

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.726.733 - SP (2017/0239594-2)**

**RELATÓRIO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:**

Trata-se de recurso especial interposto por Banco Pan S.A., com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (e-STJ, fl. 351):

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.** Instrumento particular de confissão de dívida. Bem de família. Comprovação de que o imóvel gravado serve para a residência do devedor e de sua família. Impenhorabilidade. Reconhecimento. Insubsistência da construção. Levantamento determinado. Recurso provido.

Opostos embargos de declaração pelo banco exequente (e-STJ, fls. 358-363), foram rejeitados, consoante a ementa abaixo transcrita (e-STJ, fl. 387 - grifos no original):

**EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA.** Título extrajudicial. Imóvel gravado que serve de residência ao devedor e sua família. Inadmissibilidade. Impenhorabilidade determinada pela Lei n. 8.009/90. Pretensão de que a penhora recaia sobre os “direitos” relativos a esse imóvel, uma vez que é imóvel financiado com alienação fiduciária em garantia. Não cabimento. Fato que não desnatura a natureza da aquisição do bem de família. Possibilidade de penhora apenas quando a execução se referir à dívida relativa à aquisição do próprio bem financiado, porque nessa situação a Lei n. 8.009/90 faz ressalva (art. 3º, II). Embargos de declaração rejeitados.

Se o imóvel foi adquirido para o fim e se realmente serve à residência da família, parece evidente que não só ele, mas também os direitos dele emergentes precisam ficar protegidos ao menos enquanto tal finalidade estiver mantida. A aquisição do imóvel residencial mediante financiamento, ainda que sob a garantia de alienação fiduciária, não pode alterar os termos da questão, pois mesmo nessas hipóteses o bem não deixa de estar ligado ao fim maior que protege o bem de família. Além do mais, se a propriedade fiduciária compreende apenas a “propriedade resolúvel” que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor e ao final do financiamento será restituída ao fiduciante, razão não há para ignorar esses efeitos, considerando-se apenas a momentânea propriedade transmitida ao credor fiduciário.

Nas razões do recurso especial, alega a instituição financeira violação dos

# *Superior Tribunal de Justiça*

arts. 1.022, I e II, do CPC/2015; e 1º da Lei n. 8.009/1990, sustentando, em síntese: a) negativa de prestação jurisdicional; e b) ter o Tribunal de origem dado interpretação extensiva à legislação de regência ao considerar que a regra da impenhorabilidade estende-se aos direitos aquisitivos de imóvel gravado por alienação fiduciária, considerando-o bem de família.

Contra-arrazoado (e-STJ, fl. 424-434), o apelo especial não foi admitido (e-STJ, fls. 440-441), ensejando a interposição do AREsp n. 1.177.085/SP, o qual foi provido determinando-se sua conversão em recurso especial para melhor exame da questão controvertida (e-STJ, fls. 544-546).

É o relatório.



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.726.733 - SP (2017/0239594-2)**

**VOTO**

**O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):**

Cinge-se a controvérsia em definir se a regra da impenhorabilidade do bem de família se aplica a direitos aquisitivos que o devedor possui sobre imóvel gravado por alienação fiduciária em garantia.

Na origem, trata-se de execução por título extrajudicial movida por Banco Pan S.A., ora recorrente, em desfavor do ora recorrido e de outros, tendo por objeto Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Ratificação de Garantias e Outras Avenças firmado entre as partes no valor de R\$ 15.658.296,18 (quinze milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, duzentos e noventa e seis reais e dezoito centavos), bem como uma nota promissória sacada no valor de R\$ 18.789.955,42 (dezoito milhões, setecentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e dois centavos).

Antes mesmo de todos os codevedores serem citados, o Juízo *a quo* determinou o bloqueio dos ativos financeiros do ora recorrido e dos demais executados, o que resultou no bloqueio de R\$ 1.546,27 (mil e quinhentos e quarenta e seis reais e vinte e sete centavos) em contas de titularidade do primeiro e de R\$ 271.985,47 (duzentos e setenta um mil, novecentos e oitenta e cinco reais e quarenta e sete centavos) em contas de titularidade de outra executada.

Diante da insuficiência da constrição, a instituição financeira requereu a renovação da penhora *on-line* e informou sobre a existência de um imóvel adquirido pelo recorrido, registrado sob a matrícula n. 198.798, perante o 18º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo, o qual foi alienado fiduciariamente ao Banco Santander, motivo pelo qual requereu a penhora dos direitos que o devedor fiduciário detém sobre o imóvel.

O recorrido e sua esposa apresentaram petição sustentando a impossibilidade da penhora requerida pelo exequente, ressaltando, ainda, a necessidade de constrição dos bens por eles indicados, o que foi indeferido pelo Juízo da execução.

