



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2651012 - SP (2024/0185716-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ALBERTO MANUEL MONTEIRO DA COSTA
AGRAVANTE : PAULA PINHEIRO CRUZ COSTA
ADVOGADO : RENATA SILVA AMARAL - SP147998
AGRAVADO : CEDALINA AUGUSTA DOS ANJOS
AGRAVADO : JOSE PINA AMARAL
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO LOPES - SP244584

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. NULIDADE DA FIANÇA PRESTADA PELA LOCATÁRIA. COISA JULGADA. IMPENHORABILIDADE. INAPLICABILIDADE. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A nulidade da fiança prestada pela locatária foi afastada com fundamento na coisa julgada, nos termos do art. 502 do CPC, considerando que a matéria não é superveniente à sentença e, portanto, não pode ser rediscutida em fase de cumprimento de sentença (art. 525, § 1º, VII, e § 11, do CPC).
2. É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação comercial, conforme entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal (Tema 1.127) e pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula 549), sendo irrelevante a natureza residencial ou comercial da locação.
3. A fiança foi prestada de forma livre e consciente pelos fiadores, sem vício de consentimento, sendo válida a cláusula contratual que ofereceu o imóvel como garantia, em observância ao princípio da autonomia da vontade.

4. A penhora integral do imóvel foi restabelecida, considerando que a proteção conferida ao bem de família não se aplica ao fiador em contrato de locação, nos termos do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90.
5. Não há falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrentou de forma fundamentada as questões suscitadas, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
6. Agravo conhecido. Recurso especial ao qual se nega provimento.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar seguimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2651012 - SP (2024/0185716-4)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ALBERTO MANUEL MONTEIRO DA COSTA
AGRAVANTE : PAULA PINHEIRO CRUZ COSTA
ADVOGADO : RENATA SILVA AMARAL - SP147998
AGRAVADO : CEDALINA AUGUSTA DOS ANJOS
AGRAVADO : JOSE PINA AMARAL
ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO LOPES - SP244584

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. NULIDADE DA FIANÇA PRESTADA PELA LOCATÁRIA. COISA JULGADA. IMPENHORABILIDADE. INAPLICABILIDADE.

1. A nulidade da fiança prestada pela locatária foi afastada com fundamento na coisa julgada, nos termos do art. 502 do CPC, considerando que a matéria não é superveniente à sentença e, portanto, não pode ser rediscutida em fase de cumprimento de sentença (art. 525, § 1º, VII, e § 11, do CPC).

2. É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação comercial, conforme entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal (Tema 1.127) e pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula 549), sendo irrelevante a natureza residencial ou comercial da locação.

3. A fiança foi prestada de forma livre e consciente pelos fiadores, sem vício de consentimento, sendo válida a cláusula contratual que ofereceu o imóvel como garantia, em observância ao princípio da autonomia da vontade.

4. A penhora integral do imóvel foi restabelecida, considerando que a proteção conferida ao bem de família não se aplica ao fiador em contrato de locação, nos termos do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90.

5. Não há falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrentou de forma fundamentada as questões suscitadas, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
6. Agravo conhecido. Recurso especial ao qual se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PAULA PINHEIRO CRUZ COSTA E ALBERTO MANUEL MONTEIRO DA COSTA (PAULA E ALBERTO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador Carlos Henrique Miguel Trevisan, assim ementado:

PROCESSUAL CIVIL - Ação de despejo cumulada com cobrança julgada procedente - Fase de cumprimento - Decisão de primeiro grau que acolhe em parte impugnação para reconhecer a nulidade da fiança prestada pela própria locatária-executada e a impenhorabilidade da metade do imóvel a ela pertencente - Agravo interposto pelos exequentes - Nulidade da fiança prestada pela locatária-executada - Reconhecimento afastado - Matéria atingida pela coisa julgada - Artigo 525, § 1º, inciso VII, e § 11 do Código de Processo Civil - Fiadores em contrato de locação comercial - Instituição do imóvel penhorado como bem de família - Restrição não oponível aos exequentes - Ausência de vedação constitucional - Tema nº 1127 - Repercussão Geral definida pelo Supremo Tribunal Federal - Penhora da integralidade do imóvel válida - Decisão reformada - Recurso provido. (e-STJ, fls. 160-169)

No presente inconformismo, defenderam **(1)** negativa de prestação jurisdicional, com violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, sob o argumento de que o acórdão recorrido não enfrentou de forma específica as questões suscitadas nos embargos de declaração, especialmente quanto à nulidade da fiança prestada pela locatária; **(2)** contrariedade ao art. 818 do Código Civil, sustentando que a fiança prestada pela locatária a si mesma é juridicamente impossível, pois o instituto pressupõe a existência de três partes distintas; **(3)** violação do art. 525, § 1º, IV, § 11, do CPC, sob o argumento de que a nulidade da fiança e a impenhorabilidade do bem de família foram suscitadas em momento oportuno, não havendo preclusão; **(4)** inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, pois não se pretende reexame de provas, mas sim a correta aplicação do direito.

