

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.990.495 - DF (2022/0069430-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : SUELI BESERRA DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130  
SEBASTIÃO COELHO DA SILVA - DF020552  
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189  
ADVOGADOS : PATRÍCIA FERNANDA V. CAMPOS TORRES - DF023372  
EDUARDO LESSA MUNDIM - DF026108  
RECORRIDO : JOÃO LUIS ROCHA SAMPAIO  
ADVOGADO : ANTÔNIO CARLOS GARCIA MARTINS CHAVES - DF011152

## EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. DÍVIDA CONTRAÍDA ENTRE OS EX-CONVIVENTES PELA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO IMÓVEL QUE SERVIA DE MORADIA AO CASAL APÓS A DISSOLUÇÃO DO VÍNCULO CONVIVENCIAL. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO PROPOSTA PELA EX-CONVIVENTE. ALIENAÇÃO E PENHORA DE SUA QUOTA-PARTE PELO CREDOR. ADJUDICAÇÃO DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL PELO CREDOR. POSSIBILIDADE. DÍVIDA DE NATUREZA LOCATÍCIA. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA AFASTADA. PRÉ-EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO FAMILIAR ENTRE AS PARTES, EM RAZÃO DA QUAL A DÍVIDA FOI CONTRAÍDA. IRRELEVÂNCIA. PRESERVAÇÃO DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO COMO BEM DE FAMÍLIA. EXTENSÃO INADMISSÍVEL. HIPÓTESE NÃO CONTEMPLADA PELA LEI Nº 8.009/90. CONDOMÍNIO. CONDICIONAMENTO DA ADJUDICAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO CREDOR. IMPOSSIBILIDADE. DÍVIDA RELACIONADA AO MESMO IMÓVEL QUE PODE SER SATISFEITO COM A ADJUDICAÇÃO. ONERAÇÃO EXCESSIVA AO CREDOR. IMPOSSIBILIDADE. SUBVERSÃO DA LÓGICA DO PROCESSO EXECUTIVO.

1- Recurso especial interposto em 09/12/2021 e atribuído à Relatora em 26/04/2022.

2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) a respeito da configuração do imóvel e do produto de sua alienação como bem de família, sobretudo na hipótese em que pedida, pela parte que dessa proteção se beneficiaria, a extinção do condomínio e alienação do bem; e (ii) a quem cabe provar que aquele é o único imóvel para fins de reconhecimento como bem de família e, conseqüentemente, como bem impenhorável.

3- É admissível a 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, eis que o aluguel por uso exclusivo do bem configura-se como obrigação *propter rem* e, assim,

# *Superior Tribunal de Justiça*

enquadra-se nas exceções previstas no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 para afastar a impenhorabilidade do bem de família. Precedente.

4- Conquanto existam nuances fáticas específicas, em especial o fato de que, na hipótese, discute-se a possibilidade de penhora ou de adjudicação do bem em decorrência de dívida contraída entre ex-conviventes pelo uso exclusivo do imóvel que habitavam ao tempo da união estável, há similitude suficiente para impor a mesma solução jurídica, aplicando-se o princípio segundo o qual onde há a mesma razão de ser, deve prevalecer a mesma razão de decidir.

5- Não é razoável, mantendo a extinção do condomínio que foi pleiteada pela própria recorrente, determinar a alienação do imóvel que até então era protegido como bem de família, mas preservar o produto de sua alienação sob o manto da impenhorabilidade que recaía, especificamente, sobre o imóvel, eis que essa hipótese não está contemplada pela Lei nº 8.009/90.

6- Também não é adequado condicionar a adjudicação do imóvel pelo recorrido ao prévio pagamento de indenização à recorrente, nos moldes do art. 1.322 do CC/2002, quando aquele possui crédito, oriundo da fruição exclusiva do mesmo imóvel, que pode ser satisfeito, total ou parcialmente, com a adjudicação, pois isso equivaleria a onerar excessivamente o credor, subvertendo integralmente a lógica do processo executivo.

7- Recurso especial conhecido e não-provido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, Prossequindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro e a retificação do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial com fundamentação nos acréscimos trazidos no voto-vista, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 15 de agosto de 2023 (data do julgamento)

Ministra NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 1.990.495 - DF (2022/0069430-4)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : SUELI BESERRA DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130  
SEBASTIÃO COELHO DA SILVA - DF020552  
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189  
ADVOGADOS : PATRÍCIA FERNANDA V. CAMPOS TORRES - DF023372  
EDUARDO LESSA MUNDIM - DF026108  
RECORRIDO : JOÃO LUIS ROCHA SAMPAIO  
ADVOGADO : ANTÔNIO CARLOS GARCIA MARTINS CHAVES - DF011152

## RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por SUELI BESERRA DE OLIVEIRA, com base no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o acórdão do TJ/DFT que, por maioria de votos, negou provimento ao agravo de instrumento por ela interposto.

Recurso especial interposto em: 09/12/2021.

Atribuído ao gabinete em: 26/04/2022.

Ação: de extinção de condomínio cumulada com pedido de alienação de imóvel ajuizada pela recorrente em face do recorrido, com reconvenção deste pleiteando aluguéis devidos por aquela em virtude do uso exclusivo do referido imóvel, atualmente em fase de cumprimento definitivo de sentença.

Decisão interlocutória: rejeitou a impugnação ofertada pela recorrente, ao fundamento de que a pretensão de extinção do condomínio sobre o imóvel, por ela manifestada na petição inicial, seria incompatível com a posterior arguição defensiva de impenhorabilidade do bem de família, bem como ao fundamento de que não teria ela juntado certidões demonstrativas de que aquele seria o único imóvel de sua propriedade, razão pela qual, ademais, deferiu a adjudicação do imóvel penhorado e que fora objeto da extinção de condomínio.

# *Superior Tribunal de Justiça*

Acórdão do TJ/DFT: por maioria, negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela recorrente, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. REJEIÇÃO. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PROTEÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA EM FACE DE EX-COMPANHEIRO. NÃO CONFIGURAÇÃO. DÍVIDA DECORRENTE DE ALUGUÉIS INADIMPLIDOS. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO CREDOR. POSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1 – Rejeita-se a preliminar de não conhecimento do recurso, uma vez que o Agravo de Instrumento ataca especificamente os fundamentos da decisão agravada, expondo, pois, as razões de fato e de direito por meio das quais pretende a reforma do julgado (artigo 1.016, incisos II e III, Código de Processo Civil).

2 – No presente caso, em que se trata do cumprimento de sentença proferida no bojo de acordo firmado em Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável, é contraditória a defesa da alienação do imóvel pela Agravante e, ao mesmo tempo, a pretensão de afirmação de impenhorabilidade por se tratar de bem de família, em virtude da possibilidade de que os seus direitos que recaem sobre o bem sejam adjudicados porque valor avaliado de sua cota-parte é inferior ao valor da dívida que mantém em virtude dos locatícios pela utilização exclusiva.

3 – A situação em análise não se enquadra na previsão legal inculpada na Lei nº 8.009/90, pois é certo que o imóvel é pertencente a ambas as partes e os mencionados aluguéis, objeto da dívida da Agravante, revestem-se de caráter indenizatório pelo uso do imóvel comum, sem que tal benesse fosse concedida ao outro condômino, ou seja, tendo ele sido tolhido do direito de usar, gozar, fruir e dispor do bem mantido em condomínio.

4 – Constatando-se que a adjudicação do imóvel ao Agravado observou os ditames legais inculcados nos artigos 876 e 877 do Código de Processo Civil, não há que se falar em reforma da decisão agravada.

Preliminar rejeitada.

Agravo de Instrumento desprovido. Maioria (fls. 75/95, e-STJ).

Recurso especial: em síntese, aponta-se a violação aos arts. 1º, 3º e 5º, todos da Lei nº 8.009/90, ao fundamento de que está configurado que o imóvel e o produto de sua alienação merecem a proteção conferida ao bem de família, mesmo na hipótese em que pedida, pela parte que dessa proteção se beneficiaria, a extinção do condomínio e alienação do imóvel, bem como ao fundamento de que produziu prova indiciária de que aquele seria o seu único imóvel, ao tempo em que o recorrido não produziu prova alguma a respeito desse fato (fls. 109/127, e-STJ).

# *Superior Tribunal de Justiça*

Ministério Público Federal: opinou pelo não conhecimento do recurso especial (fls. 1.421/1.426, e-STJ).