Contra essa decisão, os devedores interpuseram agravo de instrumento, que foi provido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo,

aos seguintes fundamentos (e-STJ, fls. 352-355 - grifos no original):

Como emana dos autos, os embargantes sofrem execução de contrato bancário decorrente do Instrumento Particular de Confissão de Dívida, Ratificação de Garantias e outras avenças nº 75772 (fls. 31/42).

Citados para realizar o pagamento, os devedores manifestaram-se nos autos indicando como garantia do débito bens integrantes de parte do seu estoque, no valor de R\$ 18.441.382,22 (fls. 43/45).

O credor recusou expressamente os bens oferecidos, o que foi acolhido pelo magistrado e confirmado por esta Colenda Câmara por meio do julgamento do agravo de instrumento nº 2081207-31.2016.8.26.0000 (Voto nº 35.155, de minha relatoria).

Restada insuficiente a constrição “on line” de ativos financeiros de titularidade dos devedores (fls. 46/57), o credor indicou a penhora o imóvel matriculado sob o nº 198.798, apartamento nº 25, localizado no 25º andar Triplex Inferior, 26º andar Triplex Intermediário e 27º andar Triplex Superior, da Torre 4, Edifício Manacás, do Setor Residencial II, do Condomínio Cidade Jardim, que foi concretizada pelo termo de fls. 87.

Os devedores apresentaram a impugnação de fls. 77/86, afirmando que o imóvel serve de moradia para a família, portanto, impenhorável nos termos da Lei 8.009/90.

E a lei nº 8.009/90 é bem clara em seu artigo 1º ao estabelecer que o imóvel residencial próprio da unidade familiar não responderá pelas dívidas contraídas pelos cônjuges, pais ou filhos que sejam seus proprietários e “nele residam”. Reforça, ainda, essa ideia o art. 5º da Lei do Bem de Família ao dispor: “considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente”.

No caso em concreto, há farta documentação demonstrativa de que o agravante reside no imóvel matriculado sob o n.198.798 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, consistente em contas de consumo de telefone, energia elétrica, TV a cabo e taxa condominial, desde o ano de pelo menos 2015 até os dias atuais (fls. 165/280), além do relatório de acesso do condômino (fls. 147/164) e declaração da administração do condomínio nesse sentido (fls. 146 e 281).

Portanto, irrelevante o fato de existirem (ou não) outros bens em nome do agravante, pois ficou demonstrado que a residência foi estabelecida no imóvel constricto e o que a lei busca proteger é justamente a entidade familiar que se estabeleceu no imóvel.

Assim, ficando certo nestes autos que a residência atual dos devedores se dá no imóvel penhorado, nada obsta ao agravado, em havendo interesse, nomear outros imóveis.

Por outro lado, o fato de o imóvel ter sido objeto de alienação fiduciária (fls. 103/124) não afasta a caracterização como bem de família, pois restou cabalmente demonstrado que o devedor utiliza o apartamento para sua moradia e de sua família.

Ademais, não há como desconsiderar que o valor da compra foi de R\$ 14.000.000,00 e o devedor financiou a vultuosa quantia de R\$ 11.900.000,00 (fls. 121), o que indica que não houve investimento substancial para aquisição do imóvel.

Importante consignar ainda ser irrelevante para a proteção do bem de

família o padrão do único imóvel residencial. Nesse sentido, (...). De tal modo, inviável a pretensão executória sobre o imóvel situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, na Rua Armando Petrella e leito da Rua Inocência Nogueira, apartamento nº 25, Butantã, São Paulo/SP, matrícula n.º 198.798, do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

## 1. Negativa de prestação jurisdicional

De início, cumpre assinalar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

No caso, constata-se que o acórdão recorrido resolveu satisfatoriamente a questão deduzida no recurso, sem incorrer em vícios com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

Logo, tendo o Tribunal de origem motivado adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, não há falar em ausência de fundamentação ou omissão apenas pelo fato de ter o aresto combatido decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

## 2. Irrelevância do valor do bem para efeito de proteção da Lei n. 8.009/1990

Da leitura dos excertos do acórdão recorrido acima transcritos, constata-se que a Corte local estabeleceu as seguintes premissas fáticas, a serem observadas no julgamento do presente recurso: a) que os executados ofereceram como garantia do débito bens integrantes do estoque da empresa, no valor de R\$ 18.441.382,22 (dezoito milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, trezentos e oitenta e dois reais e vinte e dois centavos), os quais, todavia, não foram aceitos pelo banco exequente; b) que, a despeito do expressivo valor do imóvel, o financiamento para a sua aquisição corresponde a mais de 80% do *quantum* total; e c) que o referido bem é destinado à moradia da família dos devedores.

