

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.976.743 - SC (2021/0251141-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : EDUARDO BATTISTELLA  
RECORRENTE : DENEZIA FALLER BATTISTELLA  
ADVOGADOS : ANILTON GUIOTO CONSALTER - SC003529  
MARCOS DEZEM - SC019958  
ALBERTO EMANUEL ALBERTIN MALTA E OUTRO(S) - DF046056  
RECORRIDO : GIVANILDO BIONDO EIRELI  
ADVOGADOS : WILSON DE SOUZA - SC007829  
JOHON LENON SARTORETTO - SC029168

**EMENTA**

**PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÍVIDA DECORRENTE DE CONTRATO DE EMPREITADA GLOBAL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. POSSIBILIDADE. ART. 3º, II, DA LEI 8.009/90. DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. JULGAMENTO: CPC/2015.**

**1. Recurso especial interposto em 24/03/2021 e concluso ao gabinete em 22/11/2021.**

**2. O propósito recursal consiste em definir se a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 3º, II, da Lei 8.009/90 se aplica à dívida decorrente de contrato de empreitada global celebrado para viabilizar a edificação do imóvel.**

**3. As regras que estabelecem hipóteses de impenhorabilidade não são absolutas. O próprio art. 3º da Lei nº 8.009/90 prevê uma série de exceções à impenhorabilidade, entre as quais está a hipótese em que a ação é movida para cobrança de crédito decorrente de financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato (inciso II).**

**4. Da exegese comando do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, fica evidente que a finalidade da norma foi coibir que o devedor se escude na impenhorabilidade do bem de família para obstar a cobrança de dívida contraída para aquisição, construção ou reforma do próprio imóvel, ou seja, de débito derivado de negócio jurídico envolvendo o próprio bem. Portanto, a dívida relativa a contrato de empreitada global, porque viabiliza a construção do imóvel, está abrangida pela exceção prevista no art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90.**

**5. A ausência de decisão acerca de dispositivo legal apontado como violado – na hipótese, o art. 269 do CPC/2015 – impede o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto.**

**6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido, sem majoração de honorários.**

**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, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Dr. DAVI ORY PINTO BANDEIRA, pela parte RECORRENTE:  
EDUARDO BATTISTELLA e Outra

Brasília (DF), 08 de março de 2022(Data do Julgamento)

**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
Relatora



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.976.743 - SC (2021/0251141-5)**

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : EDUARDO BATTISTELLA  
**RECORRENTE** : DENEZIA FALLER BATTISTELLA  
**ADVOGADOS** : ANILTON GUIOTO CONSALTER - SC003529  
MARCOS DEZEM - SC019958  
ALBERTO EMANUEL ALBERTIN MALTA E OUTRO(S) -  
DF046056  
**RECORRIDO** : GIVANILDO BIONDO EIRELI  
**ADVOGADOS** : WILSON DE SOUZA - SC007829  
JOHON LENON SARTORETTO - SC029168

### **RELATÓRIO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):**

Cuida-se de recurso especial interposto por EDUARDO BATTISTELLA e DENEZIA FALLER BATTISTELLA, com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SC.

**Ação:** de cumprimento de sentença prolatada em ação de cobrança movida por GIVANILDO BIONDO – EPP em desfavor dos recorrentes, a qual estava fundada em dois cheques.

**Decisão interlocutória:** indeferiu os pedidos de concessão da gratuidade judiciária e de reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel registrado sob a matrícula nº 15.966, por se enquadrar em hipótese de exceção à impenhorabilidade de bem de família.

