



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.888.863 - SP (2019/0182150-1)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
R.P/ACÓRDÃO : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : ANA ROSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : ARLINDO JOSE DA SILVA  
ADVOGADOS : LEONARDO YAMADA E OUTRO(S) - SP063627  
RODRIGO DO LAGO NISHIYAMAMOTO E OUTRO(S) - SP299735  
GEORGIA SONOE MAEKAVA E OUTRO(S) - SP296777  
THAIS HARUMI YAMADA FUJII E OUTRO(S) - SP354300  
RECORRIDO : YVONE ALVES DE LIMA  
ADVOGADOS : RAFAEL RAMIA MUNERATTI - DEFENSOR PÚBLICO - SP138992  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 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



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

posse, independe sua declaração de vontade, porque, decorre tão somente da cotitularidade da propriedade.

9. 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, Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Moura Ribeiro, acompanhando a divergência, por maioria, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi, que lavrará o acórdão. Vencidos os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze. Votaram com a Sra. Ministra Nancy Andrighi os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.

Brasília (DF), 10 de maio de 2022(Data do Julgamento)

**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.888.863 - SP (2019/0182150-1)  
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : ANA ROSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : ARLINDO JOSE DA SILVA  
ADVOGADOS : LEONARDO YAMADA E OUTRO(S) - SP063627  
RODRIGO DO LAGO NISHIYAMAMOTO E OUTRO(S) - SP299735  
GEORGIA SONOE MAEKAVA E OUTRO(S) - SP296777  
THAIS HARUMI YAMADA FUJII E OUTRO(S) - SP354300  
RECORRIDO : YVONE ALVES DE LIMA  
ADVOGADOS : RAFAEL RAMIA MUNERATTI - DEFENSOR PÚBLICO - SP138992  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA:

Trata-se de recurso especial interposto por ANA ROSA MARTINS DA SILVA e ARLINDO JOSÉ DA SILVA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. PENHORA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. Insurgência dos réus executados em face da decisão que deferiu a adjudicação do bem à exequente. Anterior reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel não era óbice para posterior mudança de entendimento. Impenhorabilidade que havia sido reconhecida apenas em sede de execução provisória de sentença. Agravantes que estão na posse do imóvel há anos, sem remuneração da agravada condômina. Impenhorabilidade que não tem efeitos contra a agravada exequente. Agravada que, na verdade, é condômina do imóvel, na proporção em que o imóvel fora-lhe adjudicado. Proteção concedida pela Lei nº 8.009/90 é resguardar o imóvel próprio do casal, ou da entidade familiar contra terceiro credor e não contra o condômino. Precedentes. Possibilidade ainda, de o condômino exigir a divisão da coisa comum, inclusive por meio da alienação judicial do bem (arts. 1.320 e 1.322 do CC). Decisão mantida. Agravo desprovido" (fl. 90 e-STJ).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 106/109 e-STJ).

Em suas razões, os recorrentes apontam violação dos arts. 300 e 301 do Código de Processo Civil de 2015 e 1º da Lei nº 8.009/1990.

Sustentam, em síntese, i) a impenhorabilidade do bem de família, sob o argumento de que, *"tratando-se de imóvel indivisível, não faria sentido preservar a quota-parte da Recorrida, que seria convertida em arbitramento de aluguel (...), pois haveria a expropriação do patrimônio familiar protegido por lei, descaracterizando o próprio instituto do bem de família"* (fl. 121 e-STJ), e ii) a necessidade do empréstimo de efeito suspensivo ao recurso especial,



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

considerando-se a possibilidade de se concretizar a penhora do bem.

Após a apresentação das contrarrazões (fls. 128/133 e-STJ), o apelo nobre foi admitido por força do provimento do AgInt no AREsp nº 1.529.486/SP (fls. 200/201 e-STJ).

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.888.863 - SP (2019/0182150-1)

## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO-VENCIDO

VOTO-VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA:

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A irresignação merece prosperar.

i. Sinopse fática

Originariamente, YVONE ALVES DE LIMA, ora recorrida, ajuizou ação de arbitramento de aluguéis contra os ora recorrentes tendo como causa de pedir o imóvel mantido em condomínio com os réus, cujo pedido foi julgado procedente pelo juízo de primeiro grau.

A sentença foi integralmente mantida pelo Tribunal estadual em apelação (fls. 36/38 e-STJ).

Na fase de cumprimento de sentença, a recorrida requereu a penhora da fração correspondente a 69,23% (sessenta e nove vírgula vinte e três por cento) do imóvel em que residem os recorrentes, cujo pedido foi deferido pela decisão interlocutória de fl. 18 e-STJ e mantido pelo acórdão recorrido (fls. 88/94 e-STJ).

Em suas razões, os recorrentes alegam a impenhorabilidade do imóvel com base no art. 1º da Lei nº 8.009/1990.

Cinge-se a controvérsia, portanto, a definir se a regra de impenhorabilidade do bem de família, considerando-se um imóvel mantido em condomínio, seria oponível ao condômino credor dos aluguéis fixados em juízo em virtude do uso exclusivo pelos executados.

ii. Da penhorabilidade do bem mantido em condomínio

Alegam os recorrentes que,

*"(...) tratando-se de imóvel indivisível, não faria sentido preservar a quota-parte da Recorrida, que seria convertida em arbitramento de aluguel (...), pois haveria a expropriação do patrimônio familiar protegido por lei, descaracterizando o próprio instituto do bem de família"*(fl. 121 e-STJ).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Além disso, argumentam que a recorrida já havia pleiteado a penhora da fração do imóvel na fase de cumprimento provisório de sentença, tendo sido acolhida a impugnação apresentada, reconhecendo-se a impenhorabilidade do imóvel em virtude da condição de bem de família, nos termos do acórdão de fls. 31/33 (e-STJ).

Com razão os insurgentes.

Segundo valiosa lição do Prof. Caio Mário da Silva Pereira, *"o bem de família é uma forma da afetação de bens a um destino especial que é ser a residência da família"*. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Atualização de Tânia Pereira da Silva. 14ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. 5, pp. 557-558)

De outro ângulo, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald afirmam que o *"regime protetivo do bem de família ganha contornos ainda mais nítidos com a regra constitucional da garantia do domicílio como um direito social (CF, art. 6º), passando a decorrer da própria afirmação do patrimônio mínimo da pessoa humana"*. (FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direito de Família. 5ª ed. Rio de Janeiro: Editora Juspodivm, 2013, p. 945)

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, sedimentando esses ensinamentos, consagrou o entendimento de que a proteção concedida ao bem de família decorre do princípio fundamental da dignidade humana, sob a perspectiva da proteção do direito à moradia e do mínimo existencial digno.