É o relatório.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.990.495 - DF (2022/0069430-4)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : SUELI BESERRA DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130  
SEBASTIÃO COELHO DA SILVA - DF020552  
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189  
ADVOGADOS : PATRÍCIA FERNANDA V. CAMPOS TORRES - DF023372  
EDUARDO LESSA MUNDIM - DF026108  
RECORRIDO : JOÃO LUIS ROCHA SAMPAIO  
ADVOGADO : ANTÔNIO CARLOS GARCIA MARTINS CHAVES - DF011152

## EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. DÍVIDA CONTRAÍDA ENTRE OS EX-CONVIVENTES PELA FRUIÇÃO EXCLUSIVA DO IMÓVEL QUE SERVIA DE MORADIA AO CASAL APÓS A DISSOLUÇÃO DO VÍNCULO CONVIVENCIAL. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO PROPOSTA PELA EX-CONVIVENTE. ALIENAÇÃO E PENHORA DE SUA QUOTA-PARTE PELO CREDOR. ADJUDICAÇÃO DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL PELO CREDOR. POSSIBILIDADE. DÍVIDA DE NATUREZA LOCATÍCIA. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA AFASTADA. PRÉ-EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO FAMILIAR ENTRE AS PARTES, EM RAZÃO DA QUAL A DÍVIDA FOI CONTRAÍDA. IRRELEVÂNCIA. PRESERVAÇÃO DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO COMO BEM DE FAMÍLIA. EXTENSÃO INADMISSÍVEL. HIPÓTESE NÃO CONTEMPLADA PELA LEI Nº 8.009/90. CONDOMÍNIO. CONDICIONAMENTO DA ADJUDICAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PELO CREDOR. IMPOSSIBILIDADE. DÍVIDA RELACIONADA AO MESMO IMÓVEL QUE PODE SER SATISFEITO COM A ADJUDICAÇÃO. ONERAÇÃO EXCESSIVA AO CREDOR. IMPOSSIBILIDADE. SUBVERSÃO DA LÓGICA DO PROCESSO EXECUTIVO.

1- Recurso especial interposto em 09/12/2021 e atribuído à Relatora em 26/04/2022.

2- Os propósitos recursais consistem em definir: (i) a respeito da configuração do imóvel e do produto de sua alienação como bem de família, sobretudo na hipótese em que pedida, pela parte que dessa proteção se beneficiaria, a extinção do condomínio e alienação do bem; e (ii) a quem cabe provar que aquele é o único imóvel para fins de reconhecimento como bem de família e, conseqüentemente, como bem impenhorável.

3- É admissível a 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, eis que o aluguel por uso exclusivo do bem configura-se como obrigação *propter rem* e, assim, enquadra-se nas exceções previstas no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 para

afastar a impenhorabilidade do bem de família. Precedente.

4- Conquanto existam nuances fáticas específicas, em especial o fato de que, na hipótese, discute-se a possibilidade de penhora ou de adjudicação do bem em decorrência de dívida contraída entre ex-conviventes pelo uso exclusivo do imóvel que habitavam ao tempo da união estável, há similitude suficiente para impor a mesma solução jurídica, aplicando-se o princípio segundo o qual onde há a mesma razão de ser, deve prevalecer a mesma razão de decidir.

5- Não é razoável, mantendo a extinção do condomínio que foi pleiteada pela própria recorrente, determinar a alienação do imóvel que até então era protegido como bem de família, mas preservar o produto de sua alienação sob o manto da impenhorabilidade que recaía, especificamente, sobre o imóvel, eis que essa hipótese não está contemplada pela Lei nº 8.009/90.

6- Também não é adequado condicionar a adjudicação do imóvel pelo recorrido ao prévio pagamento de indenização à recorrente, nos moldes do art. 1.322 do CC/2002, quando aquele possui crédito, oriundo da fruição exclusiva do mesmo imóvel, que pode ser satisfeito, total ou parcialmente, com a adjudicação, pois isso equivaleria a onerar excessivamente o credor, subvertendo integralmente a lógica do processo executivo.

7- Recurso especial conhecido e não-provido.

# *Superior Tribunal de Justiça*

RECURSO ESPECIAL Nº 1.990.495 - DF (2022/0069430-4)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : SUELI BESERRA DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130  
SEBASTIÃO COELHO DA SILVA - DF020552  
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189  
ADVOGADOS : PATRÍCIA FERNANDA V. CAMPOS TORRES - DF023372  
EDUARDO LESSA MUNDIM - DF026108  
RECORRIDO : JOÃO LUIS ROCHA SAMPAIO  
ADVOGADO : ANTÔNIO CARLOS GARCIA MARTINS CHAVES - DF011152

## VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Os propósitos recursais consistem em definir: (i) a respeito da configuração do imóvel e do produto de sua alienação como bem de família, sobretudo na hipótese em que pedida, pela parte que dessa proteção se beneficiaria, a extinção do condomínio e alienação do bem; e (ii) a quem cabe provar que aquele é o único imóvel para fins de reconhecimento como bem de família e, conseqüentemente, como bem impenhorável.

### 1. BREVE HISTÓRICO DA CONTROVÉRSIA E DOS FATOS PROCESSUAIS RELEVANTES.

01) Para melhor contextualização da controvérsia, anote-se que a recorrente SUELI ajuizou ação de extinção de condomínio em face do recorrido JOÃO, com o propósito de obter autorização judicial para alienar determinado imóvel e dividir, em partes iguais, o produto desta alienação, tudo em virtude da dissolução consensual de vínculo convivencial por eles mantido anteriormente.

02) Citado, o recorrido JOÃO propôs reconvenção pleiteando ressarcimento de valores que dispendeu com o imóvel, condenação da recorrente



# *Superior Tribunal de Justiça*

SUELI a custear as despesas remanescentes e a pagar 50% do valor correspondente ao preço praticado no mercado pelo aluguel do imóvel, uma vez que ela se beneficiou exclusivamente do imóvel após o rompimento do vínculo convivencial.

03) A sentença acolheu os pedidos formulados pelas partes (na ação e na reconvenção) e, iniciada e ultimada a fase de liquidação de sentença, apurou-se que o valor devido pela recorrente ao recorrido em virtude da procedência do pedido reconvenicional, atualizado até junho/2019, era de R\$ 1.095.243,14 (um milhão, noventa e cinco mil, duzentos e quarenta e três reais e quatorze centavos).

04) Diante disso, o recorrido iniciou a fase de cumprimento de sentença e, após o inadimplemento voluntário da obrigação pela recorrente, sobreveio pedido do credor para adjudicar o imóvel.

05) Realizadas a penhora do imóvel e nova avaliação, bem como exercido o contraditório pela recorrente, sobrevieram as decisões agravadas, a primeira que rejeitou a impugnação por ela ofertada, ao fundamento de que teria a recorrente adotado posturas contraditórias (pleiteou a extinção do condomínio e, ao saber que a dívida para com o recorrido era maior que a sua quota-parte, pleiteou a proteção da impenhorabilidade por se tratar de bem de família), e a segunda que deferiu a adjudicação do bem pretendida pelo recorrido e determinou a expedição de mandado de imissão na posse.

06) Interposto agravo de instrumento pela recorrente, sobreveio o acórdão recorrido que, por maioria de votos, negou-lhe provimento, objeto do presente recurso especial, também interposto por SUELI, em que se aponta violação aos arts. 1º, 3º e 5º, todos da Lei nº 8.009/90 e que se desenvolve sob dois diferentes enfoques: (i) a configuração do imóvel e do produto de sua alienação como bem de família, sobretudo na hipótese em que pedida, pela parte

que dessa proteção se beneficiaria, a extinção do condomínio e alienação do bem; e (ii) a quem cabe provar que aquele é o único imóvel para fins de reconhecimento como bem de família e, conseqüentemente, como bem impenhorável.

## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO DO JULGAMENTO.

07) Na sessão de julgamento ocorrida em 20/06/2023, proferi voto no sentido de dar provimento ao recurso especial interposto por SUELI, a fim de reconhecer que o imóvel objeto da penhora e da adjudicação era bem de família legal e, como tal, estava protegido pela impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90, incluindo-se o produto de sua alienação.

08) Naquela assentada, pediu vista o e. Min. Moura Ribeiro e, ainda em debate oral, tanto S. Exa., como também o e. Min. Marco Aurélio Bellizze, fizeram fundamentadas reflexões e ponderações a respeito da solução da controvérsia que havia sido exposta em meu voto originário.

