



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2025574 - SP(2022/0284486-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : AWATEF NAGIB ASSAF
ADVOGADOS : DIEGO MONTEIRO MIRANDA DOS SANTOS - SP439644
IALIS DA SILVA DOS SANTOS - SP432224
PAULO CEZAR DE SOUZA CHAVES - SP386446
RECORRIDO : ANTONIO JULIO VARANDAS
ADVOGADA : LUCIENE GONÇALVES - SP133649
RECORRIDO : MARTIA OLIVEIRA SILVA
ADVOGADO : TELMA VIAZOVSKI - SP150957
INTERES. : ASSAF & VILLALBA TELEFONIA E INFORMÁTICA LTDA

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL EM LOCAÇÃO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM CAUÇÃO LOCATÍCIA. INTIMAÇÃO POR EDITAL PARA HASTA PÚBLICA. É OMISSÃO NO ACÓRDÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento que manteve decisão rejeitando exceção de pré-executividade em execução de título extrajudicial.
2. A controvérsia envolve a impenhorabilidade de imóvel residencial dado em caução em contrato de locação, a validade da intimação por edital para a hasta pública diante de tentativas frustradas de intimação pessoal, e a impenhorabilidade de valores bloqueados por suposta origem previdenciária.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, aplicou por analogia o art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990 para admitir a penhora do imóvel caucionado, validou a intimação por edital à luz do art. 889, parágrafo único, do CPC e afastou a impenhorabilidade de valores por falta de comprovação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a Lei n. 8.009/1990, art. 1º, *caput*, e art. 3º, V e VII, admite a penhora de bem de família oferecido em caução locatícia ou se suas exceções são taxativas e não alcançam a caução; (ii) saber se houve violação ao art. 889, I, parágrafo único, do CPC, por ausência de intimação pessoal do executado para data e horário dos leilões e inadequação da intimação

por edital; (iii) saber se o acórdão recorrido incorreu em omissão, nos termos do art. 1.022, II, do CPC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial específico suficiente para o conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se verifica omissão no acórdão recorrido; a Corte estadual enfrentou de modo claro e suficiente as teses suscitadas, inexistindo violação do art. 1.022, II, do CPC.

6. Quanto à intimação dos leilões, é válida a intimação por edital quando frustradas as diligências para intimação pessoal do executado revel, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

7. A penhora de bem de família oferecido em caução locatícia não se enquadra nas exceções do art. 3º da Lei n. 8.009/1990; a caução não se confunde com fiança, e a interpretação do art. 3º, VII, não comporta ampliação para alcançar a caução. Reconhece-se a impenhorabilidade do imóvel residencial.

8. O exame do dissídio jurisprudencial resta prejudicado, pois o recurso especial é provido pela alínea *a* do art. 105, III, da CF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Não há violação ao art. 1.022, II, do CPC quando o acórdão enfrenta de modo claro e suficiente as questões essenciais ao julgamento. 2. A intimação por edital para hasta pública é válida quando frustradas as diligências para intimação pessoal do executado revel, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC. 3. Aplica-se a proteção da Lei n. 8.009/1990 ao imóvel residencial oferecido em caução locatícia, pois as exceções do art. 3º são taxativas e não alcançam a caução."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 1.022, II, 1.029, § 1º, 85, § 11, e 889, I e parágrafo único; Lei n. 8.009/1990, arts. 1º, *caput*, e 3º, V e VII; RISTJ, art. 255, § 1º. *Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 83 e 568; STJ, AREsp n. 2.794.154/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025; STJ, REsp n. 2.187.677/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.046.734/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2025574 - SP(2022/0284486-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : AWATEF NAGIB ASSAF
ADVOGADOS : DIEGO MONTEIRO MIRANDA DOS SANTOS - SP439644
IALIS DA SILVA DOS SANTOS - SP432224
PAULO CEZAR DE SOUZA CHAVES - SP386446
RECORRIDO : ANTONIO JULIO VARANDAS
ADVOGADA : LUCIENE GONÇALVES - SP133649
RECORRIDO : MARTIA OLIVEIRA SILVA
ADVOGADO : TELMA VIAZOVSKI - SP150957
INTERES. : ASSAF & VILLALBA TELEFONIA E INFORMÁTICA LTDA

