AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1976480 - SP (2021/0388298-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA
AGRAVANTE	:	FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
AGRAVANTE	:	HEDGE SHOPPING PRACA DA MOCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
OUTRO NOME	:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GWI RENDA IMOBILIARIA - FII
AGRAVANTE	:	RAS INVESTIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	:	R3 INVESTIMENTOS S/A
ADVOGADOS	:	CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - MG081376 CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906 JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913 ANA THAROELL FARIAS MEDEIROS - SP437521
AGRAVADO	:	CÍCERO SILVA VIEIRA
AGRAVADO	:	SUELI FERNANDES VIEIRA
AGRAVADO	:	THE SURF MODAS LTDA - EPP
ADVOGADO	:	LUCAS DE ARAUJO FERRAZ - SP368667
INTERES.	:	LANCE JUDICIAL - LANCE CONSULTORIA EM ALIENAÇÕES JUDICIAIS ELETRÔNICAS LTDA
ADVOGADO	:	ADRIANO PIOVEZAN FONTE - SP306683

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE BEM DE FAMÍLIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

Para afastar as premissas e conclusões assentadas pelo Tribunal local, bem como para aferir as alegações dos agravantes quanto à penhorabilidade do bem dos caucionantes, seria necessário reexaminar o conteúdo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede especial, em razão da Súmula 7/STJ, óbice aplicável tanto em relação à alínea "a" quanto à alínea "c" do permissivo constitucional.

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA41521227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/05/2024 16:23:31
Código de Controle do Documento: d8f79d76-e452-47c4-b4c8-44eac0eb450f

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 07/05/2024 a 13/05/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA41521227 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 14/05/2024 16:23:31
Código de Controle do Documento: d8f79d76-e452-47c4-b4c8-44eac0eb450f

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1976480 - SP (2021/0388298-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA
AGRAVANTE	:	FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
AGRAVANTE	:	HEDGE SHOPPING PRACA DA MOCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
OUTRO NOME	:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GWI RENDA IMOBILIARIA - FII
AGRAVANTE	:	RAS INVESTIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	:	R3 INVESTIMENTOS S/A
ADVOGADOS	:	CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - MG081376
		CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
		JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
		ANA THAROELL FARIAS MEDEIROS - SP437521
AGRAVADO	:	CÍCERO SILVA VIEIRA
AGRAVADO	:	SUELI FERNANDES VIEIRA
AGRAVADO	:	THE SURF MODAS LTDA - EPP
ADVOGADO	:	LUCAS DE ARAUJO FERRAZ - SP368667
INTERES.	:	LANCE JUDICIAL - LANCE CONSULTORIA EM ALIENAÇÕES JUDICIAIS ELETRÔNICAS LTDA
ADVOGADO	:	ADRIANO PIOVEZAN FONTE - SP306683

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE BEM DE FAMÍLIA. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

Para afastar as premissas e conclusões assentadas pelo Tribunal local, bem como para aferir as alegações dos agravantes quanto à penhorabilidade do bem dos caucionantes, seria necessário reexaminar o conteúdo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede especial, em razão da Súmula 7/STJ, óbice aplicável tanto em relação à alínea "a" quanto à alínea "c" do permissivo constitucional.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA41244838 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/04/2024 15:17:25
Código de Controle do Documento: 086054df-37f8-4f25-92e7-aa1eea59b48b

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

Cuida-se de agravo interno interposto por AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA. e OUTROS contra decisão monocrática de minha relatoria que apreciou recurso especial interposto em desfavor do acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 86):

> Locação imobiliária comercial escrita em Shopping Center. Execução de aluguéis. R. despacho que indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do bem oferecido em caução no contrato locatício. Recurso somente dos caucionantes. Averbação da caução no registro imobiliário. Garantia real. Validade entre os contratantes. Penhora que teria recaído sobre imóvel residencial. Conquanto oferecido como garantia ao contrato locatício (caução real), não se inclui nas exceções quanto à penhorabilidade do bem de família indicadas no art. 3º, da Lei nº 8.009/90. Ausência de provada existência de outros bens dos caucionantes, ônus que competia às exequentes produzirem. Impedimento da constrição, segundo precedentes do C. STJ. Executados que assumiram responsabilidade solidária, podendo responder com outros bens. Decisão reformada. Dá-se provimento ao recurso para reconhecer a impenhorabilidade do bem.