**Acórdão:** negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelos recorrentes, nos termos da ementa a seguir:

CHEQUES. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. JUSTIÇA GRATUITA E IMPENHORABILIDADE DE BEM IMÓVEL INDEFERIDAS. AGRAVO DOS EXECUTADOS. EFEITO SUSPENSIVO NÃO CONCEDIDO PELO RELATOR. AGRAVO INTERNO DOS EXECUTADOS. REEDIÇÃO DOS FUDNAMENTOS JÁ INVOCADOS. JUSTIÇA GRATUITA. COMPROVANTES DE PAGAMENTO DE SALÁRIO DIMINUTO. PORÉM, SÓCIOS DA PESSOA JURÍDICA

PAGADORA. PRESUNÇÃO RELATIVADERRUÍDA PELOS ELEMENTOS CONSTANTES NOS AUTOS. INDEFERIMENTO MANTIDO. Apesar da declaração de hipossuficiência conter presunção juris tantum, pode ser derruída diante de circunstâncias, provas documentais que demonstrem a verdadeira situação financeira do litigante, caso em que o benefício não pode ser concedido. IMPENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE CONTRATO DE EMPREITADA PARA CONSTRUÇÃO DO PRÓPRIO IMÓVEL. BEM EXCEPCIONALMENTE PENHORÁVEL. PRECEDENTE DO STJ. O Superior Tribunal de Justiça compreende que, para os efeitos do inciso II do art. 3º da Lei nº 8.009/90, o financiamento abarca operações de crédito destinadas à aquisição ou construção do imóvel residencial, podendo ser stricto sensu, decorrente de operação na qual a financiadora fornece recursos para a aquisição/construção, ou em sentido amplo, nas quais se inclui o contrato de compra e venda em prestações, o consórcio ou a empreitada com pagamento parcelado durante ou após a entrega da obra. AGRAVOS, DE INSTRUMENTO E INTERNO, NÃO PROVIDOS.

**Embargos de declaração:** opostos pelos recorrentes, foram rejeitados pelo Tribunal local.

**Recurso especial:** alega violação aos arts. 3º, II, da Lei nº 8.009/90 e 369 do CPC/2015. Defende que o referido dispositivo legal, por se tratar de exceção à regra de impenhorabilidade, deve ser interpretado restritivamente, englobando apenas o titular do crédito decorrente do financiamento destinado à aquisição ou à construção do imóvel; isto é, o agente financeiro. Aduz que o valor devido ao recorrido, objeto do cumprimento de sentença, refere-se à aquisição de materiais de construção e prestação de serviços, de modo que não se enquadra na exceção legal. Subsidiariamente, sustenta que deve ser reconhecida a imprescindibilidade da prova pericial para averiguar a possibilidade de desmembramento do imóvel, a fim de que a penhora fique restrita ao segundo pavimento.

**Juízo prévio de admissibilidade:** o TJ/SC inadmitiu o recurso

# *Superior Tribunal de Justiça*

especial, ensejando a interposição do recurso cabível, o qual foi reatuado para melhor exame da matéria.

É o relatório.



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.976.743 - SC (2021/0251141-5)**

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**RECORRENTE** : EDUARDO BATTISTELLA  
**RECORRENTE** : DENEZIA FALLER BATTISTELLA  
**ADVOGADOS** : ANILTON GUIOTO CONSALTER - SC003529  
MARCOS DEZEM - SC019958  
ALBERTO EMANUEL ALBERTIN MALTA E OUTRO(S) -  
DF046056  
**RECORRIDO** : GIVANILDO BIONDO EIRELI  
**ADVOGADOS** : WILSON DE SOUZA - SC007829  
JOHON LENON SARTORETTO - SC029168

**EMENTA**

**PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÍVIDA DECORRENTE DE CONTRATO DE EMPREITADA GLOBAL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. POSSIBILIDADE. ART. 3º, II, DA LEI 8.009/90. DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. JULGAMENTO: CPC/2015.**

**1. Recurso especial interposto em 24/03/2021 e concluso ao gabinete em 22/11/2021.**

**2. O propósito recursal consiste em definir se a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 3º, II, da Lei 8.009/90 se aplica à dívida decorrente de contrato de empreitada global celebrado para viabilizar a edificação do imóvel.**

**3. As regras que estabelecem hipóteses de impenhorabilidade não são absolutas. O próprio art. 3º da Lei nº 8.009/90 prevê uma série de exceções à impenhorabilidade, entre as quais está a hipótese em que a ação é movida para cobrança de crédito decorrente de financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato (inciso II).**