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL EM LOCAÇÃO. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM CAUÇÃO LOCATÍCIA. INTIMAÇÃO POR EDITAL PARA HASTA PÚBLICA. E OMISSÃO NO ACÓRDÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em agravo de instrumento que manteve decisão rejeitando exceção de pré-executividade em execução de título extrajudicial.
2. A controvérsia envolve a impenhorabilidade de imóvel residencial dado em caução em contrato de locação, a validade da intimação por edital para a hasta pública diante de tentativas frustradas de intimação pessoal, e a impenhorabilidade de valores bloqueados por suposta origem previdenciária.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, aplicou por analogia o art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990 para admitir a penhora do imóvel caucionado, validou a intimação por edital à luz do art. 889, parágrafo único, do CPC e afastou a impenhorabilidade de valores por falta de comprovação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a Lei n. 8.009/1990, art. 1º, *caput*, e art. 3º, V e VII, admite a penhora de bem de família oferecido em caução locatícia ou se suas exceções são taxativas e não alcançam a caução; (ii) saber se houve violação ao art. 889, I, parágrafo único, do CPC, por ausência de intimação pessoal do executado para data e horário dos leilões e inadequação da intimação por edital; (iii) saber se o acórdão recorrido incorreu em omissão, nos termos do art. 1.022, II, do CPC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial específico suficiente para o conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se verifica omissão no acórdão recorrido; a Corte estadual enfrentou de modo claro e suficiente as teses suscitadas, inexistindo violação do art. 1.022, II, do CPC.

6. Quanto à intimação dos leilões, é válida a intimação por edital quando frustradas as diligências para intimação pessoal do executado revel, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC.

7. A penhora de bem de família oferecido em caução locatícia não se enquadra nas exceções do art. 3º da Lei n. 8.009/1990; a caução não se confunde com fiança, e a interpretação do art. 3º, VII, não comporta ampliação para alcançar a caução. Reconhece-se a impenhorabilidade do imóvel residencial.

8. O exame do dissídio jurisprudencial resta prejudicado, pois o recurso especial é provido pela alínea *a* do art. 105, III, da CF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Não há violação ao art. 1.022, II, do CPC quando o acórdão enfrenta de modo claro e suficiente as questões essenciais ao julgamento. 2. A intimação por edital para hasta pública é válida quando frustradas as diligências para intimação pessoal do executado revel, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC. 3. Aplica-se a proteção da Lei n. 8.009/1990 ao imóvel residencial oferecido em caução locatícia, pois as exceções do art. 3º são taxativas e não alcançam a caução."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 1.022, II, 1.029, § 1º, 85, § 11, e 889, I e parágrafo único; Lei n. 8.009/1990, arts. 1º, *caput*, e 3º, V e VII; RISTJ, art. 255, § 1º. *Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmulas n. 83 e 568; STJ, AREsp n. 2.794.154/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025; STJ, REsp n. 2.187.677/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.046.734/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AWATEF NAGIB ASSAF, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de execução de título extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fl. 19):