09) Tais ponderações iniciais ganharam densidade no judicioso voto-vista apresentado pelo e. Ministro Moura Ribeiro na sessão de julgamento ocorrida no último dia 15/08/2023, no sentido de negar provimento ao recurso especial interposto por SUELI, ocasião em que me convenci do acerto da solução jurídica proposta por S. Exa. e, então, readequei o meu voto originário, aderindo à divergência inaugurada pelo e. Min. Moura Ribeiro, nos termos da fundamentação adiante delineada.

## 3. DA PROTEÇÃO, COMO BEM DE FAMÍLIA, DE IMÓVEL QUE É OBJETO DE AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E DE PEDIDO DE

ALIENAÇÃO APÓS A DISSOLUÇÃO DE VÍNCULO CONJUGAL. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1º, 3º E 5º, TODOS DA LEI Nº 8.009/90.

10) Como se verifica da breve contextualização da controvérsia anteriormente realizada, a hipótese em exame é bastante singular e, conquanto inédita nesta Corte, pode ser resolvida a partir de precedentes que examinaram questões semelhantes.

11) Com efeito, conforme destacado no voto-vista, por ocasião do julgamento do REsp 1.888.863/SP, esta 3ª Turma, nos termos de acórdão publicado no DJe de 20/05/2022, examinou a questão relativa à *“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”*.

12) Naquela oportunidade, consignou-se, por maioria de votos, ser admissível a penhora porque o aluguel por uso exclusivo do bem *“configura-se como obrigação propter rem e, por esta razão, enquadra-se nas exceções previstas no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 para afastar a impenhorabilidade do bem de família”*. E acrescentou-se:

É manifesta a injustiça de admitir a aplicação de impenhorabilidade do bem de família em benefício de condômino por estar ele beneficiando-se exclusivamente da posse do bem.

13) Conquanto a situação fática examinada no precedente não seja exatamente a mesma enfrentada na hipótese em julgamento, eis que aqui se discute a possibilidade de penhora ou de adjudicação do bem em decorrência de

## *Superior Tribunal de Justiça*

dívida contraída entre ex-conviventes pelo uso exclusivo do imóvel que habitavam ao tempo da união estável, não se pode olvidar que há, sim, uma grande proximidade entre as questões, apta a aproximá-las e a impor a mesma solução jurídica.

14) Seguindo as regras de hermenêutica jurídica, onde há a mesma razão de ser, deve prevalecer a mesma razão de decidir (*ubi eadem legis ratio ibi eadem dispositivo*), ou, onde há o mesmo fundamento haverá o mesmo direito (*ubi eadem ratio ibi idem jus*).

15) Assim, se foi admitida por esta Corte a penhora e a adjudicação do imóvel em virtude da execução de alugueis devidos pelos demais coproprietários do mesmo imóvel que dele faziam uso com exclusividade (hipótese do precedente), por coerência deve ser admitida por esta Corte a penhora e a adjudicação do imóvel em virtude da execução de alugueis devidos pela ex-convivente que dele fazia uso com exclusividade ao coproprietário do mesmo imóvel (hipótese em julgamento)

16) Significa dizer, pois, que não é suficientemente relevante o fato de ter havido pretérita relação convivencial entre as partes para o fim de definir se é admissível, ou não, a penhora e adjudicação do imóvel em que residiam em favor de um dos ex-conviventes.

17) Anote-se que não se afigura razoável, mantendo a extinção do condomínio que foi pleiteada pela própria recorrente SUELI, determinar a alienação do imóvel que até então era protegido como bem de família porque nele residiam os conviventes, mas preservar o produto de sua alienação sob o manto da impenhorabilidade que recaía, especificamente, sobre o imóvel, eis que essa hipótese não está contemplada pela Lei nº 8.009/90.

18) De outro lado, também não se revela adequado, repise-se,

mantendo a extinção do condomínio que foi pleiteada pela própria recorrente SUELI, impedir a adjudicação do imóvel pelo recorrido pelo valor correspondente à dívida líquida, certa e exigível contraída pela recorrente para com ele.

19) Com efeito, condicionar a adjudicação do imóvel pelo recorrido ao prévio pagamento de indenização à recorrente, nos moldes do art. 1.322 do CC/2002, quando aquele possui crédito, oriundo da fruição exclusiva do mesmo imóvel, que pode ser satisfeito, total ou parcialmente, com a adjudicação, equivaleria a onerar excessivamente o credor, subvertendo integralmente a lógica do processo executivo.

20) Nesse particular, bem leciona Hermes Zaneti Jr. ao destacar que *“a) não há direito fundamental de propriedade para ser tutelado em relação ao executado; e b) a atividade executiva deve ser voltada à tutela do crédito, e, portanto, para a tutela do crédito deve ser pensado todo o processo de execução”*. E prossegue ele:

Assim, para que a execução seja eficiente, ela deve ser voltada para a tutela pecuniária (tutela do crédito), para a sua adequação ao direito material que lhe dá suporte, para a efetivação das medidas externalizadoras da atividade executiva e para a sua duração razoável. Não pode ser a atividade executiva pensada para outra finalidade; não é objetivo da atividade executiva atender a outros fins. A sua razão de existir é garantir a tutela pecuniária adequada, efetiva e tempestiva. O direito de crédito documentado no título executivo é o direito a satisfazer. O título é o suporte da obrigação de pagar quantia certa. (ZANETI JR., Hermes. Comentários ao Código de Processo Civil: artigos 824 ao 925. Vol. XIV (Coords.: Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero). São Paulo: Thomson Reuters, 2021. p. 142/143).

21) Assim, por qualquer ângulo que se examine a questão, não há que se falar em violação aos arts. 1º, 3º e 5º, todos da Lei nº 8.009/90.

4. DISPOSITIVO.

22) Forte nessas razões, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0069430-4      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.990.495 / DF**

Números Origem: 07134757820218070000 20070111133202 483795620078070001

PAUTA: 20/06/2023

JULGADO: 20/06/2023

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SUELI BESERRA DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130  
SEBASTIÃO COELHO DA SILVA - DF020552  
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189  
ADVOGADOS : PATRÍCIA FERNANDA V. CAMPOS TORRES - DF023372  
EDUARDO LESSA MUNDIM - DF026108  
RECORRIDO : JOÃO LUIS ROCHA SAMPAIO  
ADVOGADO : ANTÔNIO CARLOS GARCIA MARTINS CHAVES - DF011152

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Família - Bem de Família (Voluntário)

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. **GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO**, pela parte RECORRENTE: SUELI BESERRA DE OLIVEIRA

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, dando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguardam os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1990495 - DF (2022/0069430-4)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : SUELI BESERRA DE OLIVEIRA  
**ADVOGADOS** : JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130  
SEBASTIÃO COELHO DA SILVA - DF020552  
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189  
PATRÍCIA FERNANDA V. CAMPOS TORRES - DF023372  
EDUARDO LESSA MUNDIM - DF026108  
**RECORRIDO** : JOÃO LUIS ROCHA SAMPAIO  
**ADVOGADO** : ANTÔNIO CARLOS GARCIA MARTINS CHAVES - DF011152

### **VOTO-VISTA**

Verifica-se dos autos que SUELI BESERRA DE OLIVEIRA (SUELI) ajuizou ação de extinção de condomínio c/c pedido de alienação de imóvel contra seu ex-companheiro JOÃO LUIS ROCHA SAMPAIO (JOÃO LUIS), visando vender o bem por eles adquirido onerosamente na constância da união estável mantida no período de julho de 1986 a julho de 2004 e dividir o seu produto em partes iguais.

Citado, JOÃO LUIS, contestou e apresentou reconvenção em fevereiro de 2008, pleiteando o recebimento de aluguéis pelo uso exclusivo do bem por parte de SUELI desde julho de 2004, além de ressarcimento dos valores que arcou do referido imóvel, como o pagamento de impostos, contas de água e luz, e condomínio em atraso (e-STJ, fls. 276/280).

O pedido autoral foi julgado procedente em maio de 2013, para autorizar a alienação do imóvel localizado no Setor de Mansões Park Way, Núcleo Bandeirante, Distrito Federal.

Já o pedido reconvenicional foi julgado parcialmente procedente para determinar que JOÃO LUIS fosse ressarcido em 50% das despesas realizadas no imóvel e condenar SUELI ao pagamento de 50% do valor correspondente ao preço praticado no mercado para o aluguel do imóvel, tomado como primeiro vencimento a data de 11/12/2004 (e-STJ, fls. 456/485).

