



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2892540 - SC (2025/0104767-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : ABILIO PEDRO
AGRAVANTE : BENTA DE JESUS PEDRO
ADVOGADO : CARLOS HENRIQUE ALVARES FUHRMEISTER - RS052287
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO FARINHA BORGES
AGRAVADO : MARIA CLAUDIA MOTTER BORGES
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA RIBEIRO - SC062397

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. REQUISITOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/ STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo

3. Agravo interno desprovido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 22 de outubro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2892540 - SC (2025/0104767-6)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : ABILIO PEDRO
AGRAVANTE : BENTA DE JESUS PEDRO
ADVOGADO : CARLOS HENRIQUE ALVARES FUHRMEISTER - RS052287
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO FARINHA BORGES
AGRAVADO : MARIA CLAUDIA MOTTER BORGES
ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA RIBEIRO - SC062397

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. REQUISITOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/ STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 2.098-2.125) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao recurso (fls. 2.091-2.094).

Em suas razões, a parte reitera a alegação de que *"já é possível verificar o error in judicando e a contrariedade à legislação pátria pelo acórdão recorrido, sobretudo aos artigos 104, 108, 462 e 1.417, todos do Código Civil Brasileiro, que não considerou a manifestação de vontade das partes e os efeitos do contrato de promessa de compra e venda firmado pelo proprietário do imóvel, o executado, e cujos sócios administradores são justamente os agravados, e o terceiro promitente comprador"* (fl. 2.110).

Aduz "que o imóvel, antes da penhora, já havida sido disponibilizado pela parte exequente em uma promessa de compra e venda. Na prática e comercialmente, já havia sido vendido!" (fl. 2.113).

Assevera que "O Tribunal a quo, portanto, negou vigência aos artigos 104, 462 e 1.417 do Código Civil, ao negar os efeitos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda pactuada pela Litoral Administração e Empreendimentos Ltda" (fl. 2.117).

Assim, "A empresa proprietária registral, cujo seu objeto do contrato social é a atividade imobiliária, vendeu o imóvel objeto da penhora, não cabendo, em momento posterior, aos próprios sócios da empresa, virem a impenhorabilidade do imóvel sob a alegação de se tratar de bem de família" (fl. 2.118).

Portanto, "Considerando que a caracterização do bem de família compreende não só que o imóvel sirva de residência como também que seja o único apto a moradia, e tendo os agravados vendido o imóvel, os pressupostos para que a impenhorabilidade restasse caracterizada não restaram demonstrados" (fl. 2.121).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 2.129-2.139), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 2.091-2.094):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da Súmula n. 7/STJ (fls. 668-670). O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 584):

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ALEGADA IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA PERTENCENTE À PESSOA JURÍDICA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DOS EMBARGANTES.

PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA. ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE JULGAMENTO ANTECIPADO DO MÉRITO. INOCORRÊNCIA. VIGÊNCIA, NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO, DO PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JULGADOR. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE ERA SUFICIENTE AO ESCORREITO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. NECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL NÃO DEMONSTRADA.

MÉRITO. SUSCITADO DESACERTO DA DECISÃO. TESE DE QUE A CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA DO IMÓVEL PENHORADO FOI

DEVIDAMENTE EVIDENCIADA. SUBSISTÊNCIA. ENTENDIMENTO MAIS RECENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE QUE, EM SE TRATANDO DE BEM CUJA PROPRIEDADE REGISTRAL É DE PESSOA JURÍDICA, BASTA QUE OS SÓCIOS DEMONSTREM O EFETIVO DOMÍNIO E RESIDÊNCIA NO IMÓVEL PARA SER RECONHECIDA SUA IMPENHORABILIDADE. CONDIÇÕES SATISFEITAS NO CASO CONCRETO. EMBARGANTES QUE SÃO OS ÚNICOS SÓCIOS DA EMPRESA EXECUTADA NO FEITO ORIGINÁRIO. FARTA DOCUMENTAÇÃO DE QUE TÊM RESIDÊNCIA NO LOCAL. PRESCINDIBILIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL COMO SEDE DA SOCIEDADE. BOA-FÉ DOS APELANTES NÃO DERRUÍDA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA CARACTERIZADA. SENTENÇA REFORMADA.

REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL.

RECURSO PROVIDO.

Os embargos de declaração foram acolhidos parcialmente, sem efeitos infringentes (fls. 613-617).

Nas razões do recurso especial (fls. 625-648), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais: arts. 104, 108, 462 e 1.417 do CCB/2002 e 1º e 5º, parágrafo único, da Lei n. 8.009/1990.

Defendeu a ocorrência de "e a contrariedade à legislaçãoerror in judicando pátria pelo acórdão recorrido, sobretudo aos artigos 104, 108, 462 e 1.417, todos do Código Civil Brasileiro, que não considerou a manifestação de vontade das partes e os efeitos do contrato de promessa de compra e venda firmado pelo proprietário do imóvel, o executado, e cujos sócios administradores são justamente os recorridos, e o terceiro promitente comprador" (fl. 663).

Aduziu que "o imóvel, antes da penhora, já havida sido disponibilizado pela parte exequente em uma promessa de compra e venda. Na prática e comercialmente, já havia sido vendido!" (fl. 637).