**4. Da exegese comando do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, fica evidente que a finalidade da norma foi coibir que o devedor se escude na impenhorabilidade do bem de família para obstar a cobrança de dívida contraída para aquisição, construção ou reforma do próprio imóvel, ou seja, de débito derivado de negócio jurídico envolvendo o próprio bem. Portanto, a dívida relativa a contrato de empreitada global, porque viabiliza a construção do imóvel, está abrangida pela exceção prevista no art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90.**

**5. A ausência de decisão acerca de dispositivo legal apontado como violado – na hipótese, o art. 269 do CPC/2015 – impede o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto.**

**6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não**

*Superior Tribunal de Justiça*

**provido, sem majoração de honorários.**



**RECURSO ESPECIAL Nº 1.976.743 - SC (2021/0251141-5)**

**RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

**RECORRENTE : EDUARDO BATTISTELLA**

**RECORRENTE : DENEZIA FALLER BATTISTELLA**

**ADVOGADOS : ANILTON GUIOTO CONSALTER - SC003529**

**MARCOS DEZEM - SC019958**

**ALBERTO EMANUEL ALBERTIN MALTA E OUTRO(S) -  
DF046056**

**RECORRIDO : GIVANILDO BIONDO EIRELI**

**ADVOGADOS : WILSON DE SOUZA - SC007829**

**JOHON LENON SARTORETTO - SC029168**

**VOTO**

**A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):**

O propósito recursal consiste em definir se a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 3º, II, da Lei 8.009/90 se aplica à dívida decorrente de contrato de empreitada global celebrado para viabilizar a edificação do imóvel.

**I. Dos contornos da controvérsia.**

1. Segundo colhe-se dos autos, o recorrido propôs ação de cobrança visando à satisfação dos valores estampados em duas cédulas, que foram emitidas pelos recorrentes para pagamento de dívida oriunda de contrato de empreitada firmado para construção do próprio imóvel residencial.

2. O pedido foi julgado procedente e, na fase de cumprimento de sentença, o recorrido postulou a penhora do imóvel registrado sob a matrícula nº 15.966, que serve de residência dos recorrentes. O requerimento foi acolhido.

3. Os recorrentes, todavia, postularam o cancelamento da constrição, sob a alegação de que o imóvel é bem de família, de modo que é impenhorável.

4. O juízo de primeiro grau manteve a penhora e o Tribunal de origem negou provimento ao recurso, com fundamento na incidência da exceção à impenhorabilidade prevista no art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90.



**II. Da penhora de bem de família para pagamento de dívida oriunda de contrato de empreitada global.**

5. O bem de família, que consiste no imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, recebe especial proteção do ordenamento jurídico, que determina, como regra, a sua impenhorabilidade (art. 1º da Lei nº 8.009/90).

6. A impenhorabilidade do bem de família funda-se na consideração de que, em determinadas hipóteses, com o objetivo de tutelar direitos e garantias fundamentais, o legislador buscou prestigiar o interesse do devedor em detrimento dos interesses do credor (SHIMURA, Sérgio; GARCIA, Julia Nolasco. A impenhorabilidade na visão do Superior Tribunal de Justiça. *Revista de Processo*. vol. 305. ano 45. p. 175. São Paulo: Ed. RT, julho 2020). Cuida-se, assim, de garantia legal que visa resguardar o patrimônio mínimo da pessoa humana, valor esse que o legislador optou por preservar em contraposição à satisfação executiva do credor.

7. No entanto, a regras que estabelecem hipóteses de impenhorabilidade estão longe de serem consideradas absolutas, como se observa da própria abolição, no CPC/2015, da expressão “absolutamente” antes prevista no antigo art. 649, *caput*, do CPC/1973.

8. No que tange, especificamente ao bem de família, o próprio art. 3º da lei de regência estabelece uma série de exceções à impenhorabilidade. Vale dizer, a impenhorabilidade do bem de família é relativa.