A apelação de SUELI foi julgada parcialmente procedente pelo TJDF para reformar a sentença no que tange ao termo inicial do dever de pagamento dos aluguéis



pela ex-companheira, fixando para tanto, a data da citação do pedido reconvenicional, ou seja, 25/4/2008 (e-STJ, fls. 526/543). O trânsito em julgado da sentença aos 21/11/2017 (e-STJ, fl. 891).

Iniciada a fase de cumprimento de sentença, apurou-se, em liquidação, que o valor devido por SUELI a JOÃO LUIS seria, atualizado até setembro de 2019, de R\$ 1.095.243,14 (um milhão, noventa e cinco mil, duzentos e quarenta e três reais e quatorze centavos) (e-STJ, fls. 1.155/1.157).

Aos 23/4/2020, JOÃO LUIS requereu a intimação de SUELI para que pagasse o débito de R\$ 1.114.602,34 (um milhão, cento e quatorze mil e seiscentos e dois reais e trinta e quatro centavos) e, em não sendo pago o valor pediu a adjudicação do bem imóvel (e-STJ, fls. 1.164/1.169).

SUELI ofereceu impugnação ao cumprimento de sentença aos 15/6/2020, pedindo a sua extinção, sob o fundamento de que além da obrigação de pagar aluguel e despesas do imóvel ser inexigível, o laudo pericial teria sido lavrado por profissional desprovido de qualificação técnica (e-STJ, fls. 1.178/1.188), que foi rejeitada (e-STJ, fls. 1.203/1.206).

O Juízo da execução deferiu a penhora dos direitos que SUELI possui sobre o referido imóvel, consistentes em 50% do valor de sua venda (e-STJ, fls. 1.222/1.223).

JOÃO LUIS requereu novamente a adjudicação do imóvel (e-STJ, fls. 1.239).

Foi rejeitada a impugnação ao laudo de atualização do valor do bem realizado por SUELI (e-STJ, fls. 1.311/1.312).

Na sequência, SUELI peticionou (5/3/2021), pedindo o reconhecimento da proteção do bem família, o indeferimento do pedido de adjudicação, e o reconhecimento da impenhorabilidade da sua meação (e-STJ, fls. 1.315/1.323).

Em nova decisão, o Juízo de primeiro grau rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença apresentado por SUELI e deferiu o pedido de adjudicação pretendido por JOÃO LUIS, com determinação de expedição de mandado de imissão na posse (e-STJ, fls. 1.331/1.334 e 1.340).

Inconformada, SUELI interpôs agravo de instrumento que não foi provido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT), o que ensejou a interposição do presente recurso especial, no qual a em. Ministra NANCY ANDRIGHI a ele deu provimento, para reconhecer que o bem imóvel em litígio se trata de bem de família, e, por isso, está protegido pela impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90.

De acordo com a em. Ministra, o recurso especial de SUELI deve prosperar, porque (1) o simples fato de não se tratar de uma dívida contraída pelos cônjuges perante terceiros, mas, sim, de uma dívida contraída entre ex-companheiros, não impede, por si só, o reconhecimento de que determinado imóvel seja considerado bem de família, na medida em que o legislador optou por colocá-lo a salvo de quaisquer espécies de dívidas; (2) aplica-se ao bem de família legal a regra do bem de família convencional previsto no art. 1.721 do CC/02, motivo pelo qual a dissolução do vínculo conjugal ou convivencial não extingue a proteção conferida pela Lei nº 8.009/90; (3) não há a adoção de postura contraditória da parte que, de um lado, pleiteia a extinção do condomínio e a autorização para a alienação do bem de família legal e, de outro, invoca a proteção especialmente a ela conferida, como defesa em face de execução proposta pelo ex-cônjuge; (4) estabelecida a natureza locatícia da dívida contraída por ex-cônjuge perante o outro, conclui-se que essa espécie de dívida não está abrangida pelas exceções à impenhorabilidade do bem de família legal previstas no art. 3º da Lei nº 8.009/90 e, conseqüentemente, não poderá ser ele adjudicado pelo credor; (5) a impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90 também deve recair sobre o produto de sua alienação; e (6) não é necessária a prova de que o imóvel onde reside o devedor seja o único de sua propriedade, para o reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família.

Pedi vista para melhor refletir sobre a complexa e aparente inédita controvérsia trazida, e com a devida vênias, ousou divergir da solução apresentada pela em. Relatora, pelas razões a seguir, expostas.

Antes de mais nada, para melhor compreensão da desavença, cumpre assinalar que o Juízo da 16ª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de Brasília/DF, nos autos do Processo nº 0048379-56.2007.8.07.0001, rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença ofertada por SUELI e acolheu o pedido de adjudicação do imóvel já mencionado, em favor de JOÃO LUIS, nos seguintes termos:

[...]

*Assim dispõe o artigo 1º da Lei n. 8.009/90:*

*Art. 1º 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.*

*Constata-se, assim, que visa a lei proteger a residência da entidade familiar, de modo a impedir que esta seja levada à situação de desabrigo.*

*No presente caso, foi a própria requerida SUELI BESERRA DE OLIVEIRA que formulou pedido de dissolução do condomínio que envolve o imóvel objeto da discussão, com sua alienação e posterior divisão do produto entre os litigantes.*

*Somente após a constatação de que a dívida que possui junto ao autor, coproprietário, é maior do que o valor de avaliação de sua cota-parte, foi que a requerida formulou tese de impenhorabilidade do bem em virtude de se tratar de bem de família.*

*Tal conduta consubstancia verdadeiro comportamento contraditório ("venire contra factum proprium"), faltando a requerida com o dever de boa-fé.*

*Incabível conciliar, como pretende a requerida, os pleitos de extinção de condomínio e de impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família.*

*Soma-se a isso o fato de que a requerida deixou de juntar certidões emitidas pelos Cartórios do DF que demonstrem que o imóvel em questão seria o único de sua propriedade.*

*Ante o exposto, REJEITO a impugnação apresentada pela parte requerida (e-STJ, fl. 1.333).*

e,

*Defiro o pedido formulado pelo credor de adjudicação do imóvel penhorado no presente.*

*Nos termos do artigo 877 do CPC, expeça-se auto de adjudicação dos 50% do imóvel descrito como casa "C" do Lote 07 do Conjunto 01 da Quadra 22 do Setor de Mansões do Parque Way - SMPW- Núcleo Bandeirante - Brasília - DF (id. 79472277), anteriormente pertencentes à executada SUELI BESERRA DE OLIVEIRA.*

*Ato contínuo, com fulcro no artigo 877, §1º, I do CPC, expeça-se Carta de Adjudicação e mandado de imissão na posse.*

*Tudo feito, intime-se a parte autora para juntar ao processo planilha atualizada do débito, decotando o valor dos 50% do imóvel em comento, indicando, na oportunidade, outros bens do devedor passíveis de penhora.*

*Ficam as partes intimadas (e-STJ, fl. 1.340).*

Inconformada, SUELI interpôs agravo de instrumento no qual sustentou, em síntese, que (i) o pedido para desfazer o condomínio com JOÃO LUIS, não prejudica a proteção do bem de família e não permite que a sua metade seja adjudicada sem o pagamento do valor correspondente, eis que um crédito impenhorável não pode ser compensado com crédito de outra natureza, a teor do art. 373, III, do NCPC; (ii) a proteção do bem de família foi ampliada com a Lei nº 8.009/90, não sendo possível penhorar o imóvel para o pagamento de dívidas de aluguel, ainda mais no caso em que ele foi arbitrado por sua ocupação exclusiva, de coproprietário, seu ex-companheiro; (iii) o STJ já decidiu que destinando-se o produto da arrematação do imóvel ao pagamento de débitos condominiais e uma vez quitada a dívida, o saldo da arrematação não perde sua natureza original de bem de família; (iv) o fato de possuir grande dívida com o exequente, não permite que a compensação seja feita à revelia da proteção do seu mínimo existencial; e (v) o réu/agravado e nem sequer o Juízo podem

se aproveitar do fato de que concorda com a venda do imóvel comum para burlar a lei de proteção ao patrimônio líquido (Lei nº 8.009/90) e dar integralmente o bem de família para aquele, como pagamento de dívida que jamais teria o condão de atingi-lo.

Houve o deferimento do pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso formulado por SUELI, até o julgamento do mérito do agravo de instrumento (e-STJ, fls. 27/37).

A decisão agravada foi mantida, por maioria, pelo Órgão colegiado do TJDFT, nos seguintes fundamentos, no que interessa:

[...]

