

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.789.505 - SP (2018/0344105-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : LEANDRO FIGUEREDO D OLIVEIRA  
**ADVOGADO** : LEANDRO SAAD - SP139386  
**AGRAVADO** : GILBERTO SAMPAIO MOURA  
**AGRAVADO** : NORMA JUSTI MOURA  
**ADVOGADO** : DANIEL FERNANDES MARQUES - SP194380

**EMENTA**

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO AGRAVADO.

1. O escopo da Lei n. 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas sim a entidade familiar no seu conceito mais amplo, motivo pelo qual as hipóteses de exceção à impenhorabilidade do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva. Precedentes.

1.1. Consoante jurisprudência desta Corte, "em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Caso o legislador desejasse afastar da regra da impenhorabilidade o imóvel residencial oferecido em caução o teria feito, assim como o fez no caso do imóvel dado em garantia hipotecária (art. 3º, V, da Lei 8.009/90)" (REsp 1873594/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/03/2021, DJe 04/03/2021).

2. O STJ firmou o entendimento no sentido de que o benefício conferido pela Lei n. 8.009/90 é norma cogente, que contém princípio de ordem pública, razão pela qual sua incidência somente pode ser afastada quando caracterizada alguma hipótese descrita no art. 3º da Lei n. 8.009/90. Logo, como regra, a renúncia das partes não é circunstância suficiente para afastar a proteção legal. Precedentes.

3. Contudo, verifica-se inviável deferir, de plano, a alegada impenhorabilidade, pois os requisitos para que o bem seja considerado de família não foram objeto de averiguação, sendo inviável proceder-se à aplicação do direito à espécie no âmbito desta Corte Superior por demandar o exame de fatos e provas, cuja análise compete, sob pena de supressão de instância, ao Tribunal de origem.

4. Agravo interno parcialmente provido tão somente a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que, diante do direito dos ora agravados à proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/1990, proceda com o reexame do agravo de instrumento, analisando-se se o imóvel penhorado preenche os requisitos para se caracterizar como tal.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar parcial provimento ao agravo interno para o oportuno julgamento do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília (DF), 28 de setembro de 2021 (Data do Julgamento)

**MINISTRO MARCO BUZZI**

Relator



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 1.789.505 / SP**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0344105-2

Número de Origem:  
21742886320188260000

Sessão Virtual de 04/06/2019 a 10/06/2019

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GILBERTO SAMPAIO MOURA

ADVOGADO : DANIEL FERNANDES MARQUES - SP194380

RECORRENTE : NORMA JUSTI MOURA

ADVOGADO : DANIEL FERNANDES MARQUES - SP194380

RECORRIDO : LEANDRO FIGUEREDO D OLIVEIRA

ADVOGADO : LEANDRO SAAD - SP139386

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : LEANDRO FIGUEREDO D OLIVEIRA

ADVOGADO : LEANDRO SAAD - SP139386

AGRAVADO : GILBERTO SAMPAIO MOURA

ADVOGADO : DANIEL FERNANDES MARQUES - SP194380

AGRAVADO : NORMA JUSTI MOURA

ADVOGADO : DANIEL FERNANDES MARQUES - SP194380

### **TERMO**

O presente feito foi retirado de pauta por indicação do Sr. Ministro Relator.  
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 11 de Junho de 2019



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1789505 - SP (2018/0344105-2)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : LEANDRO FIGUEREDO D OLIVEIRA  
**ADVOGADO** : LEANDRO SAAD - SP139386  
**AGRAVADO** : GILBERTO SAMPAIO MOURA  
**ADVOGADO** : DANIEL FERNANDES MARQUES - SP194380  
**AGRAVADO** : NORMA JUSTI MOURA  
**ADVOGADO** : DANIEL FERNANDES MARQUES - SP194380

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA.

INSURGÊNCIA RECURSAL DO AGRAVADO.

1. O escopo da Lei n. 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas sim a entidade familiar no seu conceito mais amplo, motivo pelo qual as hipóteses de exceção à impenhorabilidade do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva. Precedentes.

1.1. Consoante jurisprudência desta Corte, "em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Caso o legislador desejasse afastar da regra da impenhorabilidade o imóvel residencial oferecido em caução o teria feito, assim como o fez no caso do imóvel dado em garantia hipotecária (art. 3º, V, da Lei 8.009/90)" (REsp 1873594/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/03/2021, DJe 04/03/2021).