A propósito:

*"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. BANCÁRIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. PLURALIDADE DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS. ART. 5º, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI Nº 8.009/90. MENOR VALOR. INEXIGIBILIDADE. NA AUSÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS UTILIZADOS COMO RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA A IMPENHORABILIDADE DEVE SER RECONHECIDA INDEPENDENTE DO VALOR DO IMÓVEL. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*

*1. Inaplicabilidade do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.*

*2. A Lei nº 8.009/90, ao instituir a impenhorabilidade do bem de família, buscou proteger a família ou da entidade familiar, de modo a tutelar o direito constitucional fundamental da moradia e assegurar um mínimo para uma vida com dignidade dos seus componentes.*

*3. O art. 5º, parágrafo único, da Lei nº 8.009/90 dispõe que poderá ser escolhido o de menor valor na hipótese em que a parte possuir vários imóveis utilizados como residência.*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei nº 8.009/90.

5. Apenas na hipótese de existir mais de um imóvel utilizado como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, garantido ao devedor a proteção do patrimônio mínimo.

6. A moldura fática presente no acórdão recorrido, como se vê, não fornece elementos concretos para saber se há ou não a pluralidade de imóveis residenciais, para fins da incidência do parágrafo único do art. 5º da Lei 8.009/90 ou se apenas o imóvel penhorado tem essa finalidade e a vocação ínsita do recurso especial não permite a incursão na seara probatória. Retorno dos autos para novo julgamento de acordo com a jurisprudência desta Corte.

7. Recurso especial provido." (REsp nº 1.482.724/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, DJe 28/11/2017 - grifou-se)

*"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. FAMÍLIA E SUCESSÕES. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. IMÓVEL RESIDENCIAL. ACERVO HEREDITÁRIO. ÚNICO BEM. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. LEI Nº 8.009/1990. DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA. DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. ARTS. 1º, III, E 6º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL.*

1. A proteção instituída pela Lei nº 8.009/1990 impede a penhora sobre direitos hereditários no rosto do inventário do único bem de família que compõe o acervo sucessório.

2. A garantia constitucional de moradia realiza o princípio da dignidade da pessoa humana (arts. 1º, III, e 6º da Constituição Federal).

3. A morte do devedor não faz cessar automaticamente a impenhorabilidade do imóvel caracterizado como bem de família nem o torna apto a ser penhorado para garantir pagamento futuro de seus credores.

4. Recurso especial provido." (REsp nº 1.271.277/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 28/3/2016 - grifou-se)

Nesse horizonte, o imóvel que possui essa afetação especial é impenhorável, não respondendo, em regra, pelas dívidas daqueles que nele residem, consoante disciplina o art. 1º da Lei nº 8.009/1990, que assim dispõe:

*"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.*

*Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados."*

Ao comentar o tema, o professor Carlos Roberto Gonçalves destaca, ainda, que o bem de família obrigatório "[é] instituidor dessa modalidade o próprio Estado, que a impõe por



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*norma de ordem pública em defesa do núcleo familiar, independente de ato constitutivo e, portanto, de registro no Registro de Imóveis". (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito de Família. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 589)*

Assim, diante do interesse público que se impõe em relação a esse regime especial de afetação de patrimônio, infere-se que a finalidade da Lei nº 8.009/1990 não é proteger o devedor contra suas dívidas, tornando seus bens impenhoráveis, mas, sim, elevar a proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo. Nesse contexto, o seu art. 1º, tido por violado, revela-se como instrumento de tutela do direito fundamental à moradia da família e, portanto, indispensável à composição de um mínimo existencial para uma vida digna.

A aludida Lei nº 8.009/1990 traz, no entanto, exceções acerca da penhorabilidade do bem de família, consoante se depreende dos seguintes dispositivos:

*"Art. 2º Excluem-se da impenhorabilidade os veículos de transporte, obras de arte e adornos suntuosos.*

*Parágrafo único. No caso de imóvel locado, a impenhorabilidade aplica-se aos bens móveis quitados que guarneçam a residência e que sejam de propriedade do locatário, observado o disposto neste artigo."*

*"Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:*

*I - em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias; (Revogado pela Lei Complementar nº 150, de 2015)*

*II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;*

*III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida; (Redação dada pela Lei nº 13.144 de 2015)*

*IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;*

*V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;*

*VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.*

*VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação."*

*"Art. 4º Não se beneficiará do disposto nesta lei aquele que, sabendo-se insolvente, adquire de má-fé imóvel mais valioso para transferir a residência familiar, desfazendo-se ou não da moradia antiga.*

*§ 1º Neste caso, poderá o juiz, na respectiva ação do credor,*





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*transferir a impenhorabilidade para a moradia familiar anterior, ou anular-lhe a venda, liberando a mais valiosa para execução ou concurso, conforme a hipótese.*

*§ 2º Quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis, e, nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da Constituição, à área limitada como pequena propriedade rural."*

*"Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.*

*Parágrafo único. Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil."*

São hipóteses taxativas, que, na esteira do entendimento jurisprudencial consolidado nesta Corte, *"a lei estabelece, de forma expressa (...), o que reflete o seu caráter excepcional, evidenciando que elas são insuscetíveis de interpretação extensiva"* (REsp nº 1.422.466/DF, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe 23/5/2016).

