

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.516.700 - MG (2019/0151034-2)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ED'MALHAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
AGRAVANTE : EDMAR CÉLIO FERNANDES
AGRAVANTE : LEIA ANTONIA MARTUCHELI FERNANDES
ADVOGADOS : EULER MANATA ELOI E OUTRO(S) - MG068285
LUCIANA CRISTINA SANTOS - MG073705
AGRAVADO : COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA REGIAO
CENTRAL E OESTE MINEIRO LTDA - SICOOB DIVICRED
ADVOGADO : EVERTON DIAS E OUTRO(S) - MG068785

DECISÃO

Trata-se de agravo interposto por ED'MALHAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. e outros contra decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurgiu-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL - PRECLUSÃO - REJEITADA - CONSTRIÇÃO SOBRE BEM DE FAMÍLIA - POSSIBILIDADE - EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, INC. V, DA LEI 8.090/90 - NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - ERRO OU DOLO DO AVALIADOR - NÃO COMPROVADO - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - INOCORRÊNCIA. Restando demonstrado dos autos que não houve análise anteriormente sobre a tese levantada pelo agravante de que o imóvel objeto de constrição constitui-se em bem de família, não há falar-se em preclusão, de forma que a matéria deve ser apreciada, pena de não prestação da jurisdição. Não há falar em nulidade ou insubsistência da penhora que recai sobre bem de família incluído nas exceções da Lei 8.009/90, podendo ser conscrito o imóvel residencial que foi oferecido em garantia hipotecária da dívida exequenda, nos termos do preceito do artigo 3º, V, de tal diploma legal. 'Conforme entendimento do c. STJ: A impenhorabilidade do imóvel único residencial, nas hipóteses em que oferecido como garantia hipotecária de dívida contraída por empresa familiar, somente é oponível quando seus proprietários demonstrarem que a família não se beneficiou do ato de disposição' (REsp nº 1.421.140/PR). Nos casos de sociedade empresária cujos únicos sócios são marido e mulher, como na hipótese dos autos, há presunção de que os integrantes da família se beneficiaram do contrato (AgRg no REsp 1480892/RS). Não cuidando a parte de demonstrar erro ou dolo praticado pelo Oficial de Justiça Avaliador quando da avaliação do imóvel, não há falar em determinar nova avaliação. Contudo, verificado longo transcurso do prazo entre a data da avaliação e a realização da hasta pública, poderá o juízo, condutor natural do processo de execução, determina-la 'de ofício'" (fl. 553 e-STJ).

No recurso especial, foi alegada, além de divergência jurisprudencial, negativa de vigência aos artigos 1º da Lei nº 8.009/1990 e 832 e 833 do Código de Processo Civil de 2015.

Superior Tribunal de Justiça

Os recorrentes argumentaram que, à data da hipoteca, sequer constava na matrícula do imóvel a indicação de que havia a construção da loja – já penhorada e leiloadada – e do imóvel residencial que defendem ser impenhorável.

Aduzem, ainda, que a garantia prestada na cédula de crédito bancário se limitaria à *"fração ideal do lote de terreno nº 181, quadra 028, zona 04, onde 'já se encontra edificado uma loja comercial', ou seja, o imóvel residencial já se encontrava edificado e não foi objeto da garantia prestada exatamente por se tratar de imóvel residencial do executado"* (fls. 570/571 e-STJ).

Após a apresentação das contrarrazões (fls. 595/612 e-STJ), o recurso foi inadmitido na origem, sobrevivendo daí o presente agravo.

É o relatório.

DECIDO.

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

Preliminarmente, importante consignar que o acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

Sobre o imóvel em questão e sua oferta como garantia, o acórdão recorrido tratou da seguinte forma:

Colhe-se dos autos cópia da Cédula de Crédito Bancário (CDB) (fls. 48/54-TJ), cuja validade já foi decidida por esta eg. Câmara, quando do recurso nos embargos à execução, de onde se extrai que os representantes legais da empresa agravante, deram em garantia hipotecária a favor da agravada, o imóvel descrito na inicial.

Anote-se que o contrato foi levado para registro no Cartório de Registro de Imóveis, sendo a hipoteca registrada sob nº 03, na matrícula nº 62.830, em 30/10/2006 (fls. 58/59-TJ).

No caso, do que se tem dos autos, o casal deu em garantia hipotecária o imóvel, de forma que não cabe, agora, argumentar tratar-se de bem de família, e que, portanto, não pode ser penhorado.

Na verdade, conforme dispõe o art. 3º, inciso V, da Lei 8.009/90, o bem de família pode ser penhorado, se o executado o indicou como garantia real de pagamento do empréstimo tomado, devendo ser privilegiado o princípio da boa-fé objetiva. Ora. Se os executados não pretendiam que o imóvel pudesse vir a responder pela dívida, não deveriam tê-lo indicado em garantia hipotecária" (fl. 557 e-STJ).

Nesse contexto, a análise dos argumentos dos recorrentes de que o imóvel residencial localizado no andar superior do edifício não teria sido oferecido como garantia demandaria interpretação de cláusula contratual e profundo revolvimento do contexto

Superior Tribunal de Justiça

fático-probatório dos autos, procedimentos vedados na via do recurso especial, por força das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Deixo de tratar dos honorários recursais (artigo 85, § 11, do CPC/2015), haja vista que o recurso especial em apreço é oriundo de acórdão proferido por ocasião de julgamento de agravo de instrumento, sem fixação de honorários sucumbenciais.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de setembro de 2019.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