*Diversamente do que entende o eminente Relator, no que confere à cota-parte da Agravante a proteção da impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/1990), entendo, assim como o Juiz da causa, que é contraditória a defesa da alienação do imóvel e, ao mesmo tempo, em virtude da possibilidade de que os seus direitos que recaem sobre o bem sejam adjudicados porque valor avaliado de sua cota-parte é inferior ao valor da dívida que mantém em virtude dos locatícios pela utilização exclusiva, a pretensão de afirmação de impenhorabilidade por se tratar de bem de família.*

*Nesse sentido, trago à colação jurisprudência dessa Corte de Justiça sobre o tema:*

[...]

***Assim, a situação em análise não se enquadra na previsão legal insculpida na Lei nº 8.009/90, pois é certo que o imóvel é pertencente a ambas as partes e os mencionados alugueres, objeto da dívida da Agravante reveste-se de caráter indenizatório pelo uso do imóvel comum sem que tal também fosse concedido ao outro condômino, ou seja, foi este tolhido do direito de usar, gozar, fruir e dispor do bem mantido em condomínio.***

*Além disso, como bem ponderado pelo Magistrado de origem, a Agravante não juntou certidões emitidas pelos cartórios do Distrito Federal que demonstrassem ser esse o único imóvel de sua propriedade, o que reforça o indeferimento de sua impugnação.*

*Nesse diapasão, é que bem asseverou o MM Juiz que “No presente caso, foi a própria requerida SUELI BESERRA DE OLIVEIRA que formulou pedido de dissolução do condomínio que envolve o imóvel objeto da discussão, com sua alienação e posterior divisão do produto entre os litigantes” e “Somente após a constatação de que a dívida que possui junto ao autor, coproprietário, é maior do que o valor de avaliação de sua cota-parte, foi que a requerida formulou tese de impenhorabilidade do bem em virtude de se tratar de bem de família”, o que se afigura como “comportamento contraditório”, além de ser incabível “conciliar, como pretende a requerida, os pleitos de extinção de condomínio e de impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família”. Por fim, é certo que a adjudicação do imóvel ao Credor/Agravado observou os ditames legais insculpidos nos artigos 876 e 877 do Código de Processo Civil. Assim, nada há que se reparar no conteúdo das decisões agravadas (e-STJ, fls. 93/95, sem destaque no original).*

Daí o recurso especial de SUELI, com fundamento no art. 105, III, a, da CF, no qual alegou a violação dos arts. 1º, 3º e 5º, parágrafo único, todos da Lei nº 8.009/90, ao sustentar que (1) a lei do bem de família não é incompatível com o regramento do CC/02 que faculta a qualquer condômino o pedido da sua extinção, com a alienação e a partilha do produto na cota de cada condômino, e o STJ possui entendimento de que a alienação de bem de família não lhe retira a proteção contra os credores do morador; (2) a venda do imóvel comum deve assegurar a cada uma das partes o recebimento do valor correspondente à sua meação, sendo que essa alienação que encerra o condomínio não desnatura o fato de que o produto da venda também possui a proteção do bem de família; (3) o raciocínio empregado para o bem de família convencional (art. 1.711 do CC/02) deve incidir na proteção do bem de família legal; (4) a injustiça vislumbrada pelos julgadores não lhes permite criar exceções que não foram incluídas pelo legislador no art. 3º da Lei nº 8.009/90, sendo que a indenização equivalente a 50% do aluguel em virtude de ocupação exclusiva do imóvel comum não está previsto no seu rol; e (5) a exigência de juntar certidões de cartórios de imóveis para comprovar que o imóvel em litígio seria o único imóvel está em desacordo com a jurisprudência do STJ, que já decidiu que para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único de sua propriedade.

Feito o relato do que ocorreu nos autos antes da interposição do presente apelo nobre, rogando a máxima vênia ao judicioso e bem articulado voto apresentado pela em. Ministra NANCY ANDRIGHI, ousou dele divergir.

De início, entendo que, diferentemente da qualidade das partes, ou seja, se entidade familiar ou não, fato relevante para a solução da questão, é que sobre o bem imóvel que se pretende atribuir a qualidade de bem de família e assegurar a sua impenhorabilidade, existe uma copropriedade.

Dito isto, reconheço que tenho dificuldade em admitir que um coproprietário, na hipótese de dissolução do condomínio existente sobre o bem ou na cobrança de aluguel em virtude da sua fruição exclusiva, possa invocar a proteção da Lei nº 8.009/90 contra o outro.

E faço tal afirmativa porque esta Terceira Turma já debateu questão bastante semelhante a que está sendo discutida agora, tendo inclusive firmado o entendimento de que é possível a penhora de imóvel, em estado de copropriedade, quando o bem é utilizado por um dos coproprietários com exclusividade, na hipótese em que um deles for condenado a pagar alugueis em favor do outro que dele não usufruiu.

Com efeito, no julgamento do Recurso Especial nº 1.888.863/SP, em que se discutiu, numa ação de arbitramento de alugueis, se a regra de não constrição do bem de família, considerando-se um imóvel mantido em condomínio, seria oponível ao condômino credor dos alugueis fixados em juízo em virtude do uso exclusivo pelos executados, esta Turma chegou à conclusão de que o aluguel por uso exclusivo do bem configura obrigação *propter rem* e, por isso, enquadra-se nas exceções previstas no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90 para afastar a sua impenhorabilidade e também que não havia que se falar em violação ao princípio constitucional à moradia por penhora de bem de família decorrente de execução de dívida de tal natureza.

E do acórdão em tela, para lembrar a questão discutida, extrai-se do lapidar voto proferido pela em. Ministra NANCY ANDRIGHI, no que interessa, a seguinte judicosa e muito bem lançada motivação, que no meu sentir pode ser aplicada ao caso e deve ser mantida justamente para se prestigiar a jurisprudência formada no âmbito desta Turma:

[...]

*Da natureza da obrigação condominial*

[...]

3. Na espécie, os recorrentes fazem uso exclusivo do bem condominial, o que lhe imputa a obrigação de remunerar os demais condôminos pelos frutos que obtêm individualmente. Em tradução livre, onde há vantagem, ali está a responsabilidade. Deste modo, não pode um dos condôminos, utilizar-se da proteção do bem de família para prejudicar o direito do outro condômino que, conceitualmente, dispõe, na medida de sua fração ideal, dos mesmos direitos reais sobre o bem em discussão.

[...]

5. O condomínio, sob o prisma dos direitos subjetivos, consiste em concorrência de pretensões e poderes sobre a mesma coisa. É reunião de direitos reais de propriedade que se exercem sobre um único bem. Adquire-se e perde-se pelos modos de aquisição e perda da propriedade em geral para cada sujeito, embora se forme por meios especiais.

6. Nestes termos, é esta a natureza jurídica distinta do instituo condominial que demanda uma leitura específica da presente lide.

1. Da exceção à impenhorabilidade do bem prevista no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

7. Ainda que a Lei nº 8.009/90 apresente como regra geral a impenhorabilidade do bem de família, o art. 3º do dispositivo legal é taxativo ao informar as hipóteses que esta proteção não se aplica, a saber:

[...]

8. Destaca-se o inciso IV, do art. 3º, da Lei supracitada, que indica as obrigações oriundas da cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.

9. Quando da edição da Lei 8.009/90, houve um amplo debate sobre a aplicação do seu art. 3º, IV. Discutiu-se a constitucionalidade do referido inciso, bem como se estariam ou não incluídas nele as despesas condominiais.

[...]

11. Por outro lado, a compreensão de que a disposição do inciso admite a penhora do bem por inadimplemento de dívidas condominiais de forma ampla, fundamentava-se em três pilares.

12. O primeiro deles é fato de ser propter rem obrigação do condômino de contribuir para a conservação da coisa comum. O segundo é serem propter rem as dívidas oriundas do inadimplemento de despesas de condomínio, pois, destinam-se à conservação e utilização de todas as unidades autônomas, tendo por pagamento o imóvel a que se referem, mesmo se sobre ele pesarem as cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade. Em terceiro lugar, mereceriam ser incluídas as dívidas condominiais por não ser possível prejudicar a massa condominial e impor aos outros condôminos o pagamento de dívida alheia, pois isso seria permitir o enriquecimento ilícito e premiar o devedor renitente com a cômoda posição de não mais pagar as despesas de condomínio do apartamento.