2. O STJ firmou o entendimento no sentido de que o benefício conferido pela Lei n. 8.009/90 é norma cogente, que contém princípio de ordem pública, razão pela qual sua incidência somente pode ser afastada quando caracterizada alguma hipótese descrita no art. 3º da Lei n. 8.009/90. Logo, como regra, a renúncia das partes não é circunstância suficiente para afastar a proteção legal. Precedentes.

3. Contudo, verifica-se inviável deferir, de plano, a alegada impenhorabilidade, pois os requisitos para que o bem seja considerado de família não foram objeto de averiguação, sendo

inviável proceder-se à aplicação do direito à espécie no âmbito desta Corte Superior por demandar o exame de fatos e provas, cuja análise compete, sob pena de supressão de instância, ao Tribunal de origem.

4. Agravo interno parcialmente provido tão somente a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que, diante do direito dos ora agravados à proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/1990, proceda com o reexame do agravo de instrumento, analisando-se se o imóvel penhorado preenche os requisitos para se caracterizar como tal.

## RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):** Cuida-se de agravo interno, interposto por LEANDRO FIGUEREDO D OLIVEIRA, em face de decisão monocrática, da lavra deste signatário, que deu provimento ao recurso especial da parte contrária para desconstituir a penhora do imóvel tido como bem de família e objeto de caução.

O recurso especial, a seu turno, foi manejado por GILBERTO SAMPAIO MOURA e NORMA JUSTI MOURA, com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, desafiando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 260):

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de execução - Locação - Caução - Garantia real - Penhora de imóvel residencial - Exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família - Exegese do artigo 3º, V, da Lei 8.009/90.

Agravo de instrumento conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido.

Não foram opostos embargos de declaração.

Em suas razões recursais (e-STJ, fls. 264-292), a parte recorrente sustentou a existência de violação ao art. 3º da Lei n. 8.009/90, defendendo que a impenhorabilidade do bem de família só pode ser afastada nas hipóteses taxativas previstas no mencionado artigo e não pode ser estendida aos casos em que a garantia é prestada na forma de caução. Apontou, ainda, divergência jurisprudencial acerca do tema e requereu a reforma do acórdão estadual para desconstituir o ato de constrição do imóvel.

Contrarrazões apresentadas às fls. 317-336 (e-STJ).

Admitido o processamento do recurso na origem, consoante decisão de fls. 337-338 (e-STJ), ascenderam os autos a esta Corte.

Em decisão monocrática (fls. 344/347, e-STJ), deu-se provimento ao recurso especial para desconstituir a penhora do imóvel tido como bem de família e objeto de caução, devendo o juízo da execução com ela prosseguir como entender de direito.

Irresignada, a parte adversa manejou o presente agravo interno (fls. 349/370, e-STJ), no qual aduz, em síntese, que "o livre oferecimento, sem a presença de qualquer defeito do negócio jurídico(vício de vontade), do imóvel em caução, mediante registro desta na matrícula, configura direito real sobre o bem. Assim, considerando-se a imensa semelhança da situação com hipoteca, correta a aplicação da exceção à impenhorabilidade prevista no inciso V do artigo 3º da Lei 8.009/90".

Impugnação às fls. 374/388, e-STJ.

É o relatório.

## VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):** A irresignação merece prosperar em parte.

1. Com efeito, cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade de penhora de bem de família, o qual, conforme se depreende da leitura do acórdão recorrido, foi oferecido em **caução** pelos recorrentes, ora agravados, em contrato de locação comercial firmado pelo recorrido, ora agravante, e terceira.

O Tribunal de origem entendeu pelo perecimento do direito de invocar o benefício da impenhorabilidade, porquanto (i) a semelhança da caução com o instituto da hipoteca faz incidir a exceção prevista no artigo 3º, V, da Lei 8.009/90 e (ii) houve renúncia expressa à eventual proteção de bem de família pelos caucionantes.

O bem de família é instituto que protege direitos fundamentais, de modo que as normas de regência da matéria devem ser interpretadas restritivamente, sendo vedado ao julgador criar novas hipóteses de limitação da impenhorabilidade.