AGRAVO DE INSTRUMENTO Interposição contra decisão que rejeitou exceção de pré- executividade. Locação de imóvel. Partes que elegeram a caução como modalidade de garantia contratual. Garantia real. Legalidade da penhora que atingiu o imóvel da agravante. Rejeição do pedido de impenhorabilidade, deduzido com suporte na Lei n.º 8.009/90. Hipótese que se assemelha à execução sobre

imóvel hipotecado. Aplicação, por analogia, do disposto no artigo 3º, V, da Lei n.º 8.009/90. Alegação de ausência de intimação pessoal para ciência da data dos leilões rejeitada. Validade da intimação por edital, em decorrência do resultado negativo das diligências efetuadas. Incidência do artigo 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Pedido de desbloqueio de valores. Indeferimento. Ausência de demonstração de que o numerário seja proveniente de benefício obtido junto ao INSS. Inexistência de violação ao artigo 833, IV, do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Agravo de instrumento não provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 65):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Os embargos de declaração não se prestam ao reexame da causa. O cabimento dos embargos limita-se às hipóteses descritas no artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Alegação de omissão e obscuridade afastada.

Embargos de declaração rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1º, *caput*, e 3º, V e VII, Lei n. 8.009/1990, porque a impenhorabilidade do imóvel residencial é regra cogente e as exceções legais são taxativas, não comportando interpretação extensiva para alcançar caução imobiliária em contrato de locação;

b) 889, I, parágrafo único, Código de Processo Civil, pois a intimação pessoal do executado para ciência de data e horário de leilão não foi efetivada e, havendo endereço conhecido nos autos e anteriores intimações válidas, não se legitimava a intimação por edital;

c) 1.022, II, Código de Processo Civil, visto que o acórdão *a quo* incorreu em omissão ao não enfrentar, de modo suficiente, as teses sobre a taxatividade das exceções da Lei n. 8.009/1990, a comprovação da residência no imóvel, a nulidade da intimação por edital do leilão e a impenhorabilidade dos valores bloqueados.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ao admitir a penhora de bem de família dado em caução em contrato de locação e ao validar a intimação por edital sem esgotar a intimação pessoal, em desacordo com, entre outros, REsp 1873203/SP (Terceira Turma), AgRg no REsp 1334693/SP (Terceira Turma), REsp 1840376/RJ (Terceira Turma) e AgRg no Ag 1157430/DF (Terceira Turma) (fls. 76-80).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, declare a nulidade do leilão, da arrematação e dos demais atos expropriatórios, e reconheça a impenhorabilidade do imóvel residencial da recorrente, expedindo-se, se necessário, mandado de reintegração de posse (fls. 83-84).

Requer ainda o provimento do recurso para que se conceda tutela recursal, a fim de se suspenda a imissão na posse ou se expeça mandado de reintegração de posse até ulterior deliberação (fls. 83-84). Requer, subsidiariamente, o provimento do recurso para que se anule o acórdão por violação do art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, com novo julgamento enfrentando integralmente as matérias (fl. 84).

O recurso especial foi admitido, com reconhecimento dos fundamentos do art. 105, III, *a* e *c*, e indeferimento do efeito suspensivo, por ausência de periculum in mora e de fumus boni iuris em caráter excepcional (fls. 181-187).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou exceção de pré-executividade em execução de título

extrajudicial, na qual se discutem: a impenhorabilidade de imóvel residencial dado em caução em contrato de locação; a nulidade da intimação por edital para a hasta pública diante de endereço conhecido; e a impenhorabilidade de valores bloqueados por alegada origem em benefício assistencial (fls. 19-23).

A Corte estadual negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo integralmente a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade; assentou a validade da intimação por edital à luz do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil; aplicou, por analogia, o art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990 para admitir a penhora de imóvel caucionado; e indeferiu o desbloqueio de valores por ausência de comprovação de origem impenhorável (fls. 19-23).

II - Art. 1.022, II, do Código de Processo Civil

Afasta-se a alegada ofensa ao referido dispositivo infraconstitucional, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Ao contrário do que alega a recorrente, não há qualquer omissão no acórdão recorrido, capaz de invalidá-lo por vício ou defeito na fundamentação. Inicialmente, o Tribunal de origem tratou da modalidade de garantia oferecida pelo recorrente e considerou que é garantia real que permite a penhora por analogia ao disposto no artigo 3º, V, da Lei n. 8.009/90.

