SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1940860 - SP (2020/0196533-3)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	FZ ADMINISTRADORA BENS PROPRIOS LTDA.
ADVOGADO	:	IVAN TOHME BANNOUT - SP208236
RECORRIDO	:	ANA SERAFINA CAPUANO ZOGAIB
ADVOGADOS	:	LEANDRO MENDONÇA DE OLIVEIRA - SP275498
		ELLEN GARCIA DOS SANTOS - SP336257
INTERES.	:	SUPERMERCADO FARIA LIMA LTDA
ADVOGADO	:	ANTONIO RODRIGO SANT ANA - SP234190

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE BEM IMÓVEL DE FIADORA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORABILIDADE DE IMÓVEL.

1. O Tribunal *a quo* entendeu que a proteção conferida pela Lei n. 8.009/90 não se estende a imóveis de propriedade de pessoas jurídicas, mesmo que utilizados como moradia por sócios, uma vez que a norma não prevê tal extensão de proteção. Tal entendimento não destoa da jurisprudência desta Corte, orientada no sentido de que o caráter protetivo da lei está voltado apenas à entidade familiar, não albergando, portanto, a impenhorabilidade de imóvel registrado em nome de pessoa jurídica, ainda quando destinado para servir de residência do sócio da empresa.

2. O dissídio jurisprudencial também não pode ser conhecido, eis que esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ, que estabelece que "não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2025.

Documento eletrônico VDA47421071 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/05/2025 13:24:18
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2025. Código de Controle do Documento: 11974ebf-7c89-4bfb-aa31-f5cedee7b11f

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA47421071 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 13/05/2025 13:24:18
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2025. Código de Controle do Documento: 11974ebf-7c89-4bfb-aa31-f5cedee7b11f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1940860 - SP (2020/0196533-3)

RELATOR	:	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	FZ ADMINISTRADORA BENS PROPRIOS LTDA.
ADVOGADO	:	IVAN TOHME BANNOUT - SP208236
RECORRIDO	:	ANA SERAFINA CAPUANO ZOGAIB
ADVOGADOS	:	LEANDRO MENDONÇA DE OLIVEIRA - SP275498
		ELLEN GARCIA DOS SANTOS - SP336257
INTERES.	:	SUPERMERCADO FARIA LIMA LTDA
ADVOGADO	:	ANTONIO RODRIGO SANT ANA - SP234190

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE BEM IMÓVEL DE FIADORA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PENHORABILIDADE DE IMÓVEL.
1. O Tribunal *a quo* entendeu que a proteção conferida pela Lei n. 8.009/90 não se estende a imóveis de propriedade de pessoas jurídicas, mesmo que utilizados como moradia por sócios, uma vez que a norma não prevê tal extensão de proteção. Tal entendimento não destoa da jurisprudência desta Corte, orientada no sentido de que o caráter protetivo da lei está voltado apenas à entidade familiar, não albergando, portanto, a impenhorabilidade de imóvel registrado em nome de pessoa jurídica, ainda quando destinado para servir de residência do sócio da empresa.
2. O dissídio jurisprudencial também não pode ser conhecido, eis que esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ, que estabelece que "não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".
3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por FZ ADMINISTRADORA BENS PRÓPRIOS LTDA., com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, figurando como recorrida ANA SERAFINA CAPUANO ZOGAB.

O aresto impugnado foi assim ementado (fl. 40):

Documento eletrônico VDA47099479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 28/04/2025 13:43:45
Código de Controle do Documento: ad57d30b-1c5b-45e5-b40b-faa200474269

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE BEM IMÓVEL DE FIADORA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. Possibilidade. Pessoa jurídica que não se beneficia da proteção legal ao bem de família. Inteligência do art. 1º, caput, da Lei 8.009/90. Manutenção da r. decisão interlocutória. RECURSO DA COEXECUTADA NÃO PROVIDO.

Em suas razões recursais (fls. 45/63), alega a parte recorrente que o acórdão impugnado viola os arts. 1º e 5º da Lei n. 8.009/90, ao não reconhecer a impenhorabilidade do imóvel de propriedade de pessoa jurídica, que serve de moradia para a família do sócio. O recorrente argumenta que os dispositivos legais apontados como violados não restringem sua aplicação a imóveis de pessoas físicas e que a proteção deve ser estendida a imóveis de pessoas jurídicas quando estes servem de residência para a família dos sócios.

