



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2506481 - SP (2023/0367649-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARCELO DOMINGUES DA FONSECA
AGRAVANTE : STELA LISSA MENDANHA CHAVES DA FONSECA
ADVOGADOS : FABIO ALEXANDRE SANCHES DE ARAUJO - SP164998
MARCELO AUGUSTO DE MELLO GONÇALVES - SP154493
VIVIANE FERREIRA MUNDIM - DF044400
AGRAVADO : NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA
ADVOGADO : FERNANDO YOSHIO IRITANI - SP276553
INTERES. : J.FONSECA CONSTRUTORA LTDA.
OUTRO NOME : J.FONSECA CONSTRUTORA LTDA
INTERES. : JOAO CARLOS DOMINGUES DA FONSECA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial por ausência de violação dos arts. 489, 1.022, § 1º, e 507 do CPC; por incidência da Súmula n. 7 do STJ; e por não demonstração da similitude fática com os acórdãos paradigma.

2. Os agravantes afirmam que os pressupostos de admissibilidade foram atendidos.

3. Trata-se de controvérsia em execução de título extrajudicial sobre impenhorabilidade de imóvel como bem de família. O acórdão do TJSP manteve a penhora por ausência de comprovação da residência e constatação de desocupação por oficial de justiça. Os embargos de declaração foram rejeitados por inexistência de vícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação

jurisdicional por ausência de enfrentamento dos argumentos e das provas, com ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; (ii) saber se incide na espécie a preclusão consumativa do art. 507 do CPC por existir decisão anterior sobre impenhorabilidade; (iii) saber se o imóvel deve ser reconhecido como bem de família impenhorável, nos termos do art. 1º da Lei n. 8.009/1990; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial com paradigmas sobre impenhorabilidade em hipóteses de desocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou a controvérsia e concluiu pela desocupação do imóvel, sendo inviável o reexame do acervo fático-probatório em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

6. A alegada preclusão consumativa não se configura, porque o Tribunal de origem registrou a inexistência de decisão definitiva sobre a impenhorabilidade. Modificar essa premissa demanda revolvimento do *iter* processual, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. A impenhorabilidade prevista no art. 1º da Lei n. 8.009/1990 não incide quando a instância ordinária reconhece a ausência de residência familiar no imóvel penhorado. A revisão dessa conclusão atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ, além de a decisão estar em consonância com a jurisprudência (Súmula n. 83 do STJ).

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática; estando o acórdão recorrido alinhado à orientação do Superior Tribunal de Justiça, a Súmula n. 83 do STJ impede o conhecimento pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A revisão do enquadramento fático-probatório quanto à desocupação do imóvel é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. 2. Não se reconhece a impenhorabilidade do bem de família do art. 1º da Lei n. 8.009/1990 quando o tribunal de origem afasta a condição de residência familiar, hipótese em que decide em consonância com a jurisprudência, o que enseja a aplicação da Súmula n. 83 do STJ. 3. A preclusão consumativa do art. 507 do CPC não incide sem decisão definitiva anterior, sendo vedado ao STJ reexaminar o *iter* processual, conforme a Súmula n. 7 do STJ. 4. Não se configura o dissídio jurisprudencial quando não há cotejo analítico nem demonstração da similitude fática e, além disso, o acórdão recorrido está de acordo com a orientação consolidada do STJ, atraindo a incidência da Súmula n. 83”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, 1.025, 507 e 85, § 11; Lei n. 8.009/1990, art. 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.426.463/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/3/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.422.931/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/6/2024.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2506481 - SP (2023/0367649-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : MARCELO DOMINGUES DA FONSECA
AGRAVANTE : STELA LISSA MENDANHA CHAVES DA FONSECA
ADVOGADOS : FABIO ALEXANDRE SANCHES DE ARAUJO - SP164998
MARCELO AUGUSTO DE MELLO GONÇALVES - SP154493
VIVIANE FERREIRA MUNDIM - DF044400
AGRAVADO : NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA
ADVOGADO : FERNANDO YOSHIO IRITANI - SP276553
INTERES. : J.FONSECA CONSTRUTORA LTDA.
OUTRO NOME : J.FONSECA CONSTRUTORA LTDA
INTERES. : JOAO CARLOS DOMINGUES DA FONSECA

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial por ausência de violação dos arts. 489, 1.022, § 1º, e 507 do CPC; por incidência da Súmula n. 7 do STJ; e por não demonstração da similitude fática com os acórdãos paradigma.