9. Entre as referidas exceções está a hipótese em que a ação é movida para cobrança de crédito decorrente de financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato (art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90).

10. A controvérsia, consoante supramencionado, reside sobre a

aplicação desse dispositivo legal à dívida relativa ao contrato de empreitada global, por meio do qual o empreiteiro se obriga a construir a obra e a fornecer os materiais.

11. Com efeito, não se olvida que as hipóteses de exceção à impenhorabilidade do bem de família, por restringirem a ampla proteção conferida ao imóvel familiar, devem ser interpretadas de forma restritiva (REsp 1862925/SC, Quarta Turma, DJe 23/06/2020; REsp 1332071/SP, Terceira Turma, DJe 20/02/2020; AgInt no REsp 1357413/SP, Quarta Turma, DJe 25/10/2018). Isso não significa, todavia, que o julgador, no exercício de interpretação do texto, fica restrito à letra da lei. Ao interpretar a norma, incumbe ao intérprete identificar a *mens legis*, isto é, o que o legislador desejaria se estivesse vivenciando a situação analisada.

12. Assentadas tais premissas, constata-se que Araken de Assis, ao examinar o art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, afirma que:

**É passível de penhora a residência familiar na execução do crédito concedido, por instituição financeira ou não, à aquisição e à construção do prédio, 'no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato'**

(...)

**O inc. II do art. 3º da Lei 8.009/1990 abrange as parcelas em que se dividiu o preço e o crédito concedido para reforma ou ampliação do prédio, porque a lei não pode privar de ressarcimento os credores que proporcionaram a valorização do imóvel e até sua subsistência, como no caso das benfeitorias necessárias. (DE ASSIS, Araken. *Manual da Execução*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, p. 216) (grifou-se)**

13. Na mesma linha de ideias, Rita Vasconcelos, em obra específica sobre a temática ora abordada, faz as seguintes ponderações:

*O legislador, ao prever a exceção do inc. II, estava tratando do imóvel destinado à residência do devedor e de sua família, e não de qualquer imóvel, indistintamente. Mas, na situação descrita no dispositivo legal, seria aplicável, também, a ressalva do § 1.º do art. 833 do CPC/2015 (regra similar à do § 1.º do art. 649 do CPC/1973), pela qual “a impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição”.*

*Como já referido no Capítulo 1 deste estudo, Cassio Scarpinella Bueno observa que assim se evita “que o executado conserve a propriedade do bem que adquiriu à custa da concessão de um crédito que lhe foi dado para aquela mesma finalidade”. A ressalva quanto aos bens que se consideram impenhoráveis, no Código de Processo Civil, e a exceção à impenhorabilidade legal do bem de família, prevista no inc. II do art. 3.º da Lei 8.009/1990, estão, então, em perfeita harmonia.*

*Efetivamente, seria ilógico imaginar que alguém pudesse contrair obrigações para construir ou adquirir seu imóvel residencial, furtar-se ao cumprimento de tais obrigações, e ainda arguir a impenhorabilidade desse mesmo imóvel por se tratar de bem de família.*

*Estão abrangidos na exceção do inc. II quaisquer financiamentos com a finalidade apontada, obtidos junto a particulares ou a instituições financeiras, entre estas as do Sistema Financeiro da Habitação. (VASCONSELOS, Rita. *Impenhorabilidade do bem de família*. 2. Ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: RT, 2015) (grifou-se)*

14. Por sua vez, esta Corte Superior já se manifestou, em diversas oportunidades, no sentido de que a exceção prevista no art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90 se aplica à dívida oriunda do contrato de compra e venda do imóvel.

15. O fundamento central dessa conclusão está relacionado ao intuito do legislador ao prever a exceção legal ora tratada, que foi de evitar que aquele que contribuiu para a aquisição ou construção do imóvel ficasse impossibilitado de receber o seu crédito.