**13. Prevaleceu o entendimento de admissão das dívidas condominiais como fundamento para penhorabilidade do bem de família, ancorado nos motivos supracitados.** O E. STJ firmou entendimento no sentido de que é inviável a manutenção dos condomínios perante o inadimplemento do condômino, conforme prolatado no RESP 52156/SP, DJe 10/10/1994, nos termos que seguem:

[...]

14. A partir deste julgamento, restou superada a controvérsia, tendo sido amplamente admitida a penhora de imóvel de bem de família para pagamento de despesas condominiais....

15. Repisou este posicionamento o Supremo Tribunal Federal, no RE 439.003-5, ao analisar a constitucionalidade do art. 3, IV, da Lei 8.009/90, quando um acórdão proferido pelo TJ/SP determinou que “sendo a execução por despesas propter rem, não haveria impenhorabilidade da unidade a fim de privilegiar o condomínio”. Concordando com esta propositura, o E. STF determina que é a obrigação propter rem justificativa suficiente para afastar a penhorabilidade do bem, nos termos que seguem:

[...]

16. No mesmo sentido, a Quarta Turma do STJ manifestou claramente: “a jurisprudência do STJ entende que as despesas condominiais são consideradas dívidas propter rem, de modo que podem ensejar a penhora da unidade autônoma devedora, não prevalecendo contra o condomínio cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade”. (REsp 1499170 SP, Segunda Turma, DJe 13/09/2016). Ainda consignou:

[...]

18. A Terceira Turma no STJ repisa o posicionamento de que a obrigação propter rem é condição sine qua non para que decretação da impenhorabilidade ao determinar que “desprovida a dívida da natureza propter rem, é indevida a sua equiparação às despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei nº 8.009/1990” (AgInt no REsp 1688721/DF, Terceira Turma, DJe 26/02/2018).

19. Uma vez assentado que predomina na jurisprudência deste Tribunal da Cidadania o entendimento de que a natureza propter rem da dívida fundamenta o afastamento da impenhorabilidade do bem de família, cabe brevemente conceituar este tipo de obrigação.

[...]

25. Depreende-se, portanto, que a natureza jurídica da obrigação propter rem suscita pontuais divergências conceituais por ter características de direito obrigacional, ao impor a um indivíduo uma obrigação, e de direito real, ao vincular o titular da coisa.

26. Não obstante, é iniludível que há três determinantes para a obrigação propter rem recair sobre alguém: a ligação da dívida com um determinado direito real, a situação jurídica do obrigado e a tipicidade que estabelece a conexão da obrigação com o direito real.

II. Da inadimplência de aluguel por uso exclusivo do bem como dívida propter rem.

27. Esclarecido o conceito de dívida propter rem, passa-se à análise do fato gerador da obrigação de pagar aluguel aos demais condôminos pelo uso exclusivo do bem. Ao tratar deste tema, a Segunda Seção deste STJ estabeleceu:

*Portanto, enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce, mas sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa (art. 1.319 do CC), de modo que, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da fruição do bem, reparação essa que pode se dar, como busca o recorrido, mediante o pagamento de valor correspondente a metade do valor estimado ou efetivamente apurado do aluguel do imóvel. Finalmente, anote-se que, ainda mais importante do que o modo de exercício do direito de propriedade (se mancomunhão ou condomínio), é a relação de posse mantida com o bem, isto é, se é comum do casal ou se é exclusivamente de um dos ex-cônjuges, uma vez que o fato gerador da indenização não é a propriedade, mas, ao revés, a posse exclusiva do bem no caso concreto. Não acolher a pretensão indenizatória nesta situação acarretaria indiscutível e inadmissível enriquecimento ilícito. (REsp 1.375.271 / SP, Terceira Turma, DJe 02/10/2017)*

**28. Nestes termos, o voto firmou o seguinte entendimento: a primazia da posse sobre a forma de exercício da copropriedade e a vedação do enriquecimento ilícito são os dois fatores geradores para a atribuição de responsabilidade pelo uso exclusivo de coisa comum.**

*III.I. Da obrigação fundada em direito real*

*29. Depreende-se, portanto, que a obrigação de pagar aluguel por uso exclusivo do bem cumpre o primeiro requisito das obrigações propter rem, pois funda-se em direito real, uma vez que esta Corte assentou como fundamento para a atribuição de responsabilidade pelo uso exclusivo de coisa comum a primazia da posse sobre a forma de exercício da copropriedade.*

**30. Como bem disciplinado pelo STJ, a obrigação de indenizar decorre do direito real do devedor, porquanto sem a copropriedade estabelecida na modalidade condominial, a coisa não seria comum. Via de consequência, descaberia falar na antijuridicidade de seu uso que gera o dever de indenização com causa real, a saber, o pagamento de aluguel aos demais condôminos. Assim, é o direito real da posse que fundamenta o dever de indenizar.**

*III.II. Da tipicidade da obrigação*

*31. A exigência de tipicidade da obrigação propter rem ocorre para impedir terceiros de criarem novas obrigações e as oporem a titulares de direito real. Neste sentido, a obrigação de indenizar os demais condôminos pelos frutos que se percebe da coisa decorre de previsão legal, instituído no art. 1.319 do Código Civil, na subseção que versa sobre os direitos e deveres dos condôminos. Cumprindo, portanto, com o requisito da tipicidade.*

**32. Ademais, a obrigação que se imputa ao coproprietário para indenizar os demais que não dispõe da posse, independe de sua vontade, pois decorre tão somente de sua qualidade de titular de**



**um direito real. Assim, a obrigação do coproprietário de indenizar os demais que não dispõem da posse, independe sua declaração de vontade, porque, decorre tão somente da cotitularidade da propriedade.**

*II.III Da dívida fundada na titularidade de uma situação jurídica de direito das coisas*

33. No que diz respeito à titularidade, o direito romano ensina que obrigações propter rem são as que incumbem ao proprietário ou possuidor de uma coisa, pelo que basta eximir-se daquela relação para ser liberado do débito. Enquanto o obrigado permanece vinculado pela relação, responde não só com a coisa, mas com o seu patrimônio por inteiro (FERRARA, Francesco, Trattato di diritto civile italiano – Dottrine generali. Roma, 1921).

34. Nesse sentido, a titularidade de uma situação jurídica de condômino impele ao devedor o dever de indenizar. Cabe salientar que o Código Civil, no art. 1.316, determina que “pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal”.

35. Ou seja, não sendo mais benéfico o condomínio ou não podendo o condômino cumprir com suas obrigações, pode ele renunciar a sua quota-parte em favor dos demais condôminos. Em outras palavras, basta desfazer-se da situação jurídica de condômino para desvincular-se da titularidade de detentor de direito real e, então, encerrar sua obrigação propter rem.

**36. É precisamente esta a consequência de aplicar-se a leitura do art. 03, IV, da Lei 8.009/90 às obrigações de indenizar os demais condôminos pelo uso exclusivo do bem. Far-se-á a penhora do imóvel de forma a executar a dívida condominial e dividir o quantum na proporção da quota-parte dos condôminos, visto que um deles precisa renunciar sua parte ideal para eximir-se do pagamento das despesas e dívidas do condomínio, pois não consegue arcar com os seus deveres patrimoniais.**

**37. O aluguel por uso exclusivo do bem, portanto, configura-se como obrigação propter rem e, por esta razão, enquadra-se nas exceções previstas no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 para afastar a impenhorabilidade do bem de família.**

**38. Tal conclusão não decorre de interpretação extensiva da lei. É tão somente a aplicação do entendimento já consolidado neste Superior Tribunal de Justiça de ser a obrigação propter rem fundamento para penhorabilidade do bem de família, ao também já estabelecido dever de pagar aluguel pelo uso exclusivo do bem.**

*III. Da penhorabilidade do bem para evitar enriquecimento ilícito.*

**39. É manifesta a injustiça de admitir a aplicação de impenhorabilidade do bem de família em benefício de condômino por estar ele beneficiando-se exclusivamente da posse do bem.**

**40. Por essa razão que o mencionado REsp 1.375.271 indica como segundo fator gerador da obrigação de indenizar os demais condôminos pelo uso exclusivo do bem, o respeito à vedação ao enriquecimento sem causa. Isso ocorre pois, se apenas um dos condôminos utiliza o bem de forma exclusiva, impedindo de forma concreta ou prática o usufruto comum do imóvel pelos demais condôminos, surge o direito do outro de ser ressarcido, sob pena de enriquecimento ilícito, em ofensa ao art. 884 do Código Civil. Logo, 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.**

[...]

