



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2600020 - SP (2024/0089124-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LUIS FERNANDO & ASSOCIADOS IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : ROBERTO CAMPANELLA CANDELÁRIA - SP118933
MATHEUS DE OLIVEIRA - SP443653
AGRAVADO : VALDETE ALVES DA SILVA
ADVOGADO : FRANCISCO DEUSDETE DE SOUSA - SP338872
INTERES. : FN BOMBONIERE E SALGADOS LTDA
INTERES. : MANOEL NELINHO DE SOUSA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. PROCESSO DE EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXCEÇÃO LEGAL À IMPENHORABILIDADE. ARTIGO 3º DA LEI 8.009/1990. TEMA 1127/STF. TEMA 1.091/STJ. INDIVISIBILIDADE DO IMÓVEL. RESERVA DA MEAÇÃO DO COPROPRIETÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em Recurso Especial interposto por imobiliária credora contra acórdão que, em Embargos de Terceiro, desconstituiu a penhora de imóvel pertencente ao fiador em contrato de locação, acolhendo o pedido de impenhorabilidade sob o fundamento de tratar-se de bem de família de coproprietária residente (ex-companheira do fiador), ante a indivisibilidade do bem, embora tenha mantido a multa por litigância de má-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se é válida a penhora do bem de família pertencente a fiador em contrato de locação de imóvel, nos termos do art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990; (ii) estabelecer se houve desrespeito à tese firmada em julgamento com repercussão geral (Tema 1127 do STF) e recurso repetitivo (Tema 1091 do STJ); (iii) verificar a exigência de outorga uxória na fiança prestada por pessoa em união estável; (iv) apurar se é legítima a penhora e alienação de bem indivisível pertencente também a terceiro não responsável pela dívida, conforme o art. 843 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência consolidada do STJ (Tema 1091) e do STF (Tema 1127) reconhece expressamente a validade da penhora do bem de família pertencente a fiador em contrato de locação, nos termos do art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990.

4. O acórdão recorrido afasta indevidamente a incidência da exceção legal prevista na Lei 8.009/1990, ao desconstituir a penhora com fundamento

exclusivo na copropriedade e residência da ex-companheira do fiador, contrariando precedente vinculante.

5. A fiança prestada por convivente em união estável prescinde de outorga uxória, nos termos da jurisprudência do STJ, sendo inaplicável, nessa hipótese, a Súmula 332/STJ.

6. O art. 843 do CPC admite expressamente a alienação judicial integral de bem indivisível pertencente a devedor e terceiro não executado, assegurando-se a este o recebimento proporcional do valor da alienação, sem que isso impeça a penhora.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial, a fim de restabelecer integralmente a sentença proferida.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2600020 - SP (2024/0089124-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LUIS FERNANDO & ASSOCIADOS IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : ROBERTO CAMPANELLA CANDELÁRIA - SP118933
MATHEUS DE OLIVEIRA - SP443653
AGRAVADO : VALDETE ALVES DA SILVA
ADVOGADO : FRANCISCO DEUSDETE DE SOUSA - SP338872
INTERES. : FN BOMBONIERE E SALGADOS LTDA
INTERES. : MANOEL NELINHO DE SOUSA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. PROCESSO DE EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. EXCEÇÃO LEGAL À IMPENHORABILIDADE. ARTIGO 3º DA LEI 8.009/1990. TEMA 1127/STF. TEMA 1.091/STJ. INDIVISIBILIDADE DO IMÓVEL. RESERVA DA MEAÇÃO DO COPROPRIETÁRIO. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em Recurso Especial interposto por imobiliária credora contra acórdão que, em Embargos de Terceiro, desconstituiu a penhora de imóvel pertencente ao fiador em contrato de locação, acolhendo o pedido de impenhorabilidade sob o fundamento de tratar-se de bem de família de coproprietária residente (ex-companheira do fiador), ante a indivisibilidade do bem, embora tenha mantido a multa por litigância de má-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (i) definir se é válida a penhora do bem de família pertencente a fiador em contrato de locação de imóvel, nos termos do art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990; (ii) estabelecer se houve desrespeito à tese firmada em julgamento com repercussão geral (Tema 1127 do STF) e recurso repetitivo (Tema 1091 do STJ); (iii) verificar a exigência de outorga uxória na fiança prestada por pessoa em união estável; (iv) apurar se é legítima a penhora e alienação de bem indivisível pertencente também a terceiro não responsável pela dívida, conforme o art. 843 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A jurisprudência consolidada do STJ (Tema 1091) e do STF (Tema 1127) reconhece expressamente a validade da penhora do bem de família pertencente a fiador em contrato de locação, nos termos do art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990.