16. A propósito, colacionam-se os seguintes precedentes:

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO.**

*1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.*

*2. É admitida a penhora do bem de família, quando o resultado da dívida exequenda é decorrente do contrato de compra e venda do próprio imóvel, conforme exceção prevista no art. 3º da Lei nº 8.009/1990.*

*3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 652.420/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 04/02/2016) (grifou-se)*

**PROCESSO CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. CABIMENTO. EXEGESE SISTEMÁTICA DA LEI Nº 8.009/90. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 1º E 3º, II, DA LEI Nº 8.009/90.**

*1. Agravo de instrumento interposto em 12.03.2012. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.*

*2. Recurso especial em que se discute se: (i) é possível afastar a impenhorabilidade sobre bem de família de elevado valor, de cuja alienação judicial resulte saldo suficiente para aquisição de novo imóvel pela executada; e se (ii) na execução de dívida oriunda de sinal não devolvido em compromisso de compra e venda desfeito, o próprio imóvel objeto do negócio pode ser beneficiado pela impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90.*

*3. 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 pela Lei nº 8.009/90. Precedentes.*

*4. Da exegese sistemática da Lei nº 8.009/90 desponta nítida preocupação do legislador de impedir a deturpação do benefício*

*legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, propiciando o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel em detrimento de terceiros de boa-fé.*

*5. A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução .*

*6. Recurso especial provido. (REsp 1440786/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2014, DJe 27/06/2014) (grifou-se)*

***PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO REGIMENTAL. EXECUÇÃO. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. EXCEÇÃO. ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90. OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO DE AQUISIÇÃO DO BEM DESTINADO À RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA.***

*I. A impenhorabilidade prevista na Lei n. 8.009/90 não se aplica ao imóvel cuja dívida exigida é originária de obrigações decorrentes do contrato de compra e venda do próprio bem destinado à residência da família, aplicando-se, neste caso, o disposto no ar. 3.º, II, da referida lei. Precedentes.*

*II. Agravo improvido.*

*(AgRg no Ag 1254681/MS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 18/10/2010) (grifou-se)*

17. Aliás, ao julgar o AgInt no REsp 1.448.796/PR, esta Terceira Turma decidiu que a exceção prevista no art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90 também incide à hipótese de dívida contraída para aquisição de terreno sobre o qual o devedor edificou, com recursos próprios, a casa que serve de residência da família (DJe 25/11/2016). A *ratio decidendi* do precedente foi a seguinte:

***Se a dívida viabilizou a construção do bem de família, não há como afirmar que ele não possa ser penhorado para pagamento dessa mesma dívida.***

***Para os efeitos estabelecidos no dispositivo legal em comento [art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, tanto o contrato de financiamento quanto o de compra e venda em parcelas servem para viabilizar a aquisição do bem por quem não pode ou não deseja pagar o preço à vista. Em ambas as situações, dá-se a constituição de uma dívida para a aquisição do imóvel. (grifou-se)***

18. Com efeito, ao mesmo tempo em que é preciso estar atento à intenção protetiva do legislador, também não se pode perder de vista que, ao prever exceções à regra geral da impenhorabilidade, o objetivo foi coibir os excessos, para evitar que o instituto seja levado ao descrédito.

19. Da exegese comando do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, fica evidente que a finalidade da norma foi coibir que o devedor se escude na impenhorabilidade do bem de família para obstar a cobrança de dívida contraída para aquisição, construção ou reforma do próprio imóvel, ou seja, de débito derivado de negócio jurídico envolvendo o próprio bem.

20. Iniciativa semelhante está consagrada no inciso IV do mesmo art. 3º, que também afasta a impenhorabilidade no caso de o débito derivar de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do próprio imóvel.

21. Nesse cenário, é nítida a preocupação do legislador no sentido de impedir a deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, à custa de terceiros.