O escopo da Lei n. 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas sim a entidade familiar no seu conceito mais amplo, motivo pelo qual as hipóteses de exceção à impenhorabilidade do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA QUE DECRETOU O DIVÓRCIO DO CASAL COM PARTILHA DE BENS - DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE REPUTOU IMPENHORÁVEL O IMÓVEL PERTENCE À EX-CÔNJUGE VIRAGO, POR SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA - TRIBUNAL A QUO QUE AUTORIZOU A PENHORA EM RAZÃO DA EX-CONSORTE TER SE OBRIGADO A INDENIZAR O EXEQUENTE PELA PARTE QUE LHE CABIA NA MEAÇÃO, TENDO INSERIDO A HIPÓTESE NA EXCEÇÃO ESTABELECIDA NO INCISO II DO ARTIGO 3º DA LEI Nº 8.009/90.

IRRESIGNAÇÃO DA EXECUTADA.

1. É inviável a análise de ofensa a dispositivo constitucional em recurso especial, sob pena de usurpação da competência da Suprema Corte.

2. A execução objetiva seja quitada a dívida civil consistente no pagamento pela ora insurgente/devedora, do montante atinente a 50% (cinquenta por cento) das parcelas do financiamento habitacional sobre as quais foi reconhecida a participação/contribuição do exequente.

2.1 O Tribunal a quo permitiu a penhora de parte do imóvel, por dívida civil decorrente da meação de bens partilhados no divórcio do casal, aplicando ao caso a exceção prevista no art. 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/90. No entanto, o exequente/cônjuge varão não é o agente financeiro que concedeu o mútuo para a aquisição do imóvel ou tem qualquer equiparação à instituição financiadora. Ademais, a partilha dos bens do casal não compreendeu o imóvel em si, tampouco a execução é fundada em dívida oriunda do próprio bem.

2.2 Há violação pelo acórdão local aos ditames da Lei nº 8.009/90, dada a interpretação elástica ao texto legal, por considerar que o crédito do exequente, embora não seja decorrente de financiamento do imóvel ou sua construção, mas oriundo de dívida civil estabelecida quando da meação de bens em ação de divórcio, se enquadraria na exceção prevista no inciso II, do art. 3º da Lei nº 8.009/90.

**2.3 O escopo da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas visa à proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo, motivo pelo qual as hipóteses de exceção à impenhorabilidade do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem ser interpretados restritivamente. Precedentes.**

2.4 Inviável, também, a penhora de fração do imóvel indivisível sob pena de desvirtuamento da proteção erigida pela Lei nº 8.009/90.

Precedentes.

3. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, provido.

(REsp 1862925/SC, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 26/05/2020, DJe 23/06/2020)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PEDIDO DE PERDAS E DANOS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LEVANTAMENTO DE PENHORA SOBRE IMÓVEL CONSIDERADO COMO BEM DE FAMÍLIA. INDENIZAÇÃO CIVIL ORIUNDA DE CONDOTA TIPIFICADA COMO ILÍCITO PENAL. APLICAÇÃO ANALÓGICA DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, VI, DA LEI 8.009/90. IMPOSSIBILIDADE. IMPENHORABILIDADE MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

**1. O escopo da Lei 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas visa à proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo, motivo pelo qual as hipóteses de exceção à impenhorabilidade do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva.**

2. Impossibilidade, no caso concreto, de afastar a impenhorabilidade do bem de família, por interpretação analógica do art. 3º, VI, da Lei 8.009/90, sob o argumento de que a indenização civil é oriunda de conduta tipificada como ilícito penal (estelionato).

3. O art. 3º, VI, da Lei 8.009/90 representa norma de exceção à ampla proteção legal conferida ao bem de família. Dessa forma, a regra interpretativa aplicável não deve ser estendida a outras hipóteses não previstas pelo legislador.



4. No recurso especial, o Superior Tribunal de Justiça só pode examinar os fatos tais como delineados pelas instâncias ordinárias.

Desse modo, o alegado fato novo (superveniência de sentença penal condenatória) não pode ser levado em consideração no julgamento do recurso, porque deve ser submetido previamente à consideração das instâncias ordinárias. 5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1357413/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2018, DJe 25/10/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. VIOLAÇÃO AO ART. 3º, V, DA LEI N. 8.009/90 CARACTERIZADA. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. AGRAVO DESPROVIDO.

**1. O art. 3º, V, da Lei nº 8.009/90 representa norma de exceção à ampla proteção legal conferida ao bem de família; dessa forma, a regra interpretativa aplicável não deve ser estendida a outras hipóteses não previstas pelo legislador, uma vez que, do contrário, estar-se-ia ampliando as restrições à proteção legal. Precedentes.**

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1561079/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018)

Nesse contexto, ao contrário do que restou consignado no acórdão recorrido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que "em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Caso o legislador desejasse afastar da regra da impenhorabilidade o imóvel residencial oferecido em caução o teria feito, assim como o fez no caso do imóvel dado em garantia hipotecária (art. 3º, V, da Lei 8.009/90)" (REsp 1873594/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/03/2021, DJe 04/03/2021).

