SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2937021 - SP (2025/0173289-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	HAMILTON YMOTO
ADVOGADO	:	HAMILTON YMOTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP157684
AGRAVADO	:	NAISA SILVA LOPES
ADVOGADO	:	ALEX ALBERTO BRAZ - SP442254

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. COMPROVAÇÃO PELA EXECUTADA. PRETENSÃO DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Nos termos do art. 1º da Lei 8.009/90, "*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*".

2. No caso, as instâncias ordinárias concluíram que a executada, ora recorrida, comprovou, de forma satisfatória, por meio de documentos pretéritos e atuais, que o imóvel penhorado é utilizado para sua moradia, tratando-se de bem de família e, portanto, impenhorável.

3. A pretensão de alterar tal entendimento, a fim de se considerar penhorável o imóvel almejado pelo credor, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao 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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao 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, 23 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA50778366 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 23/09/2025 20:46:22
Publicação no DJEN/CNJ de 26/09/2025. Código de Controle do Documento: f95cdc15-9ba0-4c94-aeb1-f279326244c4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2937021 - SP (2025/0173289-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	HAMILTON YMOTO
ADVOGADO	:	HAMILTON YMOTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP157684
AGRAVADO	:	NAISA SILVA LOPES
ADVOGADO	:	ALEX ALBERTO BRAZ - SP442254

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. COMPROVAÇÃO PELA EXECUTADA. PRETENSÃO DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
1. Nos termos do art. 1º da Lei 8.009/90, "*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*".
2. No caso, as instâncias ordinárias concluíram que a executada, ora recorrida, comprovou, de forma satisfatória, por meio de documentos pretéritos e atuais, que o imóvel penhorado é utilizado para sua moradia, tratando-se de bem de família e, portanto, impenhorável.
3. A pretensão de alterar tal entendimento, a fim de se considerar penhorável o imóvel almejado pelo credor, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HAMILTON YMOTO contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, II, "a", da CF, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA BEM DE FAMÍLIA - Interposição contra decisão que rejeitou alegação de impenhorabilidade de imóvel Imóvel cedido à mãe da executada, e no qual a agravante alega ter passado a residir A cessão do imóvel a seus familiares não afasta a impenhorabilidade deste bem prevista na Lei nº 8.009/90 Para a caracterização do bem de família impenhorável, não é necessário que a executada resida no imóvel, bastando que este bem seja o único imóvel residencial da devedora em que residam demais familiares Precedentes do STJ e do TJ-SP Decisão reformada - RECURSO PROVIDO."* (e-STJ, fl. 76).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 99-105).

Documento eletrônico VDA50473269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 15/09/2025 23:30:39
Código de Controle do Documento: 59ab1349-4101-411f-9846-2d70bdb53ec0

Nas razões do recurso especial, a parte sustenta, em síntese, que: **(a)** a recorrida não teria comprovado que o imóvel penhorado é o único de sua propriedade, violando o art. 1º da Lei 8.009/90, que exige a demonstração de que o bem é de família para ser impenhorável; e **(b)** a recorrida não teria demonstrado a perda do imóvel localizado na Alameda Berlim, 42, Alphaville, Barueri/SP, o que seria necessário para configurar a impenhorabilidade do bem penhorado, conforme o art. 373, II, do CPC.

Contrarrazões às fls. 124-133 (e-STJ).

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

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, cumpre destacar que, apesar dos esforços argumentativos da parte agravante, sua insurgência não comporta acolhimento.

Consoante relatado, volta-se o recorrente contra a conclusão a que chegaram as instâncias ordinárias acerca da impenhorabilidade do bem de família, alegando não se aplicar a proteção legal ao caso.

Nos termos do art. 1º da Lei 8.009/90, "*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*".

Portanto, **é impenhorável o imóvel destinado à residência do devedor e de sua família**, salvo quando caracterizada alguma das hipóteses excepcionais previstas no artigo 3º do referido diploma legal.

Cumpre ressaltar, ainda, que o reconhecimento da proteção legal do bem de família decorrente da Lei 8.009/90, ao contrário da disciplina do bem de família convencional previsto no Código Civil, **independe da vontade do devedor e, consequentemente, de qualquer ato jurídico para sua constituição** - como registro, escritura pública, etc.

No presente caso, as instâncias ordinárias reconheceram a impenhorabilidade do imóvel localizado na Praça General Porto Carreiro, nº 231, Edifício Flórida, 6º andar, apartamento 61, Centro Industrial Jaguaré, São Paulo/SP, matriculado sob o nº 144.715, por entender que se trata de bem de família, conforme previsto na Lei 8.009/90.

A decisão foi fundamentada na comprovação de que o imóvel é o único de propriedade da recorrida, Naisa Silva Lopes, e serve de residência para ela e sua mãe, Odette Pereira Silva Lopes. Documentos como pesquisa ARISP, comprovantes de titularidade de contas vinculadas ao imóvel, e declaração de imposto de renda foram apresentados para corroborar a alegação de impenhorabilidade, demonstrando que o imóvel é utilizado como residência familiar.