4. O acórdão recorrido afasta indevidamente a incidência da exceção legal prevista na Lei 8.009/1990, ao desconstituir a penhora com fundamento exclusivo na copropriedade e residência da ex-companheira do fiador, contrariando precedente vinculante.

5. A fiança prestada por convivente em união estável prescinde de outorga uxória, nos termos da jurisprudência do STJ, sendo inaplicável, nessa hipótese, a Súmula 332/STJ.

6. O art. 843 do CPC admite expressamente a alienação judicial integral de bem indivisível pertencente a devedor e terceiro não executado, assegurando-se a este o recebimento proporcional do valor da alienação, sem que isso impeça a penhora.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial, a fim de restabelecer integralmente a sentença proferida.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUIS FERNANDO & ASSOCIADOS IMOBILIÁRIA LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“EMBARGOS DE TERCEIRO - Pretendida desconstituição de penhora que recaiu sobre imóvel também pertencente à ex-companheira do executado e que não prestou fiança locatícia - União estável que não mais subsistia ao tempo da oposição dos presentes embargos de terceiro - Litigância de má-fé caracterizada - A outorga uxória é exigida apenas do fiador casado e não daquele que convive em união estável - Bem que, por servir de residência à embargante, está ao abrigo da impenhorabilidade de que cuida a Lei Federal nº 8.009/90, por força da exceção contida no inciso VII, do artigo 3º, desse diploma - Penhora que não deve subsistir, dado que recaiu sobre imóvel indivisível - Sentença reformada em parte, eis que deve subsistir a penalidade aplicada por litigância de má-fé - Apelação provida em parte, com observação em relação ao valor da causa.” (e-STJ, fl. 176).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990, pois teria sido afastada indevidamente a exceção legal que permitiria a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, resultando na negativa de vigência ao dispositivo ao desconstituir a constrição.

(ii) art. 927, III, do Código de Processo Civil, pois teria sido desobservado precedente vinculante (Tema 1127 do STF) sobre a penhorabilidade do bem de família do fiador, configurando contrariedade à obrigação de observância dos julgamentos em recursos repetitivos.

(iii) art. 932, IV, b, do Código de Processo Civil, pois o relator teria deixado de negar provimento, de plano, a recurso contrário à tese firmada em julgamento repetitivo, permitindo solução divergente sem *distinguishing* adequado.

(iv) art. 843 do Código de Processo Civil, pois teria sido negada vigência à regra que autorizaria a alienação de bem indivisível com reserva da quota-parte do coproprietário alheio à execução, afastando-se a penhora sob fundamento incompatível com o texto legal.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, Valdete Alves da Silva alegou ser coproprietária do imóvel penhorado e que o bem seria o único destinado à moradia da entidade familiar, sustentando impenhorabilidade como bem de família. Aduziu viver em união estável com o fiador e não ter anuído à fiança prestada no contrato de locação, razão pela qual propôs embargos de terceiro, com pedido de justiça gratuita, para desconstituir a penhora e manter a posse do imóvel.

A sentença julgou parcialmente procedentes os embargos para apenas resguardar à embargante o direito ao recebimento de metade do produto da alienação do imóvel, reconhecendo a possibilidade de penhora do bem de família do fiador à luz do Tema 1127 do STF, afastando a necessidade de outorga uxória em união estável, e condenando a autora por litigância de má-fé (multa de 10% do valor da causa), com sucumbência recíproca e honorários de 10% (e-STJ, fls. 138-141).

O acórdão, por sua vez, deu provimento parcial à apelação para julgar procedentes os embargos de terceiro e desconstituir a penhora sobre o imóvel de matrícula nº 42.018, por entender que, sendo a embargante coproprietária e residente do imóvel indivisível, a manutenção da constrição frustraria a finalidade da Lei 8.009/1990, mantendo, entretanto, a penalidade por litigância de má-fé e fixando despesas e honorários em 10% do valor da causa (e-STJ, fls. 175-180).

A controvérsia recursal submetida ao crivo desta Corte Superior consiste em examinar a possibilidade de penhora do bem de família do fiador em contrato de locação de imóvel.