Nesse mesmo sentido:

*"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC DE 1973. BEM DE FAMÍLIA DADO EM GARANTIA DE CONTRATO DIVERSO DO QUE ENSEJOU A EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE AFASTADA. IMPOSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DAS EXCEÇÕES PREVISTAS NO ART. 3º DA LEI 8.009/90.*

*1. Controvérsia estabelecida em sede de embargos de terceiro por não ter sido reconhecida a impenhorabilidade de bem de família, sendo mantida a penhora incidente sobre um bem imóvel pertencente aos recorrentes.*

*2. A impenhorabilidade do bem de família decorre dos direitos fundamentais à dignidade da pessoa humana e à moradia, de forma que as exceções previstas na legislação não comportam interpretação extensiva.*

*2. Tratando-se de execução proposta por credor diverso daquele em favor do qual fora outorgada a hipoteca, é inadmissível a penhora do bem imóvel destinado à residência do devedor e de sua família, não incidindo a regra de exceção do artigo 3º, inciso V, da Lei nº 8.009/90.*

*3. Recurso especial conhecido e provido." (REsp nº 1.604.422/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 27/08/2021 - grifou-se)*

*"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. EXECUÇÃO. EMPRÉSTIMO. BEM DE EMPRESA OFERECIDO LIVREMENTE POR ELA, EM GARANTIA REAL HIPOTECÁRIA DE OUTRA PESSOA JURÍDICA. PENHORA DO IMÓVEL. VALIDADE DA HIPOTECA. EXCEÇÃO À REGRA DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE PESSOA JURÍDICA QUE NUNCA FOI SEDE DE EMPRESA FAMILIAR. IMPENHORABILIDADE DO BEM. VALIDADE DA HIPOTECA OFERECIDA LIVREMENTE POR EMPRESA PARA GARANTIR MÚTUO DE OUTRA PESSOA*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*JURÍDICA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*

- 1. A proteção legal conferida ao bem de família pela Lei nº 8.009/1990, ao instituir a sua impenhorabilidade, objetiva a proteção da própria família ou da entidade familiar, de modo a tutelar o direito constitucional fundamental da moradia e assegurar um mínimo para uma vida com dignidade dos seus componentes.*
- 2. A lei estabelece, de forma expressa, as hipóteses de exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família, o que reflete o seu caráter excepcional, evidenciando que ela é insuscetível de interpretação extensiva.*
- 3. A jurisprudência desta egrégia Corte Superior, em caráter excepcional, confere o benefício da impenhorabilidade legal, prevista na Lei nº 8.009/1990, a bem imóvel de propriedade de pessoa jurídica, na hipótese de pequeno empreendimento familiar, cujos sócios são seus integrantes e a sua sede se confunde com a moradia deles. Precedentes. Hipótese não configurada.*
- 4. É consolidado o entendimento de que a impenhorabilidade só não será oponível nos casos em que o empréstimo contraído foi revestido em proveito da entidade familiar, o que se verificou no caso.*
- 5. É válida a hipoteca prestada por empresa que livremente ofereceu imóvel de sua propriedade para garantir empréstimo de outra pessoa jurídica.*
- 6. Recurso especial não provido." (REsp nº 1.422.466/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/05/2016, DJe 23/05/2016 - grifou-se)*

Paralelamente, deve ser observada na jurisprudência desta Corte Superior uma tendência à elasticidade hermenêutica no tocante às hipóteses de impenhorabilidade do bem de família, sempre se buscando o espírito do legislador.

Para ilustrar essa afirmação, é possível mencionar, por exemplo, que estão sumulados os entendimentos de que: "*conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas*" (Súmula nº 364); "*é impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família*" (Súmula nº 486), e a Lei nº 8.009/90 é aplicável "*mesmo se a penhora for anterior à sua vigência*" (Súmula nº 205).

Nesse cenário, não há dúvidas de que as exceções previstas na Lei nº 8.009/1990 têm o caráter *numerus clausus*, consubstanciando-se num rol exaustivo, que não alberga a hipótese vertente, em que uma dívida de aluguéis é reclamada por um condômino que não usufrui do bem, em relação aos demais, nele residentes.

Sob essa ótica, infere-se que o acórdão recorrido, ao afastar a impenhorabilidade do bem de família em virtude da condição das partes, ou seja, sob a alegação de que a regra não seria oponível entre condôminos, acaba por estender as exceções taxativamente estabelecidas para atingir hipótese não acolhida pela legislação de regência.

Nesse ponto, cumpre ressaltar que, ainda que seja considerado o fundamento apostado no acórdão, no sentido de que, nos termos do art. 1.320 do Código Civil, "*a todo tempo*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum* (fl. 93 e-STJ), não se pode olvidar que a extinção do condomínio exige o manejo da ação própria.

Sobre o tema:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DE BEM. CONDOMÍNIO ESTABELECIDO EM PARTILHA. RENÚNCIA. INEFICÁCIA. AÇÃO DIVISÓRIA. NECESSIDADE.*

*1. A renúncia unilateral ao uso de bem em condomínio não gera a obrigação do condômino pagar aluguéis pela sua utilização exclusiva, ainda que ele não tenha se insurgido contra a notificação que comunicava o desinteresse na utilização compartilhada, uma vez que a extinção do condomínio exige o manejo de ação própria.*

*2. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp 128.623/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 06/09/2016, DJe 12/09/2016 - grifou-se)*

Por fim, mas não menos importante, é curial destacar que o Tribunal de origem, ao analisar o recurso de agravo interposto pela parte recorrida contra a decisão que, em cumprimento provisório de sentença, acolheu a impugnação ofertada pelos ora recorrentes, mantendo o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel em virtude da condição de bem de família, conforme se verifica do acórdão anexado às fls. 31/33 (e-STJ).

Logo, já tendo sido examinada a questão relativa à impenhorabilidade do bem em fase anterior do processo, é evidente que o tema já estava acobertado pela preclusão consumativa.

Como se sabe, a impenhorabilidade do bem de família é questão de ordem pública, que não se submete à preclusão temporal, podendo ser alegada em qualquer fase processual. No entanto, existindo decisão anterior quanto ao tema, opera-se a preclusão consumativa.

A esse respeito, ilustrem-se os seguintes julgados:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DOS EMBARGANTES.*

*1. Não constatada a alegada violação ao artigo 535 do CPC/73, porquanto todas as questões submetidas a julgamento foram apreciadas pelo órgão julgador, com fundamentação clara, coerente e suficiente.*

*2. Conforme precedentes desta Corte Superior, opera-se a preclusão consumativa quanto à impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, mesmo se tratando de matéria de ordem pública. Incidência da Súmula 83/STJ.*

*3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp nº 773.213/SP, Rel. Ministro*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, DJe 18/5/2021 - grifou-se)

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA AFASTADA PELA CORTE LOCAL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*

1. *'Opera-se a preclusão consumativa quanto à impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, mesmo se tratando de matéria de ordem pública' (AgInt no AREsp 1.687.899/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe de 31/08/2020).*

2. *Hipótese em que o Tribunal de origem, examinando as circunstâncias da causa, expressamente afastou a preclusão da questão atinente à impenhorabilidade do bem de família, consignando que, em julgamento anterior, apenas se decidira acerca do prosseguimento do procedimento executivo. A revisão desse entendimento exigiria o reexame de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ).*

3. *Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial." (AgInt nos EDcl no AREsp nº 1.646.506/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 17/12/2020 - grifou-se)*

*"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.*

1. *O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*

2. *De acordo com a jurisprudência do STJ, 'embora a impenhorabilidade do bem de família seja matéria de ordem pública, passível de arguição em qualquer fase do processo, na hipótese de haver decisão anterior, opera-se a preclusão consumativa' (AgRg no AREsp 70180/RS, 3ª Turma, DJe de 01/08/2013).*

3. *Agravo interno no agravo em recurso especial não provido." (AgInt no AREsp nº 1.064.475/PI, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 4/9/2017 - grifou-se)*

Nesse horizonte, impõe-se a reforma do acórdão recorrido para levantar a penhora incidente sobre o bem de família na hipótese.