22. Ressalte-se que a Quarta Turma do STJ já examinou hipótese idêntica à debatida nos presentes autos (REsp 1221372/RS, Quarta Turma, DJe 21/10/2019). No voto condutor do acórdão, ressaltou-se que:

*Para os efeitos estabelecidos no dispositivo legal (inciso II do art. 3º da Lei nº 8.009/90), o financiamento referido pelo legislador abarca operações de crédito destinadas à aquisição ou construção do imóvel residencial, podendo essas serem stricto sensu - decorrente de uma operação na qual a financiadora, mediante mútuo/empréstimo, fornece recursos para outra a fim de que essa possa executar benfeitorias ou aquisições específicas, segundo o previamente acordado – como aquelas em sentido amplo, nas quais se inclui o contrato de compra e venda em prestações, o consórcio ou a empreitada com pagamento parcelado durante ou após a entrega da obra, pois todas essas modalidades viabilizam a aquisição/construção do bem pelo tomador que não pode ou não deseja pagar o preço à vista. Em todas essas situações, dá-se a constituição de uma operação de crédito, efetiva dívida para a aquisição/construção do imóvel na modalidade parcelada.*

*(...)*

*Certamente, quando o legislador utilizou a palavra financiamento, não objetivou restringir a regra da impenhorabilidade somente às hipóteses nas quais a dívida assumida seria quitada com recursos de terceiros (agentes financiadores), mas sim que, quando o encargo financeiro anunciado - operação de crédito - fosse voltado à aquisição ou construção de imóvel residencial, ao credor seria salvaguardado o direito de proceder à penhora do bem.*

*Entendimento em outro sentido premiaria o comportamento contraditório do devedor e ensejaria o seu inegável enriquecimento indevido, haja vista que lhe bastaria assumir o compromisso de quitar a obrigação com recursos próprios para estar autorizado, nos termos da lei, a se locupletar ilicitamente.*

23. Portanto, a dívida relativa a contrato de empreitada global, porque viabiliza a construção do imóvel, está abrangida pela exceção prevista no art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90. Dito de outro modo, admite-se a penhora do bem de família para saldar o débito originado de contrato de empreitada global

celebrado para promover a construção do próprio imóvel.

**III. Desmembramento do imóvel. Cerceamento de defesa. Ausência de prequestionamento.**

24. Os recorrentes alegam que o acórdão recorrido cerceou seu direito de defesa, devendo ser admitida a produção de prova pericial para comprovar a possibilidade de desmembramento do imóvel, a fim de que a penhora recaia apenas sobre o segundo pavimento.

25. No ponto, entretanto, verifica-se que o acórdão recorrido não examinou o pedido subsidiário deduzido pelos recorrentes, de modo que não se manifestou acerca do art. 369 do CPC/2015 indicado como violado. Outrossim, no presente recurso especial, não houve alegação de ofensa ao art. 1.022, II, do CPC/2015.

26. Desse modo, nesse aspecto, incide, por analogia, o enunciado da Súmula 282 do SFT.

**IV. Conclusão.**

27. Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, NEGO-LHE PROVIMENTO.

28. Deixo de aplicar o disposto no art. 85, § 11, do CPC, porquanto não foram fixados honorários sucumbenciais na origem.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2021/0251141-5      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.976.743 / SC**

Números Origem: 00004220520128240068 40025444920208240000 5000009-91.2018.8.24.0068  
50000099120188240068

PAUTA: 08/03/2022

JULGADO: 08/03/2022

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

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 : EDUARDO BATTISTELLA  
RECORRENTE : DENEZIA FALLER BATTISTELLA  
ADVOGADOS : ANILTON GUIOTO CONSALTER - SC003529  
MARCOS DEZEM - SC019958  
ALBERTO EMANUEL ALBERTIN MALTA E OUTRO(S) - DF046056  
RECORRIDO : GIVANILDO BIONDO EIRELI  
ADVOGADOS : WILSON DE SOUZA - SC007829  
JOHON LENON SARTORETTO - SC029168

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Títulos de Crédito - Cheque

**SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr. **DAVI ORY PINTO BANDEIRA**, pela parte RECORRENTE: **EDUARDO BATTISTELLA** e Outra

**CERTIDÃO**

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.