2. Os agravantes afirmam que os pressupostos de admissibilidade foram atendidos.

3. Trata-se de controvérsia em execução de título extrajudicial sobre impenhorabilidade de imóvel como bem de família. O acórdão do TJSP manteve a penhora por ausência de comprovação da residência e constatação de desocupação por oficial de justiça. Os embargos de declaração foram rejeitados por inexistência de vícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação

jurisdicional por ausência de enfrentamento dos argumentos e das provas, com ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; (ii) saber se incide na espécie a preclusão consumativa do art. 507 do CPC por existir decisão anterior sobre impenhorabilidade; (iii) saber se o imóvel deve ser reconhecido como bem de família impenhorável, nos termos do art. 1º da Lei n. 8.009/1990; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial com paradigmas sobre impenhorabilidade em hipóteses de desocupação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou a controvérsia e concluiu pela desocupação do imóvel, sendo inviável o reexame do acervo fático-probatório em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

6. A alegada preclusão consumativa não se configura, porque o Tribunal de origem registrou a inexistência de decisão definitiva sobre a impenhorabilidade. Modificar essa premissa demanda revolvimento do *iter* processual, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. A impenhorabilidade prevista no art. 1º da Lei n. 8.009/1990 não incide quando a instância ordinária reconhece a ausência de residência familiar no imóvel penhorado. A revisão dessa conclusão atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ, além de a decisão estar em consonância com a jurisprudência (Súmula n. 83 do STJ).

8. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática; estando o acórdão recorrido alinhado à orientação do Superior Tribunal de Justiça, a Súmula n. 83 do STJ impede o conhecimento pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A revisão do enquadramento fático-probatório quanto à desocupação do imóvel é inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. 2. Não se reconhece a impenhorabilidade do bem de família do art. 1º da Lei n. 8.009/1990 quando o tribunal de origem afasta a condição de residência familiar, hipótese em que decide em consonância com a jurisprudência, o que enseja a aplicação da Súmula n. 83 do STJ. 3. A preclusão consumativa do art. 507 do CPC não incide sem decisão definitiva anterior, sendo vedado ao STJ reexaminar o *iter* processual, conforme a Súmula n. 7 do STJ. 4. Não se configura o dissídio jurisprudencial quando não há cotejo analítico nem demonstração da similitude fática e, além disso, o acórdão recorrido está de acordo com a orientação consolidada do STJ, atraindo a incidência da Súmula n. 83”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, 1.025, 507 e 85, § 11; Lei n. 8.009/1990, art. 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 2.426.463/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/3/2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.422.931/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/6/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARCELO DOMINGUES DA FONSECA e STELA LISSA MENDANHA CHAVES DA FONSECA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento na ausência de violação dos arts. 489, 1.022, 1º, e 507 do CPC; na incidência da Súmula n. 7 do STJ; e na falta de demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma.

Alegam os agravantes que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 476-481.

O recurso especial foi interposto 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. 158):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Alegação de impenhorabilidade de imóvel, que seria bem de família. Não comprovação. Devedores que não demonstraram suas alegações. Constatação realizada por oficial de justiça que consignou que o imóvel encontrava-se desocupado há mais de dois meses, a contrariar frontalmente as alegações deduzidas pelos devedores. Decisão agravada mantida. Agravo não provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 301):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. Inexistência de vícios a serem sanados. Desnecessidade de o órgão julgador rebater um a um todos argumentos tecidos nas razões recursais. Embargantes que pretendem a rediscussão da matéria. Recurso oposto com nítido caráter infringente. Inadmissibilidade. Prequestionamento desnecessário (artigo 1.025, do Código de Processo Civil). Embargos rejeitados.

No recurso especial, os recorrentes apontam, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, porque o acórdão recorrido não enfrentou os elementos de prova apresentados, deixando de analisar, de forma clara, precisa e completa, as questões relevantes da temática de suposta desocupação do único imóvel residencial;

b) 507 do CPC, pois a preclusão consumativa atinge a alegação de impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão definitiva anterior acerca do tema;

c) 1º da Lei n. 8.009/1990, porque o imóvel penhorado é seu único bem de família, utilizado como residência permanente, sendo impenhorável.

Sustentam que o Tribunal de origem, ao decidir que a constatação de desocupação do imóvel afastaria a impenhorabilidade, divergiu do entendimento firmado no REsp n. 1.035.248/GO e no REsp n. 1.400.342/RJ.

Requerem o provimento do recurso para que se reconheça a impenhorabilidade do imóvel objeto do recurso, determinando-se o levantamento da penhora.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial não preenche os requisitos de admissibilidade. Requer o desprovimento do recurso e a aplicação de multa por litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO

Passo à análise das supostas violações.

I - Arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC

O art. 489, § 1º, IV, do CPC exige que a decisão judicial enfrente todos os argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada. Já o art. 1.022 prevê a utilização dos embargos de declaração para sanar omissão, contradição ou obscuridade, estendendo seus efeitos ao art. 1.025, segundo o qual se consideram incluídas no acórdão as questões suscitadas nos embargos, ainda que rejeitados, para efeito de prequestionamento.

Registre-se ainda que a contradição passível de impugnação é a interna, que se configura pela presença de proposições incompatíveis entre si na própria fundamentação do ato decisório.