Confira-se ainda:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C PEDIDO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

[...]

**2. O propósito recursal consiste em dizer acerca da possibilidade de penhora de bem de família oferecido em caução pelo locatário em contrato de locação comercial.**

**3. Em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.**

4. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 1887492/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/04/2021, DJe 15/04/2021)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE.

1. Ação de execução de título executivo extrajudicial - contrato de locação.

[...]

**3. O propósito recursal é definir se imóvel - alegadamente bem de família - oferecido como caução imobiliária em contrato de locação pode ser objeto de penhora.**

**4. Em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.**

**5. Recurso especial conhecido e provido.**

(REsp 1873203/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 01/12/2020)

Ademais, esta Corte superior firmou o entendimento no sentido de que o benefício conferido pela Lei n. 8.009/90 é norma cogente, que contém princípio de ordem pública, razão pela qual sua incidência somente pode ser afastada quando caracterizada alguma hipótese descrita no art. 3º da Lei 8.009/90. Logo, como regra, a renúncia das partes não é circunstância suficiente para afastar a referida proteção legal, consoante se extrai dos seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ. INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. SUSCITAÇÃO A DESTEMPO. DISSÍDIO ENTRE JULGADOS DA MESMA TURMA. INVIABILIDADE. ALTERAÇÃO NA COMPOSIÇÃO DO COLEGIADO. IRRELEVÂNCIA. BEM DE FAMÍLIA. LEI N. 8.009/1990. IMPENHORABILIDADE ABSOLUTA. RENÚNCIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 168/STJ.

[...]

**6. A proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/1990 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada. Incidência da Súmula n. 168/STJ.**

7. Agravo regimental desprovido.

(AgRg nos EREsp 888.654/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 18/03/2011)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. CONSTRIÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE SOCIEDADE COMERCIAL UTILIZADO COMO RESIDÊNCIA DOS SÓCIOS. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE RECONHECIDA. ART. 1º DA LEI 8.009/90. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

**1. A jurisprudência do STJ tem, de forma reiterada e inequívoca, pontuado que o benefício conferido pela Lei 8.009/90 se trata de norma cogente, que**

**contém princípio de ordem pública, e sua incidência somente é afastada se caracterizada alguma hipótese descrita no art. 3º da Lei 8.009/90.**

2. A jurisprudência desta egrégia Corte orienta-se no sentido de considerar que é "impenhorável a residência do casal, ainda que de propriedade de sociedade comercial" (REsp 356.077/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/08/2002, DJ de 14/10/2002, p. 226). Precedentes.

3. Embargos declaratórios recebidos como agravo regimental, ao qual se nega provimento.

(EDcl no AREsp 511.486/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2016, DJe 10/03/2016)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. RENÚNCIA. DESCABIMENTO. IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA MÃE DO DEVEDOR. PROVEITO ECONÔMICO REVERTIDO PARA O NÚCLEO FAMILIAR. INEXISTÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA DO INCISO V DO ART. 3º DA LEI N. 8.009/1990.

**1. A Lei n. 8.009/1990 é norma cogente e de ordem pública, por isso não remanesce espaço para renúncia à proteção legal quanto à impenhorabilidade do bem de família.**

2. A exceção prevista no inciso V do art. 3º da Lei n. 8.009/1990, referente à "hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar", restringe-se a situações em que a garantia foi ofertada para constituição de dívida que se reverte em proveito da própria entidade familiar, de modo que, nas hipóteses em que a hipoteca em verdade é suporte a dívida de terceiros, a impenhorabilidade do imóvel deve, em princípio, ser reconhecida.

3. No caso em apreço, muito embora o imóvel dado em garantia fosse de titularidade da mãe do devedor, este morava em município diferente, tinha família e economia próprias, além do que a dívida era particular (notadamente saldos negativos em conta-corrente), de sorte que a exceção do art. 3º, inciso V, da Lei n. 8.009/1990 não incide e a impenhorabilidade do imóvel deve ser reconhecida, porquanto não há mínimos indícios de que o ato de disponibilidade tenha se revertido em proveito do núcleo familiar da proprietária.