O recorrente confunde decisão contrária à sua tese com omissão. O fato de o acórdão recorrido não ter acolhido a tese do recorrente, no sentido de que tal modalidade de garantia não admite a penhora de bem de família, não significa que haja omissão. Ademais, destacou a ausência de prova de que o imóvel seria bem de família.

Na sequência, analisou a alegação de ausência de intimação para ciência dos leilões que acarretou a arrematação dos bens, em razão da revelia do

executado, ora recorrente, considerou válida a intimação por edital. O Tribunal de origem afastou, de forma expressa, qualquer violação ao artigo 889, I, do CPC.

Portanto, não há omissão sobre os pontos relevantes debatidos pela recorrente. A Corte local não acatou a tese da recorrente, mas se pronunciou, de forma específica, sobre os temas.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

III - Art. 889, I, parágrafo único, do Código de Processo Civil

O recorrente afirma que o acórdão recorrido teria violado o referido dispositivo infraconstitucional, porque desconsiderou a ausência de intimação pessoal para a realização dos leilões, o que implicaria em nulidade deste ato processual.

O acórdão recorrido considerou válida a citação por edital, tendo em vista o resultado negativo de várias diligências realizadas para localizar o recorrente. Afirmou que nenhum dos executados foi localizado nos endereços existentes, o que autorizou a intimação por edital.

Como a recorrente não contesta qualquer mudança de endereço no recurso especial, não há negativa de vigência ao referido dispositivo.

O acórdão recorrido destaca que todas as diligências realizadas para intimação pessoal foram negativas, o que justificou a intimação por edital, conforme o parágrafo único do referido artigo. No recurso especial, o recorrente confirma que permanece no mesmo endereço para onde as cartas de intimação foram enviadas. Além disso, confirma que as cartas foram devolvidas. Ao contrário do que alega o recorrente, o envio da carta de intimação, por si só, é

suficiente para o cumprimento da norma legal quando o executado é revel e não constituiu qualquer procurador para representá-lo.

Neste caso, o parágrafo único do artigo 889, do CPC autoriza a intimação por edital, ou seja, pelo próprio edital do leilão. As cartas foram enviadas, o que não é negado pelo recorrente, mas foram devolvidas porque não foi localizado. De acordo o parágrafo único do referido dispositivo, se o devedor não é encontrado no endereço constante do processo, a intimação será considerada efetivada por edital do próprio leilão. É exatamente o caso dos autos. O recorrente não foi encontrado no endereço e o mesmo confirma que continua a residir no mesmo local. O parágrafo único do artigo 889 do CPC não exige recepção efetiva ao revel sem advogado, mas tentativa de intimação, o que ocorreu, pois tal fato não é negado pela recorrente. Neste caso, como não foi localizado, a lei autoriza a intimação subsidiária, via edital.

Em resumo, o Tribunal de origem não negou vigência ao referido dispositivo. Ao contrário, ajustou a norma às situações de fato do caso concreto.

IV - Art. 1º, *caput*, e 3º, V e VII, Lei n. 8.009/1990

O recurso especial, no ponto relativo à impenhorabilidade do imóvel destinado à residência familiar do recorrente, deve ser conhecido e provido.

No caso concreto, é incontroverso que o recorrente ofereceu imóvel em caução, a título de garantia para locação comercial.

A caução é modalidade de garantia que não se confunde com a fiança. O acórdão recorrido, ao admitir a penhora e alienação de bem de família oferecido em caução no âmbito de locação comercial, violou o artigo 1º da Lei n. 8.009/1990 que protege o bem de família em relação a dívidas civis e comerciais, como neste caso.

O fiador, seja a locação residencial ou comercial, responde pelos débitos do locatário e a Lei n. 8.009/1990 excepciona do regime da impenhorabilidade tal

garantia. Portanto, o imóvel destinado à residência da entidade familiar do fiador em locações residenciais e comerciais pode ser penhorado. Trata-se de exceção legal.