Foi apresentada contraminuta, defendendo que o recurso especial não merece provimento, pois o acórdão recorrido está devidamente fundamentado, não havendo violação dos dispositivos legais apontados, e que a matéria está acobertada pela coisa julgada. (e-STJ, fls. 220/222).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de despejo cumulada com cobrança, proposta pelos recorridos, em razão de inadimplemento contratual dos recorrentes, locatários de imóvel comercial.

No curso do cumprimento de sentença, foi determinada a penhora de imóvel pertencente ao casal, utilizado como residência, sob o fundamento de que, não obstante se trate de bem de família, era possível a penhora realizada, tendo em vista PAULA – devedora – também figurar como fiadora no contrato de locação. Diante disso, os ora recorrentes alegaram a nulidade da fiança prestada por PAULA a si mesma, bem como a impenhorabilidade do imóvel.

A impugnação foi parcialmente acolhida, declarando-se nula a fiança prestada por PAULA, limitando a penhora à cota-parte de ALBERTO. Então, CEDALINA AUGUSTA DOS ANJOS e JOSE PINA AMARAL (CEDALINA e JOSÉ PINA) interpuseram agravo de instrumento, que foi provido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, restabelecendo a penhora integral do imóvel e afastando a nulidade da fiança, sob o argumento de que a matéria estava acobertada pela coisa julgada.

Os embargos de declaração opostos por PAULA e ALBERTO foram rejeitados.

Nas razões de seu apelo nobre, PAULA e ALBERTO alegaram **(1)** negativa de prestação jurisdicional, com violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, sob o argumento de que o acórdão recorrido não enfrentou, de forma específica, as questões suscitadas nos embargos de declaração, especialmente quanto à nulidade da fiança prestada pela locatária; **(2)** contrariedade ao art. 818 do Código Civil, sustentando que a fiança prestada pela locatária a si mesma é juridicamente impossível, pois o instituto pressupõe a existência de três partes distintas; **(3)** violação ao art. 525, § 1º, IV, § 11, do CPC, sob o argumento de que a nulidade da fiança e a

impenhorabilidade do bem de família foram suscitadas em momento oportuno, não havendo preclusão; **(4)** inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, pois não se pretende reexame de provas, mas sim a correta aplicação do direito. (e-STJ, fls. 191/203)

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Os recorrentes afirmaram ter sido negada a prestação jurisdicional, com violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, sob o argumento de que o Tribunal de origem não enfrentou todas as questões suscitadas nos embargos de declaração por eles opostos, especialmente no tocante a nulidade da fiança prestada pela locatária.

No entanto, com adequada fundamentação, a questão foi enfrentada, assegurando-se o correto afastamento da nulidade da fiança prestada por PAULA, que também era locadora do imóvel não residencial, uma vez que a matéria estava acobertada pela coisa julgada, nos termos do art. 502 do Código de Processo Civil. Ainda, ressaltou que *não é superveniente à sentença o fato de a referida executada ter sido locatária e fiadora* (e-STJ, fl. 166), o que inviabilizaria a apreciação da questão naquela fase processual, conforme o disposto no art. 525, § 1º, VII, e § 11, do CPC.

Ademais, o Tribunal de origem destacou que a penhora do imóvel, ainda que se trate de bem de família, encontra respaldo no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90, bem como na jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

O acórdão, ainda, fez referência expressa ao Tema 1.127 do STF, que fixou a tese de que *é constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial* (e-STJ, fl. 167).

Dessa forma, não há que se falar em negativa de prestação jurisdicional, tendo o tribunal estadual decidido a controvérsia de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte. Logo, nesse contexto, não se apresentam quaisquer dos vícios descritos no art. 1.022 do CPC.

Confira-se julgado no mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 489 E 1022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. SUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE RELAÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO DO AUTOR. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 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.

2. A revisão da conclusão alcançada pelo colegiado estadual (quanto à regularidade da cobrança realizada pelo banco recorrido, em virtude da existência do débito oriundo de dois distintos contratos de financiamentos) demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é defeso dada a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. No que diz respeito à divergência jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a incidência da Súmula n. 7/STJ impede o exame do recurso no que tange à alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.022.899/MA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022)

(2) Da violação dos arts. 818 do CÓDIGO CIVIL e 525 do CPC

A questão sobre o não reconhecimento da nulidade da fiança foi entendida como acobertada sob o manto da coisa julgada, nos termos do art. 502 do Código de Processo Civil.

Desse modo, não há como acolher a presente tese, uma vez que o julgado do TJSP, com base em sólida argumentação jurídica, decidiu sobre a questão sem contrariar os supramencionados dispositivos. Ao contrário, considerou que não se poderia novamente apreciar o reconhecimento ou não de ser nula a fiança, por conta da preclusão, uma vez que não era condição superveniente à sentença, condição que inviabilizaria nova apreciação nesta fase processual, conforme o disposto no art. 525, § 1º, VII, § 11, do CPC.