A decisão agravada não conheceu do recurso especial do agravante em razão das Súmulas n. 211/STJ e 7/STJ.

Nas razões do agravo interno, aduz o agravante que "O fato é que o cerne da discussão do referido recurso nada tem a ver com o reexame de provas ou então revisão de matéria fática, mas tão somente visa discutir a possibilidade de penhora de bem de família do fiador em contrato de locação comercial, ressaltando-se que, à época da admissão do REsp, tal matéria era controvertida, estando hoje pacificada, sendo o caso de aplicação da orientação do STJ ao caso concreto, pois o STF julgou constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contratos de locação residenciais e comerciais" (fl. 202).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada, instada a manifestar-se, silenciou (fls. 213 - 215).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Documento eletrônico VDA41244838 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/04/2024 15:17:25
Código de Controle do Documento: 086054df-37f8-4f25-92e7-aa1eea59b48b

O recurso não merece prosperar, pois as agravantes não trouxeram argumentos capazes de infirmar a decisão agravada.

Da análise dos autos, vê-se que a parte repisa que se trata de fiança prestada em garantia, e não caução, de modo que o bem dado nesta condição é penhorável, segundo o Tema n. 1.091 do STJ.

Ocorre que a Corte estadual afirmou, diversas vezes, que o presente caso não cuida de fiança dada como garantia em contrato de locação, mas de caução imobiliária e, com base nessa premissa, julgou o feito para reconhecer a impenhorabilidade do bem de família dos caucionantes, especialmente diante da ausência de prova de que o bem não seria de família. É o que se extrai do seguinte trecho (fls. 87-95):

> O contrato locatício fora firmado entre Fundaçãodos Comerciários Federais FUNCEF, R3 Investimentos S. A.,RAS Investimentos Ltda., Videira Empreendimentos Ltda. e AD
> Shopping (locadores), The Surf Modas Ltda. EPP (locatária).
> Os recorrentes figuraram como caucionantes, comprometendo-se com o imóvel matriculado sob o nº 12.434,como garantia real do pacto firmado (fls. 205/211).
> Foi averbada a caução na matrícula do imóvel, em28.03.08, e penhorado em 13.11.18, fls. 205/211.
> O despacho atacado deve ser reformado, uma vez que não se poderia confundir caução com fiança.
> [...]
> Contudo, há firme entendimento do C. STJ no sentido de que, em se tratando de bem dado em caução, e sendo indicado que tal seria único bem imóvel do garante, utilizado para uso exclusivo de moradia sua e de sua família, tal não poderia ser penhorado.
> [...]
> **Note-se que nada indica nos autos que o bem dos caucionantes não seria de família, prova essa que competia aos locadores produzirem.**
> Logo, a presunção beneficia os recorrentes, cabendo a parte exequente o ônus da demonstração do fato contrário, o que, repita-se, não ocorreu no caso concreto.
> **Assim, a penhora e a arrematação do imóvel em questão não podem subsistir, dada à impenhorabilidade do bem, nos termos do art. 1º da Lei nº 8.009/90.**
> Desse modo, nada mais falta a não ser reformar a r. decisão monocrática, para impedir a constrição sobre o imóvel residencial oferecido como garantia em contrato locatício, na modalidade de caução.