Ante o exposto, conheço e dou provimento ao recurso especial para reconhecer a impenhorabilidade do bem de família e anular a decisão que deferiu a adjudicação da fração ideal do imóvel ocupado pelos ora recorrentes. Em consequência, julgo prejudicado o pedido de empréstimo de efeito suspensivo ao recurso.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0182150-1      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.888.863 / SP**

Números Origem: 01142323520088260005 20349662820188260000 583-.05.2008.114232-5  
5830520081142325

PAUTA: 08/03/2022

JULGADO: 08/03/2022

### **Relator**

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ANA ROSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : ARLINDO JOSE DA SILVA  
ADVOGADOS : LEONARDO YAMADA E OUTRO(S) - SP063627  
RODRIGO DO LAGO NISHIYAMAMOTO E OUTRO(S) - SP299735  
GEORGIA SONOE MAEKAVA E OUTRO(S) - SP296777  
THAIS HARUMI YAMADA FUJII E OUTRO(S) - SP354300  
RECORRIDO : YVONE ALVES DE LIMA  
ADVOGADOS : RAFAEL RAMIA MUNERATTI - DEFENSOR PÚBLICO - SP138992  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

### **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 do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, dando provimento ao recurso especial, pediu vista antecipada a Sra. Ministra Nancy Andriighi. Aguardam os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.888.863 - SP (2019/0182150-1)  
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
RECORRENTE : ANA ROSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : ARLINDO JOSE DA SILVA  
ADVOGADOS : LEONARDO YAMADA E OUTRO(S) - SP063627  
RODRIGO DO LAGO NISHIYAMAMOTO E OUTRO(S) - SP299735  
GEORGIA SONOE MAEKAVA E OUTRO(S) - SP296777  
THAIS HARUMI YAMADA FUJII E OUTRO(S) - SP354300  
RECORRIDO : YVONE ALVES DE LIMA  
ADVOGADOS : RAFAEL RAMIA MUNERATTI - DEFENSOR PÚBLICO - SP138992  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### 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. INADIMPLENCIA. 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 dispõem da posse, independe sua declaração de vontade, porque, decorre tão somente da cotitularidade da propriedade.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

9. Recurso especial conhecido e não provido.

### VOTO-VISTA

Trata-se de recurso especial interposto por ARLINDO JOSÉ DA SILVA e ANA ROSA MARTINS DA SILVA, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Ação: de arbitramento de aluguel ajuizada por YVONE ALVES DE LIMA em que a recorrida, por força de decisão judicial, havia adjudicado para si a parcela de 30,77% de um imóvel pertencente a ARLINDO JOSÉ DA SILVA e ANA ROSA MARTINS DA SILVA, e onde eles também têm domicílio. Ingressou a recorrida com execução provisória visando ao recebimento dos alugueis provisórios relativos ao percentual de sua quota condominial. Devido à inadimplência dos recorrentes e à inexistência de outros bens, demandou a penhora do imóvel em litígio.

Sentença: julgou procedente o pedido no juízo sentenciante.

Impugnação: apresentada pelos recorrentes face ao deferimento de adjudicação do imóvel, foi julgada procedente no sentido de que o imóvel é bem de família e não pode ser penhorado.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelos recorrentes, nos termos assim ementados:

**“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. PENHORA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA.**

Insurgência dos réus executados em face de decisão que deferiu a adjudicação do bem à exequente. Anterior reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel não era óbice para posterior mudança de entendimento. Impenhorabilidade que havia sido reconhecida apenas em sede de execução provisória de sentença. Agravantes que estão na posse do imóvel há anos, sem remuneração da agravada condômina. Impenhorabilidade que não tem efeitos contra a agravada exequente. Agravada que, na verdade, é condômina do imóvel, na proporção que o imóvel fora-lhe adjudicado. Proteção concedida pela Lei nº 8. 009/ 90 é resguardar



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

o imóvel próprio do casal ou da entidade familiar contra terceiro credor e não contra o condômino. Precedentes. Possibilidade ainda, de o condômino exigir a divisão da coisa comum, inclusive por meio da alienação judicial do bem ( ar t s. 1. 320 e 1. 322 do CC). Decisão mantida. Agravo desprovido”.

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: suscita violação ao art. 1º da Lei 8.009/90, além de requerer efeito suspensivo do recurso.

Admissibilidade prévia: o TJ/SP não admitiu o recurso especial.

Decisão do Presidente do STJ: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Decisão do STJ: deu provimento ao agravo para determinar a sua reatuação como recurso especial.

Voto do Relator: o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relator do presente recurso, votou por conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento para reconhecer a impenhorabilidade do bem de família e anular a decisão que deferiu a adjudicação da fração ideal do imóvel ocupado pelos ora recorrentes.

Subsequentemente, pedi vista dos autos para melhor análise da controvérsia.

É o relatório.

O propósito recursal consiste em definir a possibilidade de penhora de bem de família, considerando-se um imóvel mantido em condomínio, face ao direito de um dos condôminos (o recorrido), que é o credor, de executar os alugueis fixados em juízo em virtude do uso exclusivo do bem pelos recorrentes.

Da natureza jurídica da obrigação condominial

1. De origem romanística, o condomínio designa comunhão da fração





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de um objeto. Conforme anuncia a expressão romana *communio est mater discordiarum*, a comunhão de bens é mãe da discórdia. Tratar de condomínio, portanto, impõe analisar um direito complexo, constituído pela fusão de propriedade exclusiva da unidade autônoma e copropriedade quanto ao solo e às partes comuns.