De início, sustenta a recorrente que o acórdão recorrido teria afastado, indevidamente, a exceção legal do art. 3º, VII, da Lei 8.009/1990, que permitiria a penhora do bem de família do fiador em contrato de locação.

Constata-se que o aresto recorrido desconstituiu a penhora ao reconhecer a proteção conferida ao bem de família da coproprietária residente e, em razão da indivisibilidade do imóvel, concluiu que a constrição frustraria a finalidade protetiva da Lei n. 8.009/1990, deixando de observar a exceção prevista no art. 3º, VII, da referida norma, conforme se extrai do voto do relator, que foi acompanhado à unanimidade:

“Com efeito, independentemente de a apelante manter união estável com o fiador, a verdade inconteste é que ela é coproprietária do imóvel penhorado, como se extrai da matrícula de fls. 50/55. Além disso, é ela quem reside no imóvel que, do que é dado extrair dos autos, é indivisível.

Nessa situação, a apelante pode se opor à penhora do imóvel por dívida que não assumiu, em defesa do bem de família, a despeito de coproprietária, posto que nele reside, certo que a subsistência do gravame, ainda que preservada sua metade ideal, acabará, por certo, acarretando possível extinção do condomínio por iniciativa do arrematante, acabando por frustrar o objetivo da Lei 8009/90.

A imposição da penalidade por litigância de má-fé, no entanto, deve subsistir, eis que ao afirmar manter união estável com o fiador ao tempo da oposição dos embargos, com o intuito de aniquilar a fiança pela ausência de outorga uxória, alterou a verdade dos fatos, ainda que a alegação não lograsse alcançar o objetivo perseguido.

Vencida, caberá à apelada o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor dado à causa.

O exame da petição inicial revela que a apelada não atribuiu valor à causa. Nos embargos de terceiro, o valor da causa deve corresponder ao valor venal do bem objeto da constrição que, neste caso, conforme lançamento da municipalidade de fl. 105, corresponde a R\$ 255.530,00, válido para o exercício de 2021. Nada obstante, há quem entenda que o valor dos embargos de terceiro não deve superar o valor da dívida que ensejou a constrição.

Para não agravar a posição das partes, diante da omissão na petição inicial do valor da causa, adoto aqui para esse fim o que for menor dentre os apontados, o que deverá ser apurado oportunamente.

Isto posto, voto pelo provimento parcial da apelação para julgar procedentes os embargos de terceiros, para desconstituir a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da matrícula nº 42018, do 8º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, carreando à apelada o pagamento das despesas do processo e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa (conforme explicitado), mantida a penalidade imposta à apelante pela litigância de má-fé.” (e-STJ, fls. 178-180)

Com efeito, de acordo com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, especialmente com o entendimento firmado no Tema Repetitivo n. 1.091/STJ, “é válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990”.

O precedente foi fixado pela Segunda Seção do STJ (REsp 1.822.033/PR), justamente para uniformizar a aplicação da norma federal nos Tribunais pátrios, conforme o art. 1.036 do Código de Processo Civil.

A tese reafirma a possibilidade legal já prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/1990, cuja constitucionalidade foi reconhecida pelo STF no Tema 1127 de repercussão geral.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO . 1. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. 2 . OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO CONFIGURADA . 3. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVO OU TESE. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ . 4. INEXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO FACULTATIVO, DE LITISPENDÊNCIA E DA INCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE . SÚMULAS 5 E 7/STJ. 5. BEM DE FAMÍLIA.

FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL . PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. TEMAS 1.091/STJ E 1 . 1 27/STF. 6. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1 . É inviável a apreciação de ofensa a eventual violação de dispositivos e princípios constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102 da Constituição Federal, ainda que para fins de prequestionamento.

2. Não ficou configurada a violação aos arts . 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

3 . O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial - Súmulas n. 282/STF e 211/STJ. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento implícito.

4. Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que a conclusão adotada pela Corte local (acerca da inexistência de litisconsórcio passivo facultativo; de litispendência e da inoccorrência de cerceamento de defesa) derivou de ampla cognição sobre premissas fáticas e probatórias dos autos, bem como interpretação de cláusulas do estatuto da associação, o que atrai a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel - seja residencial, seja comercial, nos termos do art. 3º, VII, da Lei n . 8.009/1990.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.037.701/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 26/10/2023, sem grifo no original.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA . FIADOR. CABIMENTO. SÚMULA 83/STJ.