Desse modo, para afastar as premissas e conclusões assentadas pelo Tribunal local, bem como para aferir as alegações dos agravantes, seria necessário

Documento eletrônico VDA41244838 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/04/2024 15:17:25
Código de Controle do Documento: 086054df-37f8-4f25-92e7-aa1eea59b48b

reexaminar o conteúdo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede especial, em razão da Súmula 7/STJ, óbice aplicável tanto em relação à alínea "a" quanto à alínea "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido, cito:

> PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. NÃO DEMONSTRADO QUE O IMÓVEL EM QUESTÃO É BEM DE FAMÍLIA A ENSEJAR SUA IMPENHORABILIDADE. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ.
> 1. Inexiste a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido.
> **2. Inviável a revisão do entendimento do Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório dos autos, de que não ficou demonstrado que o imóvel em questão é bem de família a ensejar sua impenhorabilidade. Rever o entendimento implicaria revisão de matéria fática, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7 desta Corte: "a pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial".**
> Agravo interno improvido.
> (AgInt no AREsp n. 2.454.463/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO. RECO NHECIMENTO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> **1. Reconhecimento pelo tribunal de origem que a parte recorrente não se desincumbira do ônus de demonstrar que o imóvel penhorado era a residência da família e, consequentemente, comprovar a impenhorabilidade do bem.**
> 2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ, tanto em relação a alínea a quanto a c do permissivo constitucional, na hipótese em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicar, necessariamente, o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos.
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp n. 2.426.463/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/3/2024, DJe de 14/3/2024.)

Documento eletrônico VDA41244838 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/04/2024 15:17:25
Código de Controle do Documento: 086054df-37f8-4f25-92e7-aa1eea59b48b

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA41244838 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/04/2024 15:17:25
Código de Controle do Documento: 086054df-37f8-4f25-92e7-aa1eea59b48b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 1.976.480 / SP

Número Registro: 2021/0388298-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10014983420148260161 10014983420148260161612862014 20816743420218260000 2862014

Sessão Virtual de 07/05/2024 a 13/05/2024

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA
RECORRENTE	:	FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
RECORRENTE	:	HEDGE SHOPPING PRACA DA MOCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
OUTRO NOME	:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GWI RENDA IMOBILIARIA - FII
RECORRENTE	:	RAS INVESTIMENTOS LTDA
RECORRENTE	:	R3 INVESTIMENTOS S/A
ADVOGADOS	:	CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - MG081376
		CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
		JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
		ANA THAROELL FARIAS MEDEIROS - SP437521
RECORRIDO	:	CÍCERO SILVA VIEIRA
RECORRIDO	:	SUELI FERNANDES VIEIRA
RECORRIDO	:	THE SURF MODAS LTDA - EPP
ADVOGADO	:	LUCAS DE ARAUJO FERRAZ - SP368667
INTERES.	:	LANCE JUDICIAL - LANCE CONSULTORIA EM ALIENAÇÕES JUDICIAIS ELETRÔNICAS LTDA
ADVOGADO	:	ADRIANO PIOVEZAN FONTE - SP306683

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

AGRAVO INTERNO

Documento eletrônico VDA41496537 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/05/2024 00:30:34
Código de Controle do Documento: d8a141bc-134f-4062-9662-072384f31fec

AGRAVANTE	:	AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA
AGRAVANTE	:	FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS FUNCEF
AGRAVANTE	:	HEDGE SHOPPING PRACA DA MOCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
OUTRO NOME	:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GWI RENDA IMOBILIARIA - FII
AGRAVANTE	:	RAS INVESTIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	:	R3 INVESTIMENTOS S/A
ADVOGADOS	:	CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - MG081376
		CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
		JOAO GILBERTO FREIRE GOULART - SP291913
		ANA THAROELL FARIAS MEDEIROS - SP437521
AGRAVADO	:	CÍCERO SILVA VIEIRA
AGRAVADO	:	SUELI FERNANDES VIEIRA
AGRAVADO	:	THE SURF MODAS LTDA - EPP
ADVOGADO	:	LUCAS DE ARAUJO FERRAZ - SP368667
INTERES.	:	LANCE JUDICIAL - LANCE CONSULTORIA EM ALIENAÇÕES JUDICIAIS ELETRÔNICAS LTDA
ADVOGADO	:	ADRIANO PIOVEZAN FONTE - SP306683

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/05/2024 a 13 /05/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2024

Documento eletrônico VDA41496537 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/05/2024 00:30:34
Código de Controle do Documento: d8a141bc-134f-4062-9662-072384f31fec