2. O ordenamento jurídico brasileiro, buscando encontrar solução pacífica para este instituto, dispõe que todos os condôminos possuem direito de usar, gozar e dispor de sua unidade, naquilo que o Código Civil, no art. 1.314. Não obstante, o art. 1.315 do Código Civil dispõe que os condôminos são responsáveis pelas despesas do condomínio, na proporção de suas partes. Ademais, determina, no art. 1319, que *“cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”*.

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. Resiste aqui o princípio geral de direito *ubi emolumentum, ibi onus*. Em tradução livre, onde há a vantagem, ali está a responsabilidade. Deste modo, não pode um dos condôminos, utilizar-se da proteção ao 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.

4. Na hipótese, a recorrida pleiteia os direitos decorrentes sua fração ideal sobre o condomínio. Encontra como meio a execução do imóvel, pois o condomínio é indivisível. Assim, meramente requer seus direitos de coproprietária do imóvel, cabendo conceituar este direito de acordo com a doutrina especializada:

“Se a fração ideal não pode ser especificada e confrontada, não se pode falar em área de terreno de uso exclusivo com o mesmo



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

significado. Portanto, objetos de direitos diversos, fração ideal de terreno e área de terreno de uso exclusivo não se confundem. A fração ideal representa a parcela de copropriedade no terreno e nas coisas comuns, enquanto a área de terreno de uso exclusivo é produto de atribuição, portanto, discriminada, independentemente da proporção que cabe a cada unidade autônoma. Essa distinção só foi possível a partir da incisiva redação do novo Código Civil, que com clareza estabeleceu no condomínio a possibilidade de existência da propriedade exclusiva e propriedade comum. Ao passo que, como foi visto, na Lei 4.591/64 o foco estava sobre o uso. Com essa visão dada pelo novo Código Civil, estabelece-se uma nova conceituação para o condomínio de casas térreas ou assobradas que, em definitivo, o diferencia do loteamento ou parcelamento de solo. É por isso, então, que nos parece o novo Código Civil haver contribuído e muito para a definição desse tipo de condomínio, embora não se encontre referência direta ao tema. (COSTA, Paulo Andres. O novo Código Civil e o condomínio de casas: uso exclusivo em propriedade comum. Revista de Direito Imobiliário: RDI, v. 28, n. 58 p. 160-165)

5. O condomínio, sob o prisma de 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 natureza jurídica distinta do instituto condominial que demanda uma leitura específica da presente lide.

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

7. Ainda que a Lei 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:

“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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.

(...)

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III - pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação. (grifou-se)

8. Destaca-se o inciso IV, do art. 3º, da Lei supracitada, que indica as obrigações oriundas de 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.

10. Diante do debate sobre a inclusão da inadimplência de despesas condominiais como fator justificável da penhora, houve quem defendesse a penhorabilidade do bem de família somente para as verbas de natureza tributária e não para outras contribuições, sendo inadmissível qualquer equiparação. Outros



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aplicadores do direito derendiam, seguindo esta linha restritiva, que o inciso somente poderia se referir às contribuições de melhoria, previstas no art. 145, inciso III, da Constituição, e não a contribuições outras, como as despesas de condomínio. Figuravam como outros argumentos desta linha interpretativa, a falta de previsão expressa na lei e a limitação do intérprete.

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* a 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:

Entendemos, na linha dos precedentes de vanguarda da jurisprudência do STJ que é possível a penhora do apartamento e até a sua alienação judicial na ação de cobrança das cotas que cabem ao condômino no custeio do edifício, pois não se nos afigura justo que, que o devedor passe a usufruir condomínio às custas dos demais condôminos, sem



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quaisquer ônus. (REsp 52.156/SP, Quarta Turma, DJ 10/10/1994).

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. Somente a casuística que envolve a vaga de garagem em edifício, que poderia ser constringida desde que objeto de matrícula diversa daquela que respeita ao apartamento, é exceção ao posicionamento desta Corte.

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:

“1. Permaneço convencido de que a impenhorabilidade da imóvel residência de propriedade do devedor instrumenta a proteção do indivíduo e sua família quanto a necessidades materiais, de sorte a prover subsistência individual (...).

2.Ocorre que a impenhorabilidade protege o titular do bem de família no âmbito da execução das relações de intercâmbio e, no caso destes autos, não há relação de intercâmbio entre os condôminos, porém uma relação de comunhão de escopo.

4.A distinção entre os contratos de intercâmbio e os contratos de comunhão de escopo[2] foi equacionada por von IHERING, em seu monumental Der Zweck im Recht.[3] Nos contratos de intercâmbio cada parte persegue os seus próprios interesses; quanto mais desvantajosa for a compra para o comprador, mais vantajosa será para o vendedor, e vice-versa; a política de cada parte pode ser sumariada na seguinte frase: o prejuízo dele é o meu lucro (sein Schaden mein Gewinn). Nos contratos de comunhão de escopo — von IHERING refere-se aos contratos de sociedade — os interesses dos contratantes são paralelos. Se um dos contratantes sofre prejuízo, os outros também o suportam. Do espírito de solidariedade de interesses que os caracteriza, o lema: a vantagem dele é a minha vantagem, minha vantagem é a sua vantagem (sein Vorteil mein Vorteil, mein Vorteil sein Vorteil).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. A distinção, em verdade, fora já discernida por GRÓCIO, no século XVII, como observa ASCARELLI[4]: os contratos de intercâmbio dirimunt partes, os de comunhão de escopo communionem adferunt. Se nos contratos de intercâmbio o elemento fundamental é o sinalagma — — vínculo de recíproca dependência entre as obrigações do contrato bilateral — na associação, como na sociedade e no consórcio, o elemento fundamental é o escopo (objetivo) comum[5]. Daí a observação, ainda de von IHERING[6]: o contrato de intercâmbio tem por pressuposto a diversidade, enquanto que o contrato de sociedade — contrato de comunhão de escopo — a identidade de objetivo.

6. 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, pois

7. Não há razão para, no caso, cogitar-se de impenhorabilidade (STF. RE 439003, Segunda Turma, DJe 02-03-2007) (grifou-se)"

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:

"Processo civil. Execução. Condomínio condenado. Penhora de bens de condôminos. Possibilidade. – O condômino, em face da obrigação propter rem, pode ter sua unidade penhorada para satisfazer execução movida contra o condomínio. – Os condôminos suportam, na propriedade horizontal, e na proporção da respectiva quota-parte, as consequências decorrentes de obrigações do condomínio inadimplente" (REsp 1.654/RJ, 4.ª T., DJ 05.03.1990)."