Nesse íterim, o acórdão ressaltou que não é superveniente à sentença o fato de a referida executada ter sido locatária e fiadora (e-STJ, fl. 166), o que inviabilizaria a apreciação da questão nesta fase processual, conforme o disposto no artigo 525, § 1º, VII, e § 11, do CPC.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NULIDADE DA INTIMAÇÃO. ALEGAÇÃO TARDIA DO VÍCIO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A alegação de nulidade deve ser suscitada pela parte interessada na primeira oportunidade que tenha para se manifestar nos autos, sob pena de preclusão.

2. A questão trazida pela parte, em que pese seu prévio conhecimento, fora suscitada tardiamente, traduzindo-se em estratégia rechaçada por esta Corte Superior ("nulidade de algibeira").

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.114.276/PI, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 4/7/2025)

Logo, não há qualquer ofensa aos dispositivos citados.

(3) Da alegada omissão

De igual modo, a alegação de omissão pode prosperar.

O Tribunal de origem analisou, de forma exaustiva, as questões postas, tendo concluído que a matéria atinente à nulidade da fiança e à impenhorabilidade do imóvel foi devidamente enfrentada e decidida.

Portanto, a rejeição dos embargos de declaração foi devidamente fundamentada, não havendo omissão ou qualquer outra afronta ao artigo 1.022 do CPC.

(4) Da incidência da Súmula 7 do STJ

Ainda, defendem que o caso não demanda o reexame de fatos e provas, portanto não incidiria, à hipótese, o óbice da Súmula 7 do STJ. Contudo, a aplicação do enunciado sumular citado é imperativa no caso.

As questões trazidas sobre a fiança ser imprestável (essa ainda acobertada pelo manto da coisa julgada) e controvérsia sobre a impossibilidade de penhora do imóvel por ser bem de família não demandaria mera reavaliação jurídica dos fatos, mas reexame do conjunto fático-probatório, aplicando-se, assim, a mencionada súmula, conforme precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E AMBIENTAL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA AMBIENTAL INSTITUIÇÃO DE RESERVA LEGAL CONSIDERANDO-SE O CÔMPUTO DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. APLICAÇÃO DO ART. 15 DA LEI N. 12.651/2012 (NOVO CÓDIGO AMBIENTAL). POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL E DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. ART. 6º, §§ 1º E 2º, DA LINDB. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO SOB O ENFOQUE O RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELOS ORA AGRAVANTES. ART. 68 DA LEI N. 12.651/2012 (NOVO CÓDIGO FLORESTAL). NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO QUADRO FÁTICO-PROBATÓRIO.

SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO PARA CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO.

1. Os princípios do tempus regit actum e da vedação ao retrocesso ambiental não são aptos a afastar a aplicação imediata do art. 15 da Lei n. 12.651/2012 (Novo Código Florestal) aos processos ainda em curso, sob pena de esvaziar o conteúdo do mencionado dispositivo legal, que foi declarado constitucional pelo Pretório Excelso em controle concentrado de constitucionalidade. Precedentes do STF e do STJ.

2. O Tribunal de origem não apreciou a tese referente ao art. 6º, §§ 1º e 2º, da LINDB sob o enfoque trazido no recurso especial de fls. 821-864, sem que a parte ora agravante tenha oposto embargos de declaração, motivo pelo qual está ausente o necessário prequestionamento, nos termos das Súmulas n. 282 do STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada") e 356 do STF ("O ponto omissso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento").

3. No mais, quanto ao art. 68 da Lei n. 12.651/2012 (Novo Código Florestal), o Tribunal de origem consignou que "não há prova a enquadrar a hipótese no art. 68 e o fundamento adotado (inexistia proteção do cerrado antes de 1989), rejeitado pelo tribunal, deixa entrever que vegetação havia" (fl. 625). Diante da fundamentação do acórdão recorrido, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter a sua procedência verificada mediante **necessário reexame de matéria fático-probatória. Incidência da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial")**.

4. Agravo interno parcialmente provido para reconsiderar a decisão de fls. 1150-1155, a fim de conhecer e negar provimento ao recurso especial do Ministério Público do Estado de São Paulo.

(AglInt no REsp n. 1.895.560/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025, DJEN de 19/8/2025 – sem grifos no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO

INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015.

OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES

AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS.

APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO

VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES

AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES

DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.651.012 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0185716-4

Número de Origem:

00154848620218260562 10194082520208260562 154848620218260562
15484862021826056210194082520208260562 20230000895845 20230001110589
21234634220238260000 21492021720238260000 21492021720238260000050000

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALBERTO MANUEL MONTEIRO DA COSTA

AGRAVANTE : PAULA PINHEIRO CRUZ COSTA

ADVOGADO : RENATA SILVA AMARAL - SP147998

AGRAVADO : CEDALINA AUGUSTA DOS ANJOS

AGRAVADO : JOSE PINA AMARAL

ADVOGADO : CARLOS AUGUSTO LOPES - SP244584

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar seguimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025