Segundo a orientação jurisprudencial desta Corte, para efeito da proteção do

art. 1º da Lei n. 8.009/1990, basta que o imóvel sirva de residência para a família do devedor, sendo irrelevante o valor do bem. Isso porque as exceções à regra de impenhorabilidade dispostas no art. 3º do referido texto legal não trazem nenhuma indicação nesse sentido. Logo, é irrelevante, a esse fim, que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão.

A propósito, entre outros: AgInt no AREsp n. 1.146.607/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 7/5/2020; AgInt no REsp n. 1.806.654/SP, Relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 13/12/2019; AgInt no REsp n. 1.656.079/RS, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 6/8/2018; AgInt no REsp n. 1.505.028/SP, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe 11/10/2017; AgRg no REsp n. 1.397.552/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 27/11/2014.

### **3. Da incidência da proteção do bem de família sobre imóvel gravado com cláusula de alienação fiduciária, em execução movida por terceiros**

Em relação à questão veiculada no presente recurso, a despeito da existência de dois importantes julgados da Terceira Turma sobre a matéria (REsp n. 1.629.861/DF, Relatora a Ministra Nancy Andrichi, DJe 8/8/2019 e REsp n. 1.677.079/SP, Relator o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe 1º/10/2018), tendo em vista a ausência de precedente da Quarta Turma em caso análogo e, por terem sido identificadas decisões colegiadas em sentido contrário – reconhecendo a possibilidade da penhora por terceiros de direitos que o devedor fiduciário detém sobre imóvel – tanto na Quarta quanto na Segunda Turmas, considero apropriada e oportuna a reafirmação da tese por parte deste órgão colegiado.

Confiram-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. ALUGUÉIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. PENHORA. DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. Incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF quanto aos temas insertos nos textos da legislação federal apontados, pois são estranhos ao julgado recorrido, a eles faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública.

2. Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constrictos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 644.018/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 10/6/2016);

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. SUBSTITUIÇÃO. RECUSA PELA FAZENDA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO. DIREITOS. POSSIBILIDADE.

1. Esta Corte firmou o entendimento de que, conquanto seja possível a penhora ou mesmo a substituição de bens penhorados, a Fazenda Pública pode recusar essa nomeação quando não se trata de substituição por depósito em dinheiro ou fiança bancária. Desse modo, não é razoável autorizar a substituição da penhora de imóveis por bens móveis, devendo ser aceita a recusa da exequente.

2. "O bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constrictos." (REsp 679821/DF, Rel. Min. Felix Fisher, Quinta Turma, unânime, DJ 17/12/2004, p. 594)

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp n. 1.459.609/RS, Relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe de 4/12/2014).

Longe de haver consenso tanto doutrinário quanto jurisprudencial – identificando-se entre as vozes dissidentes Humberto Theodoro Júnior, João Roberto Parizatto e Paulo Restiffe Neto, entre outros –, o entendimento que prevaleceu nesta Turma foi no sentido de que, ressalvado o direito do titular do respectivo crédito, a proteção conferida por lei ao imóvel residencial próprio abrange, também, os direitos do devedor fiduciante relativos a contrato celebrado para a aquisição do bem de família, ficando assim resguardado o direito à moradia que o legislador buscou proteger.

A intenção do devedor fiduciante, ao oferecer o imóvel como garantia ao contrato de alienação fiduciária, não é, ao fim e ao cabo, transferir para o credor fiduciário a propriedade plena do bem, diversamente do que ocorre na compra e venda, mas apenas garantir o adimplemento do contrato de financiamento a que se vincula, objetivando, desde logo, que, mediante o pagamento integral da dívida, a propriedade plena do bem seja restituída ao seu patrimônio.

Por se tratar de direito assegurado constitucionalmente (CF, arts. 6º e 226), a proteção à família deve receber a salvaguarda também no tocante ao direito à moradia,

razão pela qual, com vistas à consecução desse princípio, há que se admitir a interpretação extensiva da regra da impenhorabilidade, tomando-se por base uma hermenêutica jurídica que possa refletir a intenção do legislador na preservação desse fim maior.

Essa interpretação da Lei n. 8.009/1990 nos leva a concluir que a impenhorabilidade do bem de família decorre da destinação do imóvel, e não da natureza do título de sua ocupação, se propriedade ou posse. No caso, tendo sido assinalado pelo Tribunal estadual que o bem serve à moradia da família dos devedores, é de se admitir que a proteção prevista na lei possa ser oposta ao terceiro exequente, ora recorrente.

Por isso, independentemente de o imóvel estar ou não quitado, sendo ele destinado à moradia da família, os direitos aquisitivos que o devedor fiduciário detém sobre o bem não poderão ser objeto de penhora, sob pena de se frustrar o sentido teleológico da lei, a qual, repise-se, deve ser interpretada em consonância com o texto constitucional.