1 .Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação do artigo 1.022 do Código de Processo Civil.

2. "É legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art . 3º, inciso VII, da Lei n. 8.009/1990 " (REsp n. 1 .363.368/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 12/11/2014, DJe de 21/11/2014, rito dos repetitivos)

3. "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial" (RE 1307334, Tribunal Pleno, Relator.: Min. Alexandre de Moraes, Julgamento: 09/03/2022, Publicação: 26/05/2022, com repercussão geral)

4 . "É válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990" (REsp n . 1.822.033/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/6/2022, DJe de 1/8/2022, rito dos repetitivos)

5. Agravo interno a que se nega provimento .

(AgInt no REsp n. 1.888.073/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 23/8/2024, sem grifo no original.)

LOCAÇÃO, CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO . PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA PERTENCENTE A

FIADOR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTE QUALIFICADO. TEMA 1091 . AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1 . Diante da relevância das razões do agravo interno, deve ser reconsiderada a decisão agravada, passando-se a novo julgamento do agravo em recurso especial.

2. A Segunda Seção, no julgamento do REsp 1.822.033/PR, submetido ao rito dos recursos representativos da controvérsia, firmou entendimento de que "é válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990" (REsp 1.822.033/PR, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/6/2022, DJe de 1º/8/2022).

3. O Supremo Tribunal Federal, ao finalizar o julgamento do RE 1.307.334/SP (julgamento virtual em 8 de março de 2022), fixou a seguinte tese de repercussão geral (Tema 1.127): "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial."

4 . O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência prevalente. Ressalva do entendimento pessoal deste relator.

5. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.674.704/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025, sem grifo no original.)

No mais, oportuno consignar que o direito de propriedade, embora assegurado, admite restrições legais, especialmente diante de obrigações livremente assumidas pelas partes. A fiança é uma garantia fidejussória, distinta das garantias reais, pois não se vincula a um bem específico, mas compromete o patrimônio do fiador de forma ampla e pessoal, autorizando a constrição judicial de quaisquer bens em seu nome, inclusive imóvel residencial.

Outrossim, a exigência de outorga uxória é afastada na hipótese de fiança prestada por pessoa em união estável, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Assim, é lícito ao companheiro prestar fiança sem a autorização do outro, diversamente do que ocorre no casamento, em que a ausência de consentimento conjugal invalida a garantia fidejussória, nos termos da Súmula 332 do STJ.

A esse respeito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.013 DO CPC/2015. FIANÇA. OUTORGA UXÓRIA EM HIPÓTESE DE UNIÃO ESTÁVEL. DESNECESSIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não ficou demonstrada a alegada ofensa ao art. 1.013 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela recorrente, adotou fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. Não é nula, nem anulável, a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro. Não incidência da Súmula 332/STJ. Precedentes.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.445.536/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024, sem grifo no original.)

Ademais, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, admite-se a alienação integral do bem indivisível em qualquer hipótese de condomínio, assegurando-se ao coproprietário, ou ao cônjuge que não integra a execução, o recebimento, em dinheiro, da quota-parte que lhe couber.

Consoante entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, os bens indivisíveis podem ser levados à hasta pública em sua totalidade, devendo ser resguardada ao cônjuge meeiro do executado a percepção da metade do valor apurado na alienação.

Confirmam-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM POR INTEIRO. POSSIBILIDADE. ART. 843 DO CPC/2015. CONSTRICÇÃO. LIMITES. QUOTA-PARTE TITULARIZADA PELO DEVEDOR.

1. Cumprimento de sentença em 10/04/2013. Recurso especial interposto em 01/04/2019 e concluso ao gabinete em 21/08/2019.

2. O propósito recursal consiste em dizer se, para que haja o leilão judicial da integralidade de bem imóvel indivisível - pertencente ao executado em regime de copropriedade -, é necessária a prévia penhora do bem por inteiro ou, de outro modo, se basta a penhora da quota-parte titularizada pelo devedor.

3. O Código de Processo Civil de 2015, ao tratar da penhora e alienação judicial de bem indivisível, ampliou o regime anteriormente previsto no CPC/1973.