17. Outrossim, "é entendimento do STJ que o adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário, e que a obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança os



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza *propter rem* da dívida" (AgInt no REsp 1288890/PR, Quarta Turma, julgado em 24/11/2020, DJe 18/12/2020).

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.

20. Para Nelson Nery Junior, a obrigação *propter rem* se caracteriza por surgir do vínculo jurídico entre o sujeito passivo e a coisa objeto de um direito subjetivo *latu sensu*. A relação jurídica que o titular do direito real ou da posse tem com o bem induz o nascimento das obrigações *propter rem*. Sugere-se aqui a terminologia de dever jurídico de causa real, ou dever jurídico com causa real, justamente para evidenciar que há natureza e estrutura de uma relação jurídica obrigacional como as demais, particularizando-se, entretanto, pela sua causa aquisitiva, pelo *factum antecedens* que desencadeia o vínculo. Ao invés de ser voluntário, como nos contratos, legal, como na responsabilidade delitual, um desequilíbrio patrimonial, como no enriquecimento injustificado, a causa das obrigações *propter rem* é, apenas e tão somente, a titularidade de uma situação jurídica de direito das coisas.

21. Carlos Alberto Gonçalves, por sua vez, ensina que a obrigação



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*propter rem* recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real e só em razão da situação jurídica do obrigado, que é titular de domínio ou detentor de determinada coisa. A fim de exemplificar a obrigação real, o jurista traz uma hipótese em que se opera a substituição do titular por via indireta: se alguém adquire por usucapião uma quota de condomínio, recairá sobre o novo condômino a obrigação de concorrer para as despesas de conservação da coisa.

22. Para Antunes Varela, haverá este tipo de obrigação sempre quando o dever de prestar estiver vinculado com o titular de um direito sobre determinada coisa, pois a imposição nasce precisamente por causa da titularidade que este detém. (VARELA, J.M. Antunes. Direito das obrigações. Rio de Janeiro: Forense, 1977)

23. Serpa Lopes ensina que a obrigação *propter rem*, 'representa algo além do problema da distinção entre direitos reais e direitos pessoais'. E, por isso, o autor a ela se refere como 'obrigação real'. Apresenta-a com as seguintes características: é sempre ligada a um direito real, do qual decorre; apesar da vinculação, ela mantém uma fisionomia autônoma; e tem tipicidade, decorrente de sua conexão com o direito real. (LOPES, Serpa. Tratado de Registros Públicos. 4ª Ed. Livraria Freitas Bastos S.A. 1960)

24. Caio Mário, por seu turno, define *obligationes ad rem*, isto é, débitos vinculados ao imóvel como modalidade de obrigação somente constituída quando acessória a uma relação jurídico-real ou se objetiva numa prestação devida ao titular do direito real. (PEREIRA, Caio Mário. Condomínio e Incorporações. Editora Forense; 14ª edição)

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





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### 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 dispõe da posse, independe sua declaração de vontade, porque, decorre tão somente da



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 património por inteiro (FERRARA, Francesco, *Trattato di diritto civile iraliano – Dottrine generali*. Roma, 1921).

34. Nesse sentido, a titularidade da 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.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

41. Ocorreria enriquecimento ilícito da mesma forma, se o detentor de direito real estivesse obstado de usufruir de seu bem, visto que a posse está com o outro condômino, buscase o arbitramento do aluguel, sofresse a



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

inadimplência e, não havendo outros meios para execução, estivesse impedido de penhorar o bem que é, destaca-se, de sua propriedade, por motivo de proteção legal ao outro condômino que, por sua vez, faz uso exclusivo da posse, nega-se a pagar os alugueis devidos e aproveita-se da proteção do bem de família para locupletar-se.

42. Outrossim, a doutrina especializada reitera a possibilidade de afastar a aplicação do art. 1º da Lei 8.009/90 quando os demais condôminos não fazem parte do núcleo familiar e, por isso, não podem também alegar a proteção ao bem de família:

“Nos casos em que os demais condôminos não integram a família do devedor, deve ser admitida a penhora do quinhão pertencente ao executado, sem que as outras quotas sejam atingidas. E, se indivisível o bem, o coproprietário que não teve sua fração ideal atingida pela constrição, deve ser cientificado da alienação judicial, na ação executiva, com pelo menos cinco dias de antecedência (CPC/2015, art. 889, II).<sup>22</sup> Isto para que possa, se assim quiser, exercer o seu direito de preferência na arrematação (CPC/2015, art. 843, § 1.º). (VASCONCELOS, Rita. Impenhorabilidade do bem de família. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2015)”.

43. Não se vislumbra na presente lide, conflito com a proteção ao bem de família, tampouco interpretação extensiva do art. 3º da Lei 8.009/91, visto que o processo sob julgamento enquadra-se na hipótese do art. 3, IV da referida Lei, conforme a linha interpretativa adotada por esta Corte no que se refere a este inciso.

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.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

### VI. Da ação de extinção do condomínio

46. Na esteira do defendido até então, a relação condominial, em virtude de sua natureza, exige leitura atenta às peculiaridades deste instituto, bem como dos direitos e deveres que dela decorrem. Tal como a situação do condômino não é a mesma de um terceiro credor qualquer, o que lhe confere figurar entre as hipóteses taxativas do art. 3º, da Lei 8.009/90, também prevê o legislador um rito processual diferenciado para estas relações.

47. O artigo 1.320 do Código Civil admite que o condômino possa, a todo tempo, exigir a divisão da coisa comum. Para tal fim, existe instrumento próprio, a saber, a ação de extinção de condomínio, que se fundamenta na ciência do legislador de que a manutenção do condomínio requer *affectio societatis*. Não sendo ninguém obrigado a manter-se em tal relação, ao cessar a comunhão de interesses entre os condôminos, pode qualquer um deles pleitear o fim do condomínio.

48. Ocorre que, na sistemática do novo Código de Processo Civil, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial, conforme disciplinado no art. 784, X, do Código de Processo Civil. Isto lhes confere prerrogativas de certeza, liquidez e exigibilidade. Em consequência, pode o detentor deste tipo de título utilizar-se do procedimento da execução fundada em título extrajudicial, estabelecido no art. 771 e seguintes do CPC. Neste sentido, esta Corte entende inclusive que é possível a inclusão de cotas condominiais



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vincendas em execução de título extrajudicial (REsp 1.835.998/RS. Quarta Turma. DJe 17/12/2021):

RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

(...) 3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade.