44. A proteção constitucional da impenhorabilidade do bem de família fundamenta-se na inteligência de proteger o direito do núcleo familiar, que é proprietário do bem e nele reside, contra terceiros credores. Não é esta a situação que se vislumbra na presente hipótese. É indevido, portanto, utilizar-se da Lei 8.009/90 para prejudicar o direito de condôminos que compartilham dos mesmos direitos e deveres sobre o bem condominial.

45. Isto, pois, a obrigação de indenizar os demais condôminos por uso exclusivo do bem gera débito oriundo de direito real, configurando-se como uma obrigação *propter rem*. Nestes termos, admitida a penhorabilidade do bem de família, conforme previsto no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

[...] (sem destaques no original)

Verifica-se, portanto, da fundamentação supracitada, o entendimento adotado por esta Turma no sentido de que o aluguel por uso exclusivo do bem, configura obrigação *propter rem* e, por esta razão, enquadra-se nas exceções previstas no art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 para afastar a impenhorabilidade do bem de família, e que tal conclusão não decorreu da interpretação extensiva da lei.

Naquela mesma oportunidade, aderindo a tal entendimento, proferi voto-vista, que, para evitar repetições, transcrevo na íntegra a fundamentação lá lançada, que smj., se aplica à hipótese:

[...]

*É cediço que a impenhorabilidade do imóvel em que reside o devedor, disciplinada pela Lei nº 8.009/90, tem por objeto a proteção da entidade familiar e preservação da dignidade da pessoa, resguardando o direito constitucional de moradia.*

*Ocorre que a própria Lei nº 8.009/90 elenca, para o pagamento de dívida, hipóteses em que o imóvel residencial pode ser objeto de constrição e expropriação.*

*Não se olvida que as exceções as regras estabelecidas por lei devem ser interpretadas restritivamente. Isso, porém, não impede que o julgador busque interpretação mais compatível com o sistema jurídico, para fazê-las incidir em situações análogas, com a mesma natureza jurídica.*

*Para corroborar esse entendimento, devem ser destacados os arts. 5º da LINDB segundo o qual na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum e 8º do NCPC, pelo qual ao aplicar o ordenamento jurídico, o juiz atenderá aos fins sociais e às exigências do bem comum, resguardando e promovendo a dignidade da pessoa humana e observando a proporcionalidade, a razoabilidade, a legalidade, a publicidade e a eficiência, assim como o brocardo jurídico ubi eadem ratio, ibi eadem legis despositio (onde há a mesma razão, deve haver a mesma regra jurídica).*

*Na espécie, trata-se de execução de aluguéis devidos à coproprietária pelo uso exclusivo do imóvel pelos outros coproprietários (ARLINDO e ANA ROSA).*

*Portanto, desde logo deve ficar esclarecido não ser o caso de aluguéis decorrente de locação propriamente dita, mas sim de indenização devida por condômino pelo uso exclusivo do bem, tal como preceituado no art. 1.319 do CC/02: cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.*

***Diante do motivo jurídico ensejador da indenização, pelo uso e gozo exclusivo de imóvel comum, pode-se afirmar que se trata de obrigação propter rem. O texto legal, no fragmento pelos frutos que percebeu da coisa, demonstra essa origem.***

***Nesse panorama, o inciso IV do art. 3º da Lei nº 8.009/90 excepciona a impenhorabilidade do bem de família decorrentes de impostos, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar, ou seja, obrigação propter rem.***

*A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao apreciar a questão frente a dívida condominial, é pacífica no sentido de que, por se tratar de obrigação propter rem afasta-se a proteção legal insculpida na Lei nº 8.009/90 (AgInt no REsp 1.642.127/SP, Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, DJe 29/10/2018 e REsp 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 23/08/2018).*

*Merece ser destacado, por oportuno, que a Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal, nos autos do RE nº 439.003, da relatoria do Ministro EROS GRAU, julgado em fevereiro de 2007, encampou o entendimento supramencionado.*

*Eis a ementa do julgado:*

**RECURSO EXTRAORDINÁRIO. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. DECORRÊNCIA DE DESPESAS CONDOMINIAIS.**

***1. A relação condominial é, tipicamente, relação de comunhão de escopo. O pagamento da contribuição condominial [obrigação propter rem] é essencial à conservação da propriedade, vale dizer, à garantia da subsistência individual e familiar --- a dignidade da pessoa humana.***

***2. Não há razão para, no caso, cogitar-se de impenhorabilidade.***

***3. Recurso extraordinário a que se nega provimento.***

***(RE 439.003, Relator(a): EROS GRAU, Segunda Turma, julgado em 06/02/2007)***

***Dessa forma, considerando que no caso concreto também se trata de débito decorrente do uso exclusivo de imóvel por coproprietário, não há como afastar a incidência do inciso IV do art. 3º da Lei nº 8.009/90, que permite a penhora do bem de família. Ademais, indaga-se se essa proteção pode ser exercida contra coproprietário que não detém o uso e gozo do imóvel.***

*Isso porque, estar-se-ia garantindo o direito de moradia àquele que exerce a posse exclusiva do imóvel em detrimento do coproprietário impedido de usá-lo e dele fruir os rendimentos, cujo direito de moradia também lhe é igualmente garantido.*

***Nos casos de copropriedade de unidade residencial, a todos devem ser resguardados do direito de moradia, razão pela qual não se vislumbra razoável a oposição da impenhorabilidade do mesmo bem como de família, em desfavor daquele igualmente proprietário do bem.***

*A prevalecer a pretensão, isto é, se um condômino de imóvel indivisível pudesse alegar bem de família e a impenhorabilidade com exclusividade, isso significaria o mesmo que negar o direito dos demais condôminos, em clara violação ao disposto no art. 1.314 do CC/02.*

*Nos termos do referido artigo de lei, cada condômino pode apenas usar da coisa conforme sua destinação, porém exercendo sobre ela todos os direitos compatíveis com a indivisão. Assim, num condomínio pr o indiviso um condômino não pode usar da coisa de modo a suprimir ou reduzir o direito dos demais condôminos.*

3. *Communio pro indiviso*. Diversas pessoas têm propriedade comum sobre uma coisa fisicamente indivisa. **O direito de cada condômino, pela sua quota, se estende sobre toda a coisa, de sorte que o proprietário tem "em parte o domínio de toda a coisa, sem dividir"** (D. 13, 6: *sed totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere*).

Sob o viés processual propriamente dito, a penhora/expropriação do imóvel residencial ocupado exclusivamente por coproprietários para satisfazer dívida que possui frente a outro coproprietário, também se faz pertinente, diante dos princípios da eficiência, efetividade e economia processual.

Na lição de JOSÉ MIGUEL GARCIA MEDINA, ao interpretar a eficiência disciplinada no art. 8º do NCPD, nesse ponto, tal como um administrador, deve ele se organizar e realizar os atos de modo a alcançar o melhor resultado possível com os meios disponíveis. A ideia de eficiência aspira a que algo seja realizado de modo a propiciar um grau máximo de satisfação. (in Código de Processo Civil Comentado, 6ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 56)

Relacionado esse princípio pode-se relacionar a efetividade, economia processual.

A efetividade pode ser definida como, nos dizeres de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, a preocupação maior do aplicador das regras e técnicas do processo civil deve privilegiar, de maneira predominante, o papel da jurisdição no campo da realização do direito material, já que é por meio dele que, afinal, se compõem os litígios e se concretiza a paz social sob comando da ordem jurídica (in Curso de Direito Processual Civil, vol. I, 57ªed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 54)

Com relação a economia processual, o renomado doutrinador esclarece que o processo civil deve-se inspirar no ideal de propiciar às partes uma Justiça barata e rápida, do que se extrai a regra básica de que "deve tratar-se de obter o maior resultado com o mínimo de emprego da atividade processual". (in Curso de Direito Processual Civil, vol. I, 57ªed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 54).

Merece destaque o seguinte trecho da obra:

É evidente que sem efetividade, no concernente ao resultado processual cotejado como direito material ofendido, não se pode pensar em processo justo. Não sendo rápida a resposta do juízo para a pacificação do litígio, a tutela não se revela efetiva. Ainda que afinal se reconheça e proteja o direito violado, o longo tempo em que o titular, no aguardo do provimento judicial, permaneceu privado de sem bem jurídico, sem razão plausível, somente pode ser visto como uma grande injustiça. Daí por que, sem necessidade de maiores explicações, se compreende que o Estado não pode deixar de combater a morosidade judicial e que, realmente, é um dever primário e fundamental assegurar a todos quantos dependem da tutela da Justiça uma duração razoável para o processo e um empenho efetivo para garantir a celeridade da respectiva tramitação (JUNIOR, Humberto Theodoro, Curso de Direito Processual Civil, vol. I, 57ªed., Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 65)

In casu, na qualidade de coproprietária, YVONE tem o direito de

requerer a extinção do condomínio (art. 1.320 do CC/02), momento em que poderá adquirir o quinhão dos demais, em preferência a estranho, e utilizar seu crédito para o pagamento pela aquisição, por compensação (art. 368 do CC/02).