Nessa senda, devem-se destacar, por sua relevância, os seguintes precedentes desta Turma, a que me reporteí linhas acima (sem destaques no original):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚM. 07/STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE AFETADOS À AQUISIÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de execução de título extrajudicial proposta em 29/09/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 28/06/2016 e concluso ao gabinete em 27/09/2016.

2. O propósito recursal é decidir sobre a possibilidade de penhora dos direitos do devedor advindos de contrato de alienação fiduciária de imóvel, mesmo quando sejam insuficientes para a satisfação integral da dívida; bem como decidir sobre a incidência da proteção do bem de família.

3. Há de ser reconhecida a ausência de interesse quando não configurada a necessidade ou utilidade do provimento recursal pleiteado.

4. A jurisprudência do STJ orienta que a impenhorabilidade de bem de família é matéria de ordem pública, suscetível de análise a qualquer tempo e grau de jurisdição.

5. Para alterar a conclusão do Tribunal de origem, de que o bem cuja penhora fora determinada representa o único imóvel residencial que compõe o acervo patrimonial do devedor, exige-se o reexame de fatos e provas, vedado nesta instância especial ante o óbice da súmula 07/STJ.

6. A intenção do devedor fiduciante, ao afetar o imóvel ao contrato de

alienação fiduciária, não é, ao fim, transferir para o credor fiduciário a propriedade plena do bem, como sucede na compra e venda, senão apenas garantir o adimplemento do contrato de financiamento a que se vincula, visando, desde logo, o retorno das partes ao status quo ante, com a restituição da propriedade plena do bem ao seu patrimônio.

**7. Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se este bem for o único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos estarão igualmente afetados à aquisição de bem de família, razão pela qual, enquanto vigente essa condição, sobre eles deve incidir a garantia da impenhorabilidade à que alude o art. 1º da Lei 8.009/90, ressalvada a hipótese do inciso II do art. 3º da mesma lei.**

**8. Salvo comprovada má-fé e ressalvado o direito do titular do respectivo crédito, a proteção conferida por lei ao "imóvel residencial próprio" abrange os direitos do devedor pertinentes a contrato celebrado para a aquisição do bem de família, ficando assim efetivamente resguardado o direito à moradia que o legislador buscou proteger.**

9. Hipótese em que, sendo o recorrido possuidor direto do imóvel dado em garantia do contrato de alienação fiduciária e constatado pelo Tribunal de origem que o bem é o único imóvel residencial que compõe seu acervo patrimonial, nele sendo domiciliado, há de ser oposta ao terceiro a garantia da impenhorabilidade do bem de família, no que tange aos direitos do devedor fiduciário.

10. Recurso especial conhecido e desprovido.

(REsp n. 1.629.861/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 8/8/2019);

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. BEM IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. LEI Nº 8.009/1990.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se os direitos (posse) do devedor fiduciante sobre o imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia podem receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal (Lei nº 8.009/1990) em execução de título extrajudicial (cheques).

3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.

**4. A regra da impenhorabilidade do bem de família legal também abrange o imóvel em fase de aquisição, como aqueles decorrentes da celebração do compromisso de compra e**

**venda ou do financiamento de imóvel para fins de moradia, sob pena de impedir que o devedor (executado) adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.**

5. Na hipótese, tratando-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.677.079/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 1º/10/2018).

Vale ressaltar, outrossim, que o caso em exame não se confunde com aquelas situações em que, por força de lei ou de construção jurisprudencial, a regra da impenhorabilidade em alienação fiduciária é excepcionada, com vistas a evitar condutas que vão de encontro à própria ética e à boa-fé, que devem permear todas as relações negociais. Nesse sentido, a título ilustrativo: a) quando o bem de família é oferecido em garantia fiduciária pelos únicos sócios da pessoa jurídica devedora, sendo ônus dos proprietários a demonstração de que a família não se beneficiou dos valores auferidos, a fim de afastar a constrição (EAREsp n. 848.498/PR, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, DJe 7/6/2018); e b) reconhecendo como válida a alienação fiduciária de imóvel identificado como bem de família, se foi o próprio devedor que o ofertou em garantia, não podendo este, posteriormente, vir a alegar que tal indicação não teria amparo legal, por vedação ao comportamento contraditório (REsp n. 1.560.562/SC, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 4/4/2019).

No caso em análise, portanto, estando delineado pelo acórdão recorrido que o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente ao Banco Santander, e não ao Banco Pan S.A., ora recorrente, que é terceiro em relação àquela relação contratual originária, há de ser prestigiada a conclusão do Tribunal estadual no sentido de estender os efeitos da Lei n. 8.009/1990 aos direitos do devedor fiduciante sobre o bem, resguardando-se ao executado e à sua família que possam nele permanecer residindo.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.