3.1 A Lei n. 8.009/90 confere ao condomínio uma importante garantia à satisfação dos débitos condominiais: a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial, não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família. E, em reconhecimento à premência da satisfação do crédito relativo às despesas condominiais, o Código de Processo Civil de 1973, estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. Na sistemática do novo Código de Processo Civil, aliás, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo de ação executiva, tornando a satisfação do débito, por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária) ainda mais célere. Portanto, diante de todos esses instrumentos (de coercibilidade, de garantia e de cobrança) postos pelo ordenamento jurídico, inexistente razão legítima para que o condomínio dele se aparte.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana.5. Recurso especial improvido. (REsp 1564030/MG, Terceira Turma, DJe 19/08/2016).

49. Outrossim, na hipótese, o condomínio, bem como o arbitramento de aluguel dele decorrente originam-se em sentença judicial, o que, pelo art. 515 do Código de Processo Civil, possui força de título judicial e, por conseguinte, detém meios próprios para sua execução, conforme determina o art. 517 do CPC.

50. As novidades do Código visam a facilitar a execução por parte dos credores ao trazer mais celeridade para a cobranças condominiais. Tais instrumentos são admitidos, contudo, sem prejuízo da ação de extinção de condomínio, que é uma forma adicional e não excludente de se quitar dívidas condominiais.

51. Não é possível afirmar, portanto, que incorreu em erro a autora (recorrida) ao buscar o adimplemento de sua obrigação sem ter ingressado com ação de extinção de condomínio, pois a natureza de seus títulos lhe oportuniza mais de um meio processual para ver respeitado o seu direito.

52. Destaca-se ainda que a recorrida não buscou o Judiciário almejando a extinção do condomínio, mas tão somente obter o pagamento do aluguel que o recorrente deve pagar em decorrência do uso exclusivo do imóvel. Tanto é assim que a ação originária se trata de ação de arbitramento de aluguel. Foi por não ter logrado seu objetivo, face o inadimplemento do aluguel, é que ela buscou a execução provisória, chegando ao bem de família, após não encontrar outros meios para saldar seu crédito.

53. Outrossim, é comum na prática forense a ação de arbitramento de





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aluguel combinada com a cobrança do montante, tendo a Terceira Turma deste Tribunal admitido tal tipo de ação (REsp 1375271/SP, Terceira Turma, DJe 02/10/2017).

54. Desta forma, a ação própria para o manejo da extinção de condomínio, não prejudica a interposição de ação de arbitramento de aluguel. Inexistem indicativos de que uma ação deve ocorrer em detrimento da outra, especialmente quando se considera que o objetivo inicial da autora não era a extinção do condomínio.

### V. Da proteção constitucional ao direito à moradia

55. Merece ser destacado que não há que se falar em violação ao princípio constitucional à moradia por penhora de bem de família decorrente de execução de dívida *propter rem*.

56. No julgamento do RE 407.688, DJe 06/10/2006, o Plenário do Supremo Tribunal Federal, ao assentar a compatibilidade do artigo 3º, VII, da Lei 8.009/90, na redação da Lei 8.245 /1991, com o artigo 6º da Constituição Federal, apresentou o entendimento sobre o tema nos seguintes termos:

“São várias, se não ilimitadas, as modalidades ou formas pelas quais o Estado pode, definindo-lhe o objeto ou o conteúdo das prestações possíveis, concretizar condições materiais de exercício do direito social à moradia. [...] Daí se vê logo que não repugna à ordem constitucional que o direito social de moradia — o qual, é bom observar, se não confunde, necessariamente, com direito à propriedade imobiliária ou direito de ser proprietário de imóvel — pode, sem prejuízo doutras alternativas conformadoras, reputar-se, em certo sentido, implementado por norma jurídica que estimule ou favoreça o incremento da oferta de imóveis para fins de locação habitacional, mediante previsão de reforço das garantias contratuais dos locadores.

57. Exorta-se, portanto, a proteção estabelecida da Lei 8.009/90, bem como defende-se a taxatividade do art. 3º do referido dispositivo legal. A presente divergência, portanto, cinge-se sobre o afastamento da impenhorabilidade do bem



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

de família, prevista no art. 3<sup>a</sup>, IV, da Lei 8.009/90, por tratar-se de dívida condominial.

### VI. Da alegação de preclusão consumativa

58. Não se olvida que a jurisprudência desta Corte é remansosa no sentido de que a preclusão consumativa atinge a alegação de impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, conforme indicado no Jurisprudência em teses, edição nº 44 e no informativo de jurisprudência nº 501.

59. Ocorre que não tal fato não foi suscitado pelas partes em sede de recurso especial, tampouco no Tribunal de origem, razão pela qual não se aplica a preclusão consumativa no caso em comento.

### VII. Conclusão

Forte nessas razões, rogando vênias ao i. Relator, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO para reconhecer a penhorabilidade do bem de família e manter a decisão que deferiu a adjudicação da fração ideal do imóvel ocupado pelos ora recorrentes. Em consequência, julgo prejudicado o pedido de empréstimo de efeito suspensivo ao recurso.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos ao procurador da parte recorrida para 15% sobre o valor da causa, observada a justiça gratuita.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0182150-1      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.888.863 / SP**

Números Origem: 01142323520088260005 20349662820188260000 583-.05.2008.114232-5  
5830520081142325

PAUTA: 08/03/2022

JULGADO: 29/03/2022

### Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ANA ROSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : ARLINDO JOSE DA SILVA  
ADVOGADOS : LEONARDO YAMADA E OUTRO(S) - SP063627  
RODRIGO DO LAGO NISHIYAMAMOTO E OUTRO(S) - SP299735  
GEORGIA SONOE MAEKAVA E OUTRO(S) - SP296777  
THAIS HARUMI YAMADA FUJII E OUTRO(S) - SP354300  
RECORRIDO : YVONE ALVES DE LIMA  
ADVOGADOS : RAFAEL RAMIA MUNERATTI - DEFENSOR PÚBLICO - SP138992  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

### 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-vista da Sra. Ministra Nancy Andriahi, inaugurando a divergência, negando provimento ao recurso especial e o voto do Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze acompanhando o Relator, dando provimento, pediu vista o Sr. Ministro Moura Ribeiro. Aguarda o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1888863 - SP (2019/0182150-1)

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : ANA ROSA MARTINS DA SILVA  
**RECORRENTE** : ARLINDO JOSE DA SILVA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO YAMADA E OUTRO(S) - SP063627  
RODRIGO DO LAGO NISHIYAMAMOTO E OUTRO(S) - SP299735  
GEORGIA SONOE MAEKAVA E OUTRO(S) - SP296777  
THAIS HARUMI YAMADA FUJII E OUTRO(S) - SP354300  
**RECORRIDO** : YVONE ALVES DE LIMA  
**ADVOGADOS** : RAFAEL RAMIA MUNERATTI - DEFENSOR PÚBLICO - SP138992  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

### VOTO-VISTA

Cuida-se de recurso especial da relatoria do Excelentíssimo Senhor Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA no qual se discute a impenhorabilidade do imóvel onde resido coproprietário-devedor de aluguel àquele que não frui do mesmo.