"O Tribunal, portanto, negou vigência aos artigos 104, 462 e 1.417 do Código Civil, ao negar os efeitos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda pactuada pela Litoral Administração e Empreendimentos Ltda" (fl. 641).

Por fim, asseverou que "a caracterização do bem de família compreende não só que o imóvel sirva de residência como também que seja o único apto a moradia, e tendo os recorridos vendido, de fato o imóvel, os pressupostos para que a impenhorabilidade restasse caracterizada não restaram demonstrados" (fl. 644).

No agravo (fls. 681-706), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 711-714).

É o relatório.

Decido.

Relativamente à suposta violação dos arts. 104, 108, 462 e 1.417 do CCB/2002 e 1º e 5º, parágrafo único, da Lei n. 8.009/1990, a Corte de origem concluiu que (fls. 614-615, gn):

A residência dos recorrentes no imóvel litigioso é indene de dúvidas. Há provas bastantes a respeito do alegado, tais como a ata notarial do evento 1, ATA10, as declarações do evento 1, DECL11 a DECL15, as cópias de faturas do evento 1, END17 a

END23 e DOCUMENTACAO25, e as listas de presença em assembleias gerais do condomínio onde se localiza o imóvel, no evento 1, FOTO24.

Outrossim, foram juntadas certidões negativas de bens imóveis em nome de ambos os apelantes (evento 1, CERTNEG28 e CERTNEG29). Houve, ainda, demonstração de que Claudio Antônio Farinha Borges e Maria Cláudia Motter Borges são os únicos sócios de Litoral Administração e Empreendimentos Ltda., em certidão emitida pela Junta Comercial do Estado de Santa Catarina (evento 1, DOCUMENTACAO3, origem).

Sendo assim, **porque evidenciado que os requerentes exercem o domínio e residem no imóvel penhorado — pelo menos desde 2007 (evento 1, DECL16, origem), ao passo em que a penhora se deu em setembro/2012 —, bem como que a sociedade proprietária do bem é formada apenas por membros de seu núcleo familiar, imperioso o reconhecimento da condição de bem de família *in casu*.**

[...]

Por fim, no que toca à alegação de que, após efetivada a penhora, foi celebrado contrato de promessa de compra e venda do imóvel *sub examine*, verifico que tal relação negocial nunca se concretizou efetivamente, havendo apenas tratativas indicadas no processo de execução originário (processo 0069075-39.2008.8.24.0023/SC, evento 131, PET151 a ANEXO160).

Não bastasse isso, como já salientei, **é cristalino que os apelantes residem no local de boa-fé.**

Em acréscimo, o art. 675 do Código de Processo Civil enuncia que "os embargos podem ser opostos [...] no cumprimento de sentença ou no processo de execução, até 5 (cinco) dias depois da adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta", o que afasta a tese de que a condição de bem de família não pode ser reconhecida por conta do lapso transcorrido entre a constrição e o ajuizamento da demanda impugnativa em epígrafe.

Como se vê, a temática foi objeto de regular análise pela decisão embargada, não havendo qualquer circunstância que justifique o provimento da espécie que, na forma como manejada, destina-se tão somente à rediscussão do sentido do julgado (o que não se admite).

Destaco que **a data de celebração do aludido contrato de promessa compra e venda *in casu* é indiferente à intelecção decisória já adotada**, pois, nos termos do art. 108 do Código Civil, "a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País".

Portanto, não transferida a propriedade do bem imóvel litigioso — e, portanto, não perfectibilizado o negócio jurídico de compra e venda — a meu entender não há que falar em descaracterização do bem de

família, ainda mais considerando que houve farta comprovação de que os ora embargados continuam a residir no local.

O TJSC concluiu que "é cristalino que os apelantes residem no local de boa-fé" e que, "no que toca à alegação de que, após efetivada a penhora, foi celebrado contrato de promessa de compra e venda do imóvel sub examine, verifico que tal relação negocial nunca se concretizou efetivamente". Alterar as conclusões da Corte de origem demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência não admitida no âmbito desta Corte, a teor da Súmula n. 7/STJ.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, **MAJORO** os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

A decisão agravada não merece reparo algum.

Rever a conclusão do acórdão de que "*é cristalino que os apelantes residem no local de boa-fé*" e de que, "*no que toca à [...] promessa de compra e venda [...], [...] tal relação negocial nunca se concretizou efetivamente*" demandaria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**Aglnt no AREsp 2.892.540 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0104767-6

Número de Origem:
50170406020218240023

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ABILIO PEDRO

AGRAVANTE : BENTA DE JESUS PEDRO

ADVOGADO : CARLOS HENRIQUE ALVARES FUHRMEISTER - RS052287

AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO FARINHA BORGES

AGRAVADO : MARIA CLAUDIA MOTTER BORGES

ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA RIBEIRO - SC062397

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ABILIO PEDRO

AGRAVANTE : BENTA DE JESUS PEDRO

ADVOGADO : CARLOS HENRIQUE ALVARES FUHRMEISTER - RS052287

AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO FARINHA BORGES

AGRAVADO : MARIA CLAUDIA MOTTER BORGES

ADVOGADO : PAULO HENRIQUE DE ALMEIDA RIBEIRO - SC062397

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025