárias para a satisfação da execução de forma eficiente e em tempo razoável (dos artigos 4º, 8º, 139, IV, 797 e 831, todos do Código de Processo Civil). 30. Assim, ainda que o imóvel seja bem de família, é possível a manutenção da penhora, com a consequente venda do bem, desde que seja reservado valor suficiente para que o ora Embargado adquira novo imóvel - não tão luxuoso quanto o primeiro – o qual promova conforto mínimo (e não máximo como a mansão atual) a ele e sua família. 31. Sendo assim, necessário que esta Colenda Câmara se manifeste acerca da flexibilização do bem de família, conforme julgados do Colendo Superior Tribunal de Justiça, além da necessidade de aplicação do artigo 1º da Lei nº 8.009/90 em conjunto com os artigos 4º, 8, 139, IV, 797 e 831, todos do Código de Processo Civil, os quais ficam prequestionados.

O acórdão dos embargos tratou de todos os temas objeto do recurso:

Insurge-se a embargante contra a decisão colegiada proferida nestes autos, todavia, os embargos não merecem acolhida. Diferentemente do que alega a recorrente, a questão trazida a este Tribunal foi devidamente analisada e fundamentada em todos os seus pontos controvertidos. Constatou expressamente do voto condutor do acórdão que, segundo a Lei nº 8.009/90, em seu art. 1º, caput: 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, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. Nos termos do caput do art. 5º da mesma Lei, para efeitos de impenhorabilidade, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente. Entendeu este colegiado que, analisados os documentos juntados aos autos de origem, o agravado/executado comprovou que o imóvel é utilizado como residência por sua família, razão pela qual deve ser reconhecida a impenhorabilidade do imóvel. De fato, o agravado juntou documentos (contas de consumo) às fls. 1.184/1.223 que demonstram que o imóvel penhorado é utilizado como residência pela entidade familiar do executado. Soma-se a tais documentos a certidão da Sra. Oficiala de Justiça de fls. 1.635 da execução, que demonstra que o agravado reside no imóvel de matrícula nº 64.451 do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS.

Também foi consignado no voto condutor do acórdão que o fato de o endereço informado na ação de interdição do executado ser diverso do endereço do imóvel objeto do presente recurso não altera a conclusão no sentido da impenhorabilidade do bem. Com efeito, a análise da alegação de impenhorabilidade foi feita mediante interpretação realizada com base no conjunto probatório trazido aos autos, não sendo os demais argumentos e fatos trazidos pela embargante capazes de alterar a conclusão a que se chegou, na visão deste relator. Também foi apreciada a alegação relativa ao suposto elevado valor do imóvel. A impenhorabilidade do bem de família remanesce ainda que se trate de imóvel de alto padrão ou de luxo, conforme o entendimento do STJ no seguinte julgado: (AgInt no R Esp n. 1.965.350/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 29/4/2022). Não se cogita eventual mitigação de tal impenhorabilidade. Neste contexto, este Colegiado manteve a decisão que reconheceu a impenhorabilidade do imóvel com base na Lei n. 8.009/90. Assim, não há falar em vício ou qualquer equívoco na decisão embargada a ensejar o acolhimento destes embargos. Não é demais lembrar que o magistrado deve resolver de maneira fundamentada as questões postas pelas partes, mas não é obrigado a analisar todos os dispositivos legais e argumentos invocados, devendo enfrentar apenas as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão objeto do recurso, conforme interpretação do art. 489, § 1º, IV, do CPC. Quanto ao prequestionamento, já se pronunciou o C. Superior Tribunal de Justiça: “São numerosos os precedentes nesta Corte que têm por ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese jurídica tenha sido debatida e apreciada.” (cf. RESP 94852-SP, rel. Min. FONTES DE ALENCAR, DJ 13.9.99, pág. 1088). Assim, mantém-se integralmente a decisão colegiada tal como lançada.

Não ocorre violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1022, II, do CPC quando o Tribunal *a quo* examina e decide, de modo claro e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, sem que incida em qualquer vício que possa nulificar o acórdão recorrido ou em negativa da prestação jurisdicional.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta.

Sobre esse ponto, impende salientar que a remansosa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante.

Nesse sentido, destacam-se recentes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. DOCUMENTOS JUNTADOS AOS AUTOS. AFASTAMENTO DAS CONCLUSÕES. REEXAME FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não há ofensa aos arts. 1.022, parágrafo único, I e II, e 489, § 1º do CPC, quando o tribunal de origem decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, embora sem acolher a tese do insurgente. (...) 7. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp n. 2.038.626/PR, relator MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 12/2/2025, DJEN de 17/2/2025, g.n.)

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERENTE. 1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes. (...) 3. Agravo interno desprovido.” (AgInt no AREsp n. 2.508.561/SP, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, relator MINISTRO MARCO BUZZI, DJEN de 4/4/2025, g.n.)

Assim, não há falar em violação aos artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

Almeja o recorrente a exclusão do enquadramento do imóvel em questão como bem de família.

O acórdão fundamentou a manutenção da qualificação do imóvel como bem de família na forma a seguir:

Nos termos do caput do art. 5ª da mesma Lei, para efeitos de impenhorabilidade, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente. Analisados os documentos juntados aos autos de origem, entendo que o agravado/executado comprovou que o imóvel é utilizado como residência por sua família, razão pela qual deve ser reconhecida a impenhorabilidade do imóvel. De fato, o agravado juntou documentos (contas de consumo) às fls. 1.184/1.223 que demonstram que o imóvel penhorado é utilizado como residência pela entidade familiar do executado. Soma-se a tais documentos a certidão da Sra. Oficiala de Justiça de fls. 1.635 da execução, que demonstra que o agravado reside no imóvel de matrícula nº 64.451 do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados/MS. O fato de o endereço informado na ação de interdição do executado ser diverso do endereço do imóvel objeto do presente recurso não altera a conclusão no sentido da impenhorabilidade do bem, mediante interpretação realizada com base no conjunto probatório trazido aos autos.