O recorrente aponta ainda a ocorrência de dissídio jurisprudencial, argumentando divergência entre o entendimento do TJSP e o do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece a impenhorabilidade de imóveis de propriedade de pessoa jurídica quando servem de residência para a família do sócio.

Requer o provimento do recurso especial para reformar o acórdão recorrido.

Devidamente intimado, o recorrido apresentou contrarrazões (fls. 106/117), pugnando pelo improvimento do recurso.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo entendeu que a proteção conferida pela Lei n. 8.009/90 não se estende a imóveis de propriedade de pessoas jurídicas, mesmo que utilizados como moradia por sócios, uma vez que a norma não prevê tal extensão de proteção.

Tal entendimento não destoa da jurisprudência desta Corte, orientada no sentido de que o caráter protetivo da lei está voltado apenas à entidade familiar, não albergando, portanto, a impenhorabilidade de imóvel registrado em nome de pessoa jurídica, ainda quando destinado para servir de residência do sócio da empresa.

Nesse sentido, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 211/STJ, 282 E 356/STF. PENHORABILIDADE DE IMÓVEL. SÚMULA 7/STJ.

Documento eletrônico VDA47099479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 28/04/2025 13:43:45
Código de Controle do Documento: ad57d30b-1c5b-45e5-b40b-faa200474269

> 1. Não se pode conhecer da ofensa aos artigos apontados, pois a tese legal apresentada nas razões recursais não foi analisada no acórdão hostilizado. Ressalte-se que a parte recorrente não alegou violação ao art. 1.022 do CPC, o que seria indispensável para análise de possível omissão no julgado. Assim, perquirir na estreita via da infringência às referidas normas, sem que haja manifestação da Corte a quo a esse respeito, é frustrar a exigência constitucional do prequestionamento, pressuposto que objetiva evitar a supressão de instância. Ao ensejo, confira-se o teor da Súmula 282 do STF: "É inadmissível o Recurso Extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada". No mesmo sentido, Súmulas 211/STJ e 356/STF.
> 2. A irresignação não mereceria prosperar, porquanto o Tribunal de origem assim decidiu (fls. 681-687, e-STJ): "O caráter protetivo da Lei está voltado apenas à entidade familiar, não albergando, portanto, a impenhorabilidade de imóvel registrado em nome de pessoa jurídica, ainda quando destinado para servir de residência do sócio da empresa.(...) A jurisprudência colacionada ilustra o entendimento: (...) Em primeiro lugar, porque a Matrícula do imóvel aponta de maneira inequívoca e inconteste que o imóvel está sob a titularidade da sociedade empresária executada. Ora, não sendo as sócias as proprietárias do bem imóvel penhorado, mas sim a própria pessoa jurídica, torna-se incabível que estas aleguem sua condição de bem de família, pois a movimentação de tal argumento dependia, segundo o art. 1º da Lei n. 8.009/90, que estas (i) exercessem o domínio sobre ele; e (ii) residissem nele. Apenas o segundo requisito restou preenchido na espécie.". Observa-se que para acolher a tese defendida pela parte recorrente é necessário novo exame do contexto fático-probatório da causa, o que atrai a incidência da Súmula 7 /STJ.
> 3. Agravo Interno não provido. (AgInt no REsp n. 2.071.087/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023.)

Por outro lado, o alegado dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido, eis que esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ, que estabelece que "não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, porquanto não fixados no acórdão recorrido.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA47099479 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 28/04/2025 13:43:45
Código de Controle do Documento: ad57d30b-1c5b-45e5-b40b-faa200474269

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 1.940.860 / SP

Número Registro: 2020/0196533-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00079527020188260011 10067374220188260011 20386993120208260000 79527020188260011 9922018

Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	FZ ADMINISTRADORA BENS PROPRIOS LTDA.
ADVOGADO	:	IVAN TOHME BANNOUT - SP208236
RECORRIDO	:	ANA SERAFINA CAPUANO ZOGAIB
ADVOGADOS	:	LEANDRO MENDONÇA DE OLIVEIRA - SP275498
		ELLEN GARCIA DOS SANTOS - SP336257
INTERES.	:	SUPERMERCADO FARIA LIMA LTDA
ADVOGADO	:	ANTONIO RODRIGO SANT ANA - SP234190

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA47404384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/05/2025 00:29:25
Código de Controle do Documento: 92333036-b90c-4008-ad26-95b1143d96ca

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de maio de 2025

Documento eletrônico VDA47404384 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/05/2025 00:29:25
Código de Controle do Documento: 92333036-b90c-4008-ad26-95b1143d96ca