O recorrente não é fiador. O imóvel destinado à residência familiar do fiador foi oferecido em caução em contrato de locação. Tal modalidade de garantia é válida e eficaz em locações residenciais ou comerciais.

Todavia, se o imóvel caucionado for bem de família, não pode ser penhorado. O acórdão recorrido, ao equiparar a caução à hipoteca, modalidade de garantia real, violou as referidas normas. Em primeiro lugar, a caução locatícia não é modalidade típica de garantia real, mas garantia real anômala, pois embora o bem fique vinculado ao cumprimento de determinada obrigação, não se verificam todos os efeitos dos direitos reais, como a sequência. Segundo, não há qualquer associação entre hipoteca, direito real de garantia sobre coisa alheia e caução locatícia, com fundamentos, finalidades e regimes distintos.

A caução locatícia, como mencionado, não ostenta todas as características dos direitos reais.

O Superior Tribunal de Justiça tem posição consolidada no sentido de que a caução locatícia, quando envolve bem de família, não perde a proteção da Lei n. 8.009/1990, ou seja, o imóvel dado em caução locatícia não pode ser objeto de penhora. A caução locatícia, que não se confunde com a fiança, não está prevista como exceção à impenhorabilidade do bem de família na Lei n. 8.009/1990.

A propósito:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. PENHORA. IMÓVEL. CAUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. SÚMULA Nº 568/STJ.

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

Precedentes.

2. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.794.154/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA 284/STF. INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. AUSENTE. SÚMULA 284/STF. BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL OFERECIDO COMO CAUÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO.

1. Embargos de terceiro.

2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência implica o não conhecimento do recurso quanto ao tema.

3. O recurso especial não pode ser conhecido quando a indicação expressa do dispositivo legal violado está ausente.

4. A exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, concernente à fiança concedida em contrato de locação, não deve ser interpretada de forma ampliativa para abarcar casos de bem de família oferecidos em caução. Precedentes do STJ.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido. (REsp n. 2.187.677/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CAUÇÃO. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte, "é inviável admitir a penhora de bem de família dado como caução em contrato de locação.

Incidência da Súmula n. 83 do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.212.496/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 24/3/2023) .

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.046.734/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 28/8/2023.)

Portanto, deve ser reconhecida a impenhorabilidade do bem de família oferecido em caução pela recorrente em contrato de locação, pois não se ajusta a nenhuma das exceções previstas no artigo 3º da Lei n. 8.009/1990.

V- Dissídio Jurisprudencial

Para a admissão do recurso especial pela alínea *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, impõe-se a comprovação específica do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

No caso, embora a recorrente não tenha realizado o necessário cotejo analítico, o recurso especial, em relação ao dissídio jurisprudencial, está prejudicado, pois acolhido e provido pela alínea *a*.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe parcial provimento para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel dado em caução locatícia pelo recorrente, por se tratar de bem de família, protegido pela Lei n. 8.009/1990 e, em consequência, determino a nulidade da penhora e da arrematação, com a liberação da constrição judicial e restituição dos valores depositados ao arrematante.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.025.574 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0284486-7

Número de Origem:

10103781320198260590 101037813201982605907982019 20220000289324 20680325720228260000
7982019

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AWATEF NAGIB ASSAF

ADVOGADOS : DIEGO MONTEIRO MIRANDA DOS SANTOS - SP439644

IALIS DA SILVA DOS SANTOS - SP432224

PAULO CEZAR DE SOUZA CHAVES - SP386446

RECORRIDO : ANTONIO JULIO VARANDAS

ADVOGADA : LUCIENE GONÇALVES - SP133649

RECORRIDO : MARTIA OLIVEIRA SILVA

ADVOGADO : TELMA VIAZOVSKI - SP150957

INTERES. : ASSAF & VILLALBA TELEFONIA E INFORMÁTICA LTDA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026