Aliás, o art. 1.322 do CC/02 também diz que quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado. Logo, confirma-se aí a impossibilidade prática de apenas alguns dos condôminos reter a coisa unicamente para eles.

Considerando esse contexto, o resultado prático seria o mesmo de se autorizar a penhora objeto de debate nestes autos, uma vez que YVONE, credora dos aluguéis, se tornaria a única proprietária do imóvel, mas teria que propor outra ação, de divisão da coisa comum, aguardar prazos e julgamento de recursos e participar da hasta pública.

Não seria condizente com o regramento processual fazer com que a parte tenha que inaugurar um novo litígio se a sua pretensão pode ser solucionada no processo já em trâmite, que, deve ser ressaltado, observou os limites do pedido, o contraditório e a ampla defesa.

Se o coproprietário pode, após extinção do condomínio, adquirir o quinhão dos demais, não há razão para impedir que penhore e adjudique esse mesmo quinhão, por decorrência de obrigação inadimplida pelos demais.

Nesses termos, seria possível concluir que a impenhorabilidade do bem de família não pode ser arguida por coproprietários em detrimento de outro, qualquer que seja a natureza da dívida, propter rem ou não.

O referido julgado, a propósito, recebeu a seguinte ementa:

**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, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, relatora para acórdão Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 10/5/2022, DJe de 20/5/2022.)

Pelo exposto, entendo que os fundamentos acima destacados são suficientes para a manutenção do acórdão proferido pelo Tribunal distrital, sendo desnecessária acrescentar qualquer argumento a respeito da penhorabilidade do referido imóvel.

De outra parte, a despeito da criativa solução alvitrada pela ilustre Ministra Relatora, infelizmente com ela não posso concordar, porque significaria afrontar direito de igual nível da outra parte.

Com efeito, se os condôminos não se dispõem a manter o condomínio e se o imóvel comum é indivisível, a solução prevista pela lei é a da divisão jurídica, mediante alienação a terceiros ou a adjudicação a um dos companheiros-condôminos, com a corresponde indenização da parte adjudicada. Nesse sentido regulam os artigos 1.320 e 1.322 do CC/02.

Nessa conjuntura, com todo o respeito, não cabe cogitar de impedimento à divisão do condomínio sob pretexto de se tratar de bem de família, porque isso implicaria negar direito garantido pela lei, fazendo perpetuar o condomínio indesejado por SUELI.

A possibilidade de um dos condôminos jungir a si a coisa, com exclusividade, importaria negar o direito do outro, em desacordo com o disposto no art. 1.314 do CC/02, que garante a ambos o direito de usar da coisa conforme sua destinação. O mesmo artigo também dá ao condômino apenas o poder de reivindicar a coisa de terceiro, mas não em relação ao outro condômino.

No caso, ademais, é importante ter em conta que a ação visando a extinção do condomínio foi ajuizada pela própria autora SUELI, daí resultando explícita a sua intenção de não conservação da coisa como bem de família, pois isso fatalmente inviabilizaria a alienação do bem e a própria extinção por ela pretendida.

A invocação da tese do bem de família só veio no adiantado do processo, quando a autora se deparou com a nova situação de sua condenação a indenizar o outro condômino pelo uso exclusivo da coisa comum.

A inovadora tese do bem de família incorre, sem nenhuma dúvida, na

proibição do comportamento contraditório, portanto sendo vedada pelo ordenamento jurídico. É o exemplo perfeito do "*venire contra factum próprio*".

Por sua vez, a disposição do art. 1.721 do CC/02 aparentemente não tem aplicação ao caso. Tal disposição legal claramente diz respeito ao bem de família voluntário ou convencional, do que aqui não se trata, pois não houve a necessária e prévia instituição.

Na situação, no máximo, seria possível cogitar do bem de família legal, mas a proteção que este confere não vai ao ponto de permitir que, mediante sua invocação, um condômino exclua direito do outro.

A finalidade do bem de família legal, como é sabido, é a de proteção ao imóvel destinado à residência da família, mas não impede a alienação do imóvel, se assim resolver o proprietário do bem protegido.

A propósito:

*O bem de família legal, previsto na Lei nº 8.009/90, não gera inalienabilidade, possibilitando a sua disposição pelo proprietário, inclusive no âmbito de alienação fiduciária, em que a propriedade resolúvel do imóvel é transferida ao credor do empréstimo como garantia do adimplemento da obrigação principal assumida pelo devedor.*

(EREsp nº 1.559.348 / DF, da minha relatoria, Segunda Seção, julgado aos 24/5/2023, DJe de 6/6/2023)

Por outro lado, conforme já decidiu essa colenda Turma: "A regra de impenhorabilidade do bem de família trazida pela Lei nº 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" (AgInt no REsp nº 2.030.295/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado aos 17/4/2023, de DJe 19/4/2023).

No caso dos autos, a pretensão de alienação do imóvel comum partiu da própria autora, a qual agora tenta retroceder diante do revés que lhe foi imposto pelo resultado da demanda, o que não admite a Lei Processual, clara em que: *Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé* (art. 5º do NCPC).

Com a devida vênia, esse retrocesso, ou mudança de pretensão, implica notória conduta que fere a boa fé objetiva, na medida em que considera unicamente os interesses da autora, como se só isso pudesse prevalecer.

Novamente: o comportamento de SUELI é exemplo rasgado do "*VENIRE*".

Essa colenda Câmara já resolveu que a proteção ao bem de família não pode admitir conduta que fere a ética e a boa-fé:

*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. CONDOTA QUE FERRE 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, ínsitas às relações negociais.

7. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp nº 1.782.227/PR, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado aos 27/8/2019, DJe de 29/8/2019)

A propósito, de há muito esta Colenda Corte vem afirmando:

*Assim é que o titular do direito subjetivo que se desvia do sentido teleológico (finalidade ou função social) da norma que lhe ampara (excedendo aos limites do razoável) e, após ter produzido em outrem uma determinada expectativa, contradiz seu próprio comportamento, incorre em abuso de direito encartado na máxima "nemo potest venire contra factum proprium".*

(REsp nº 1.143.216/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, Primeira Seção, Julgado aos 24/3/2010, DJe de 9/4/2010)

*É firme, no âmbito do STJ, a compreensão de que é vedado o comportamento contraditório (venire contra factum proprium), a impedir que a parte, após praticar ato em determinado sentido, venha a adotar comportamento posterior contraditório.*

(Aglnt nos EDcl no REsp nº 1.759.517/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado aos 5/9/2022, DJe de 12/9/2022)

Enfim, tudo analisado, com a mais respeitosa vênha, considerando o que esta própria Turma já decidiu em caso semelhante, o *venire contra factum proprium* e que o coproprietário não pode invocar inoponibilidade de impenhorabilidade contra o outro coproprietário, tenho que é necessário confirmar o v. acórdão recorrido e por isso,



pelo meu voto, rogando novamente a máxima vênia ao entendimento trazido pela em.  
Ministra NANCY ANDRIGHI, nego provimento ao recurso.

Não é a hipótese de majoração de honorários.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2022/0069430-4      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.990.495 / DF**

Números Origem: 07134757820218070000 20070111133202 483795620078070001

PAUTA: 15/08/2023

JULGADO: 15/08/2023

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : SUELI BESERRA DE OLIVEIRA  
ADVOGADOS : JOSE WELLINGTON MEDEIROS DE ARAUJO - DF006130  
SEBASTIÃO COELHO DA SILVA - DF020552  
GUSTAVO TRANCHO DE AZEVEDO - DF020189  
ADVOGADOS : PATRÍCIA FERNANDA V. CAMPOS TORRES - DF023372  
EDUARDO LESSA MUNDIM - DF026108  
RECORRIDO : JOÃO LUIS ROCHA SAMPAIO  
ADVOGADO : ANTÔNIO CARLOS GARCIA MARTINS CHAVES - DF011152

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Família - Bem de Família (Voluntário)

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro e a retificação do voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, a Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial com fundamentação nos acréscimos trazidos no voto-vista, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.