4. Recurso especial provido.

(REsp 1180873/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe 26/10/2015)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO REAL DE GARANTIA. CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA. IMÓVEL DADO EM GARANTIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. NÃO INCIDÊNCIA. DÍVIDA CONSTITUÍDA EM FAVOR DA ENTIDADE FAMILIAR. ART. 3º, V, DA LEI N. 8.009/90. AGRAVO DESPROVIDO.

**1. O benefício conferido pela Lei n. 8.009/90 ao instituto do bem de família constitui princípio de ordem pública que não admite a renúncia pelo titular, podendo ser elidido somente se caracterizada qualquer das hipóteses previstas nos incisos do art. 3º e no caput do art. 4º da referida lei.**

2. Segundo a regra prescrita no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/90, sobre o imóvel dado em garantia hipotecária não incide o benefício da impenhorabilidade do

bem de família no caso de dívida constituída em favor da entidade familiar. Iterativos precedentes do STJ.

3. Decisão agravada mantida por seus próprios fundamentos.

4. Agravo regimental desprovido.

(AgRg nos EDcl no REsp 1463694/MS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 13/08/2015)

Vale destacar que não se desconhece julgados desta Quarta Turma, mais especificamente envolvendo imóveis dados como garantia em contratos com cláusula de alienação fiduciária, nos quais se reconheceu a possibilidade de afastar tal entendimento diante da utilização abusiva do benefício, pautados notadamente na vedação ao comportamento contraditório e no *venire contra factum proprium*. Nesse sentido, cita-se: REsp 1595832/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 29/10/2019, DJe 04/02/2020; REsp 1559348/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/06/2019, DJe 05/08/2019. Todavia, não é o caso dos autos, pois aqui não está em discussão a boa-fé do caucionante, mas apenas se é viável alargar as exceções à impenhorabilidade do bem de família descritas na norma.

Ressalte-se que a caução levada a registro, embora constitua garantia real, não se ajusta a qualquer das exceções legais, devendo prevalecer a impenhorabilidade do imóvel, especialmente considerando a ausência de demonstração de que o objeto contratado tenha revertido em favor da entidade familiar do caucionante ou estivesse configurado o *venire contra factum proprium* no caso concreto. Consoante já consignado, o bem foi oferecido em caução pelos ora agravados em contrato de locação comercial firmado pelo ora agravante e terceira.

Dessa forma, tendo em vista que a caução não se enquadra nas exceções previstas no art. 3º da Lei 8.009/1990 e que a renúncia à proteção do bem de família não é capaz de afastar o benefício, constata-se que o acórdão estadual diverge do entendimento firmado por esta Corte Superior, sendo de rigor sua reforma.

Contudo, verifica-se inviável, nessa oportunidade, deferir, de plano, a alegada impenhorabilidade, pois os requisitos para que o bem seja considerado de família não foram objeto de averiguação, sendo inviável proceder-se à aplicação do direito à espécie no âmbito desta Corte Superior por demandar o exame de fatos e provas, cuja análise compete, sob pena de supressão de instância, ao Tribunal de origem.

2. Do exposto, dou parcial provimento ao presente agravo interno a fim de reconsiderar, em parte, a decisão agravada e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que, diante do direito dos ora agravados à proteção conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/1990, proceda com o reexame do agravo de instrumento, analisando-se se o imóvel penhorado preenche os requisitos para se caracterizar como tal.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2018/0344105-2      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no  
REsp 1.789.505 / SP

Número Origem: 21742886320188260000

PAUTA: 28/09/2021

JULGADO: 28/09/2021

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. SOLANGE MENDES DE SOUZA

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : GILBERTO SAMPAIO MOURA  
RECORRENTE : NORMA JUSTI MOURA  
ADVOGADO : DANIEL FERNANDES MARQUES - SP194380  
RECORRIDO : LEANDRO FIGUEREDO D OLIVEIRA  
ADVOGADO : LEANDRO SAAD - SP139386

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

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : LEANDRO FIGUEREDO D OLIVEIRA  
ADVOGADO : LEANDRO SAAD - SP139386  
AGRAVADO : GILBERTO SAMPAIO MOURA  
AGRAVADO : NORMA JUSTI MOURA  
ADVOGADO : DANIEL FERNANDES MARQUES - SP194380

**CERTIDÃO**

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

A Quarta Turma, por unanimidade, deu parcial provimento ao agravo interno para o oportuno julgamento do recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão (Presidente), Raul Araújo e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.