4. Sob o novo quadro normativo, é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade. Ademais, resguarda-se ao coproprietário alheio à execução o direito de preferência na arrematação do bem ou, caso não o queira, a compensação financeira pela sua quota-parte, agora apurada segundo o valor da avaliação, não mais sobre o preço obtido na alienação judicial (art. 843 do CPC/15).

5. Nesse novo regramento, a oposição de embargos de terceiro pelo cônjuge ou coproprietário que não seja devedor nem responsável pelo adimplemento da obrigação se tornou despicienda, na medida em que a lei os confere proteção automática. Basta, de fato, que sejam oportunamente intimados da penhora e da alienação judicial, na forma dos arts. 799, 842 e 889 do CPC/15, a fim de que lhes seja oportunizada a manifestação no processo, em respeito aos postulados do devido processo legal e do contraditório.

6. Ainda, a fim de que seja plenamente resguardado o interesse do coproprietário do bem indivisível alheio à execução, a própria penhora não pode avançar sobre o seu quinhão, devendo ficar adstrita à quota-parte titularizada pelo devedor.

7. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor.

8. Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas à realização coercitiva do direito do credor, que, à toda evidência, não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados.

9. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.818.926/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/4/2021, DJe de 15/4/2021.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL. UNIÃO ESTÁVEL. OUTORGA

UXÓRIA. DESNECESSIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).

2. Na hipótese, rever o entendimento do tribunal local, que reconheceu que a aquisição do imóvel se deu na constância da união estável, esbarra no óbice da Súmula n.º 7/STJ.

3. Não se conhece de afronta a dispositivos legais não analisados pelo instância ordinária, haja vista a ausência de prequestionamento.

4. A jurisprudência desta Corte orienta-se no sentido de não ser nula, nem anulável, a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro, e de ser possível que os bens indivisíveis sejam levados à hasta pública por inteiro, reservando-se ao cônjuge meeiro do executado a metade do preço obtido.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.711.164/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/9/2018, DJe de 27/9/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FIANÇA. UNIÃO ESTÁVEL. OUTORGA UXÓRIA. INEXISTÊNCIA. DISPENSA. VALIDADE DA GARANTIA. SÚMULA N.º 332/STJ. INAPLICABILIDADE. BEM INDIVISÍVEL. PENHORA. POSSIBILIDADE. MEAÇÃO DO CÔNJUGE.

1. Não é nula, nem anulável, a fiança prestada por fiador convivente em união estável sem a outorga uxória do outro companheiro. Não incidência da Súmula n.º 332/STJ. Precedentes.

2. É possível que os bens indivisíveis sejam levados à hasta pública por inteiro, reservando-se ao cônjuge meeiro do executado a metade do preço obtido. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 841.104/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/6/2016, DJe de 27/6/2016.)

Desse modo, a partir da análise do acórdão recorrido e considerando a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça, acima mencionada, verifica-se que o julgado impugnado destoa do entendimento pacificado por esta Corte Superior. Isso porque é plenamente legítima a penhora do bem de família pertencente a fiador em contrato de locação de imóvel, seja de natureza residencial ou comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990.

Ademais, a jurisprudência deste Tribunal é firme no sentido de que a fiança prestada por fiador convivente em união estável não se invalida nem se torna anulável pela ausência de outorga uxória do companheiro. Ressalte-se, ainda, que é juridicamente admissível a alienação judicial de bens indivisíveis em sua totalidade, assegurando-se ao cônjuge meeiro do executado o direito à metade do valor obtido em hasta pública.

Nessa linha de entendimento, impõe-se o provimento do recurso para restabelecer integralmente a sentença de primeiro grau.

Por todo o exposto, CONHEÇO do agravo para DAR PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de manter, na íntegra, a sentença proferida, inclusive quanto à multa aplicada por litigância de má-fé.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.600.020 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0089124-6

Número de Origem:

10052491320228260011 1005249132022826001110082244220218260011 10082244220218260011

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUIS FERNANDO & ASSOCIADOS IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : ROBERTO CAMPANELLA CANDELÁRIA - SP118933

MATHEUS DE OLIVEIRA - SP443653

AGRAVADO : VALDETE ALVES DA SILVA

ADVOGADO : FRANCISCO DEUSDETE DE SOUSA - SP338872

INTERES. : FN BOMBONIERE E SALGADOS LTDA

INTERES. : MANOEL NELINHO DE SOUSA

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025