Levado o feito a julgamento perante a Terceira Turma, Sua Excelência proferiu voto provendo o apelo nobre, *para reconhecer a impenhorabilidade do bem de família e anular a decisão que deferiu a adjudicação da fração ideal do imóvel ocupado pelo ora recorrente*, sob o fundamento que a circunstância *sub judice* não se amolda nas exceções previstas no art. 3º da Lei nº 8.009/90, assim como em razão da preclusão consumativa, considerando que a tese já teria sido objeto de pronunciamento judicial.

A Excelentíssima Senhora Ministra NANCY ANDRIGHI pediu vista dos autos e inaugurou a divergência, negando provimento ao recurso *para reconhecer a impenhorabilidade do bem de família e manter a decisão que deferiu a adjudicação da fração ideal do imóvel ocupado pelos ora recorrentes*, pois, considerando a natureza jurídica *propter rem* do débito e a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidiria a exceção prevista no inciso IV do art. 3º da Lei nº 8.009/90.

Para melhor análise da questão, pedi vista dos autos.

YVONE ALVES DE LIMA (YVONE), ARLINDO JOSÉ DA SILVA e ANA ROSA MARTINS DA SILVA (ARLINDO e ANA ROSA) são coproprietários de imóvel

residencial, sobre o qual os dois últimos exercem posse exclusiva.

Diante disso, YVONE propôs ação de cobrança de aluguel correspondente a sua cota parte, cujo pedido foi julgado procedente.

Em sede de cumprimento de sentença foi deferido o pedido de adjudicação da fração ideal de ARLINDO e ANA ROSA, ensejando a interposição de agravo de instrumento.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso, em acórdão da relatoria do Desembargador CARLOS ALBERTO DE SALLES, assim ementado:

*CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. PENHORA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. Insurgência dos réus executados em face da decisão que deferiu a adjudicação do bem à exequente. Anterior reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel não era óbice para posterior mudança de entendimento. Impenhorabilidade que havia sido reconhecida apenas em sede de execução provisória de sentença. Agravantes que estão na posse do imóvel há anos, sem remuneração da agravada condômina. Impenhorabilidade que não tem efeitos contra a agravada exequente. Agravada que, na verdade, é condômina do imóvel, na proporção em que o imóvel fora-lhe adjudicado. Proteção concedida pela Lei nº 8.009/90 é resguardar o imóvel próprio do casal, ou da entidade familiar contra terceiro credor e não contra o condômino. Precedentes. Possibilidade ainda, de o condômino exigir a divisão da coisa comum, inclusive por meio da alienação judicial do bem (arts. 1.320 e 1.322 do CC). Decisão mantida. Agravo desprovido. (e-STJ, fl. 90)*

Opostos embargos de declaração, foram eles rejeitados.

Contra estes julgados, ARLINDO e ANA ROSA manejaram recurso especial fundamentado na alínea a do permissivo constitucional por violação dos arts. 300 e 301, ambos do NCPD e 1º da Lei nº 8.009/90, defendendo a impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família.

Após detida análise dos autos, rogando vênias ao Eminentíssimo Relator, acompanho a divergência inaugurada pela Ministra NANCY ANDRIGHI.

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 NCPD, 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 *pro indiviso* um condômino não pode usar da coisa de modo a suprimir ou reduzir o direito dos demais condôminos.

Sobre o condomínio indivisível, art. 1.314 do CC/02, NELSON NERY JUNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NARY comentam:

*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 NCPC, *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 toros 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.

Por fim, o argumento que a impenhorabilidade do imóvel seria questão já preclusa, por ter sido objeto de anterior apreciação judicial, vedado o seu exame, por não ter sido objeto do recurso especial.

Das razões do apelo nobre observa-se que foram apontados por violados os arts. 300 e 301 do NCPC e 1º da Lei nº 8.009/90. Em que pese ARLINDO e ANA ROSA terem mencionado anterior julgamento da tese pelo Tribunal bandeirante, deixaram de indicar o dispositivo legal contrariado, o que impede a análise do tema nesta via recursal.

Nessas condições, rogando vênias ao eminente relator, Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, acompanho o bem lançado voto proferido pela Ministra NANCY ANDRIGHI, que, inaugurando a divergência, negou provimento ao recurso *para reconhecer a penhorabilidade do bem de família e manter a decisão que deferiu a adjudicação da fração ideal do imóvel ocupado pelos ora recorrentes* (ARLINDO e ANA ROSA).

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0182150-1      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.888.863 / SP**

Números Origem: 01142323520088260005 20349662820188260000 583-.05.2008.114232-5  
5830520081142325

PAUTA: 10/05/2022

JULGADO: 10/05/2022

### **Relator**

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

### **Relatora para Acórdão**

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 : ANA ROSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : ARLINDO JOSE DA SILVA  
ADVOGADOS : LEONARDO YAMADA E OUTRO(S) - SP063627  
RODRIGO DO LAGO NISHIYAMAMOTO E OUTRO(S) - SP299735  
GEORGIA SONOE MAEKAVA E OUTRO(S) - SP296777  
THAIS HARUMI YAMADA FUJII E OUTRO(S) - SP354300  
RECORRIDO : YVONE ALVES DE LIMA  
ADVOGADOS : RAFAEL RAMIA MUNERATTI - DEFENSOR PÚBLICO - SP138992  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

### **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, acompanhando a divergência, a Terceira Turma, por maioria, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, que lavrará o acórdão. Vencidos os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze. Votaram com a Sra. Ministra Nancy Andrichi os Srs. Ministros Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.