Seja por qualquer dessas perspectivas, a parte recorrente não conseguiu delimitar, de forma específica, qual fundamento essencial deixou de ser examinado em relação ao acórdão recorrido ou em que medida houve contradição no próprio julgado.

Para contextualização, confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 159):

Embora tenham alegado que o imóvel pretendido à penhora seja bem de família, o fato é que os agravantes não demonstraram de forma cabal tal afirmação. O que o contexto probatório demonstrou foi o contrário, pois expedido mandado de constatação para que fosse averiguado se os agravantes residiam no imóvel, veio aos autos principais a certidão do senhor oficial de justiça de folhas 587, na qual restou constatado que o imóvel encontrava-se desocupado há mais de 02 meses. Nenhuma prova foi produzida que pudesse infirmar a certidão do senhor meirinho, que, nunca é demais lembrar, é dotada de fé pública. Como assentado na r. decisão agravada, as alegações dos agravantes não merecem guarida, pois ausente um mínimo de elementos que pudessem ampará-las. Nesse compasso, ausente prova de que o imóvel constitui bem de família, não há se falar na sua impenhorabilidade. A r. decisão agravada deve ser mantida, pois equacionou corretamente a questão.

Assim, a Corte estadual enfrentou as teses de forma suficiente, destacando que o oficial de justiça constataria a desocupação do imóvel, fato que afastaria a proteção da Lei n. 8.009/1990.

Concluir em sentido diverso demandaria reexame do conteúdo das provas documentais e da valoração judicial a elas conferida, providência inviável em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

II - Art. 507 do CPC

O art. 507 do CPC estabelece que é vedado rediscutir matéria já decidida no processo, em razão da preclusão consumativa. Os agravantes sustentam que já havia decisão judicial anterior reconhecendo a impenhorabilidade do imóvel, o que impediria nova análise da questão.

O Tribunal de origem, entretanto, consignou que não houve decisão definitiva acerca da impenhorabilidade, mas apenas pronunciamento em contexto distinto, de modo que não se configurou a preclusão.

A modificação dessa premissa dependeria do revolvimento do *iter* processual e do exame das decisões pretéritas, o que é obstado pela Súmula n. 7 do STJ.

III -Art. 1º da Lei n. 8.009/1990

Esse dispositivo prevê a impenhorabilidade do imóvel residencial da família, salvo nas hipóteses taxativamente previstas em lei.

Os agravantes alegam que o imóvel penhorado é sua única residência e, portanto, deveria ser reconhecido como bem de família.

Todavia, reitere-se que a Corte estadual concluiu que o imóvel se encontrava desocupado por mais de 2 meses, conforme certificado pelo oficial de justiça, afastando a caracterização de residência familiar.

Rever esse entendimento implicaria reexame das circunstâncias fáticas e da prova documental produzida, providência inviável em recurso especial, diante da vedação da Súmula n. 7 do STJ. Ademais, a jurisprudência desta Corte é pacífica

quanto à impossibilidade de revisão do enquadramento fático-probatório em tais hipóteses, atraindo ainda a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO. RECONHECIMENTO 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, conseqüentemente, 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, destaquei.)

IV - Dissídio jurisprudencial

Os agravantes apontaram divergência, colacionando precedentes que reconheceriam a impenhorabilidade de imóvel utilizado como residência familiar, mesmo diante de certidão de desocupação. Entretanto, não realizaram cotejo analítico nem demonstraram similitude fática entre os casos paradigma e a hipótese dos autos, limitando-se à transcrição de ementas. Assim, não se verifica a demonstração adequada do dissídio jurisprudencial.

Uma vez que o acórdão recorrido se encontra em plena sintonia com a jurisprudência consolidada desta Corte, incide na espécie o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Ressalte-se que a incidência desse enunciado sumular, aplicável tanto aos recursos interpostos pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional,

torna prejudicada a análise da divergência jurisprudencial, pois não há como configurar dissídio quando a decisão de origem seguiu a orientação deste Tribunal. Neste sentido: AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.422.931/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/6/2024, DJe de 13/6/2024.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.506.481 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0367649-3

Número de Origem:

10165859120188260451 1016585912018826045119192018 19192018 22688367520218260000

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

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

AGRAVANTE : MARCELO DOMINGUES DA FONSECA

AGRAVANTE : STELA LISSA MENDANHA CHAVES DA FONSECA

ADVOGADOS : FABIO ALEXANDRE SANCHES DE ARAUJO - SP164998

MARCELO AUGUSTO DE MELLO GONÇALVES - SP154493

VIVIANE FERREIRA MUNDIM - DF044400

AGRAVADO : NEW TRADE FOMENTO MERCANTIL LTDA

ADVOGADO : FERNANDO YOSHIO IRITANI - SP276553

INTERES. : J.FONSECA CONSTRUTORA LTDA.

OUTRO : J.FONSECA CONSTRUTORA LTDA
NOME

INTERES. : JOAO CARLOS DOMINGUES DA FONSECA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
NOTA PROMISSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de novembro de 2025