Leiam-se, por oportuno, trechos do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 80-81):

> *"Na espécie, a agravante apresentou impugnação à penhora ao imóvel Edifício Flórida, matriculado sob o nº 144.715, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado na Praça Central General Porto Carreiro, nº*

Documento eletrônico VDA50473269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 15/09/2025 23:30:39
Código de Controle do Documento: 59ab1349-4101-411f-9846-2d70bdb53ec0

231, 6º andar, apartamento 61, Butantã, no município de Potirendaba (SP), alegando ser impenhorável, por tratar-se de bem de família (fls. 114/122 dos autos originários).
De acordo com a executada, o imóvel em questão passou a servir como sua residência desde que sobreveio a sentença de improcedência dos embargos de terceiros por ela ajuizados, relativamente a outro imóvel que teria adquirido em 2011, localizado na Alameda Berlim, 42, Alphaville, Barueri, razão pela qual se tornou sucumbente ao patrono daquela causa, ora agravado, no valor de 11% sobre o valor da causa, totalizando R$ 199.284,04, à época, a ser saldado mediante penhora do apartamento objeto deste recurso (matrícula 144.715).
O perito Fábio Ferreira de Mello realizou vistoria no imóvel penhorado, tendo sido o correspondente laudo de avaliação anexado aos autos em 14/08/2022, e segundo o qual foi constatado que a Sra. Odette, mãe da agravante, era quem residia no apartamento naquele momento (fls. 156 dos autos originários).
A fim de comprovar tratar-se o imóvel de bem de família, a recorrente juntou aos autos cópia dos pagamentos de cotas condominiais em seu nome (fls. 125 /150 dos autos originários), bem como contas de consumo (gás e luz) em nome de sua mãe (fls. 34/48).
Ademais, em sua declaração de bens e de rendimentos apresentada à Receita Federal, referente ao ano calendário 2019, exercício 2020, juntada a fls. 47/55 dos autos originários, consta a propriedade de um único imóvel, sobre o qual se discute a presente penhora. Assim, ainda que subsistam discussões de direito real relacionadas ao outro imóvel que teria adquirido em Barueri, tal questão ainda se encontra pendente de definição judicial, não sendo possível afirmar, por ora, que a executada seja proprietária de outro imóvel, além do discutido nestes autos.
Vale lembrar que, para a caracterização de bem de família, para fins de impenhorabilidade, não é necessário que a executada resida, efetivamente neste bem, bastando que sirva de residência para a sua família, situação evidenciada no presente caso." (g.n.).

Nesse cenário, vê-se que as instâncias ordinárias, soberanas na análise dos elementos probatórios dos autos, reconheceram a impenhorabilidade do imóvel em debate e afastaram a s uposta propriedade de outros bens em nome da executada. Dessa forma, reformar o acórdão impugnado implicaria, inevitavelmente, o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela **Súmula 7/STJ**. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. IMÓVEL SE CARACTERIZA COMO BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORÁVEL. ANÁLISE. REEXAME DE PROVAS. VEDAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. INCIDÊNCIA.
1. Todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia foram devidamente enfrentados pelo Tribunal de origem de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente, e sem a apontada omissão.
2. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, no sentido de que o imóvel se caracteriza como bem de família e, portanto, é impenhorável, decorreu de convicção formada em face dos elementos fáticos existentes nos autos. Rever os fundamentos do acórdão recorrido importa necessariamente no reexame de provas, o que é vedado nesta fase recursal. Incidência da Súmula n. 7/STJ.
Agravo interno improvido."
(AgInt no AREsp n. 2.193.258/SP, relator **Ministro Humberto Martins**, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. RECONHECIMENTO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

Documento eletrônico VDA50473269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 15/09/2025 23:30:39
Código de Controle do Documento: 59ab1349-4101-411f-9846-2d70bdb53ec0

1. A falta de impugnação específica de fundamentos suficientes do julgado atacado atrai a aplicação, por analogia, da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal.
2. No caso, rever a conclusão do tribunal local no sentido de que o imóvel em questão caracteriza-se como bem de família, razão por que é impenhorável, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável em recurso especial ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.
3. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp n. 2.507.486/PR, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 6/9/2024. g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. BEM DE FAMÍLIA. NÃO COMPROVAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.
1. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, conclui que "não há como considerar impenhorável o bem constritado, pois há nos autos prova cabal de que o imóvel não se trata do único bem de propriedade familiar, além de não ser utilizado como residência". A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
2. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no REsp n. 1.852.394/SC, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023, g.n.)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA50473269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 15/09/2025 23:30:39
Código de Controle do Documento: 59ab1349-4101-411f-9846-2d70bdb53ec0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.937.021 / SP

Número Registro: 2025/0173289-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00086344320218260068 10067552320178260068 1014841752020826006 10148417520208260068 22706412920228260000 86344320218260068

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

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	:	HAMILTON YMOTO
ADVOGADO	:	HAMILTON YMOTO (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP157684
AGRAVADO	:	NAISA SILVA LOPES
ADVOGADO	:	ALEX ALBERTO BRAZ - SP442254

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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, 22 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50756500 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/09/2025 00:32:57
Código de Controle do Documento: 92a0dec7-b8c7-4e0d-a796-98b09f337720