A jurisprudência do STJ é pacífica ao reconhecer que a proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 não está condicionada à inexistência de outros imóveis, mas sim à utilização do bem como residência.

A revisão das conclusões do Tribunal de origem quanto à ausência de comprovação dos requisitos para caracterização do bem de família demandaria o reexame de provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. COMPROVAÇÃO DE RESIDÊNCIA NO IMÓVEL. REVISÃO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Rever as conclusões quanto à comprovação de que o imóvel é utilizado como residência pela recorrente demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, procedimento vedado pelo óbice previsto na Súmula nº 7 do STJ.

2. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 3.037.979/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. FRAUDE À EXECUÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

1. *Insurge-se a recorrente contra acórdão que manteve o reconhecimento da impenhorabilidade de imóvel residencial, afastando a alegação de fraude à execução em face da executada pessoa física.*
2. *Alega a agravante violação aos arts. 137, 790, inciso VII, e 792, § 3º, do Código de Processo Civil, bem como ao art. 4º da Lei nº 8.009/90, sustentando que a oneração do bem como residência familiar, ocorrida em 2010, configuraria fraude à execução, uma vez realizada após a citação da pessoa jurídica executada em 2009.*
3. *Concluiu o Tribunal de Justiça, mediante análise soberana do conjunto probatório, pela inexistência de fraude à execução, estabelecendo como premissas fáticas que: (a) o imóvel foi adquirido pela executada em 2007, antes mesmo do ajuizamento da ação de cobrança em 2009; (b) o bem serve efetivamente como residência permanente da devedora; (c) não logrou a parte exequente demonstrar que a executada possuía outros imóveis ou que não residia habitualmente no local.*
4. *Objetiva a recorrente o reconhecimento de fraude à execução com base na alegada má-fé na oneração do imóvel em 2010, pretensão que demanda, necessariamente, a revisão das conclusões fáticas firmadas pela instância ordinária.*
5. *Vedado se mostra, em sede de recurso especial, o reexame de fatos e provas para modificar as premissas estabelecidas pelo acórdão recorrido, consoante o óbice da Súmula 7 desta Corte Superior.*
6. *Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.*
(AREsp n. 2.790.971/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *A impenhorabilidade do imóvel como bem de família exige comprovação da residência no local, conforme o art. 1º da Lei n. 8.009/1990.*
2. *Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista o óbice da Súmula n. 7 do STJ.*
3. *Agravo interno desprovido.*
(AgInt no AREsp n. 2.580.183/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024.)

Requer a parte recorrente a flexibilização da proteção ao bem de família em razão do alto valor do imóvel.

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 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.

A tese de que imóveis de alto padrão ou de luxo estariam excluídos da proteção legal não encontra 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.

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.

Quanto à alegação de violação do art. 1º, *caput*, da Lei n. 8.009/1990, reitere-se que o entendimento adotado pela Corte de origem está em consonância com a atual jurisprudência do STJ, uníssona no sentido de que o imóvel considerado bem de família recebe a proteção legal da impenhorabilidade, independentemente do seu valor ou de ser ele de alto padrão.

Esse é o entendimento das duas Turmas do STJ:

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.

(REsp n. 2.163.788/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE QUE NÃO CONHECEU DO RECLAMO ANTE A VIOLAÇÃO À DIALETICIDADE E INCIDÊNCIA DA SÚMULA 182/STJ. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.

1. A parte agravante demonstrou, nas razões do agravo interno, ter impugnado especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida na origem, não sendo caso de aplicação da Súmula 182/STJ. Agravo (art. 1042 do CPC/15) conhecido em juízo de retratação.

2. A Corte estadual dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do CPC/15.

3. De acordo com a jurisprudência do STJ, o valor econômico do imóvel é irrelevante para fins de proteção e impenhorabilidade do bem de família. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e conhecer do agravo para, de plano, negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.812.969/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 11/6/2025, DJEN de 17/6/2025.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. VALOR ELEVADO. LEVANTAMENTO DA PENHORA. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O valor elevado do imóvel não afasta, por si, a proteção legal de impenhorabilidade do bem de família. Precedentes do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.469.950/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024.)

Destarte, impõe-se a aplicação da Súmula 83 do STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial, e negar-lhe provimento quanto à parte conhecida.

Deixo de majorar os honorários de advogado em razão de não haver condenação na origem.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.845.642 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0020644-9

Número de Origem:

01983195620108260100 10570743520138260100 19712010 1983195620108260100
198319562010826010019712010 198319562010826010019712010583002010198319
20240000115732 20240000380766 21028778120238260000 2102877812023826000050000
583002010198319

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

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 : ECO MULTI COMMODITIES FUNDO DE INVESTIMENTO EM
DIREITOS CREDITÓRIOS FINANCEIROS AGROPECUÁRIOS

ADVOGADOS : SIDNEY PEREIRA DE SOUZA JUNIOR - SP182679

MARCOS HOKUMURA REIS - SP192158

GUILHERME TOSHIHIRO TAKEISHI - SP276388

ARTHUR FERRARI ARSUFFI - SP346132

AGRAVADO : JOSE VALENTIM VENTURINI - INTERDITO

REPR. POR : GUSTAVO JOSÉ VENTURINI - CURADOR

AGRAVADO : CARMO TOLEDO FERRAZ JUNIOR

AGRAVADO : MARIA REGINA FELICE VENTURINI

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO BRENNER GALVÃO FILHO - MS007868

CARINA BOTTEGA - MS011618

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
CÉDULA DE PRODUTO RURAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026