



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2679341 - SP(2024/0235360-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
AGRAVANTE : **AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA**
AGRAVANTE : **AG ASSESSORIA E INVESTIMENTOS LTDA**
AGRAVANTE : **NZR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**
AGRAVANTE : **PWF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
AGRAVANTE : **W3R - ADMINISTRACAO, PARTICIPACAO E PLANEJAMENTO DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA**
ADVOGADOS : **ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787**
: **MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357**
: **BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455**
: **JEFFERSON COMELLI - PR038612**
: **PATRICIA BAZEI - PR095963**
AGRAVADO : **ELIABE MAYER DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **GABRIEL MENDES - SP367426**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO EXTRA PETITA/SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA E VALIDADE DA FIANÇA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por inexistência de violação aos dispositivos legais indicados, deficiência de fundamentação e incidência da Súmula 7 do STJ.
2. O Juízo de primeiro grau deferiu a penhora de imóvel, afastando a alegação acerca de impenhorabilidade do bem de família em face da condição de fiador do executado.
3. A Corte de origem deu parcial provimento ao agravo de instrumento para reconhecer a inexistência de fiança, por entender que empresário individual não pode ser fiador de si mesmo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve julgamento extra petita e supressão de instância por violação dos arts. 10 e 141 do CPC; e (ii) saber se é válida a fiança prestada pela pessoa física em favor da empresa individual da qual é titular, à luz do art. 818 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não há violação dos arts. 10 e 141 do CPC quando o Tribunal, a partir dos fatos delineados, confere enquadramento jurídico diverso, observado o limite do pedido e da causa de pedir.

6. A análise da validade da fiança demanda reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, além de deficiência na fundamentação quanto ao art. 818 do CC, o que atrai a Súmula n. 284 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há violação dos arts. 10 e 141 do CPC quando o Tribunal aplica enquadramento jurídico diverso dentro dos limites do pedido e da causa de pedir. 2. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ e incide a Súmula n. 7 do STJ à pretensão de reexame de cláusulas contratuais e provas sobre a validade da fiança em empresa individual. 3. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a alegação de violação do art. 818 do CC é genérica e não demonstra, de modo específico, o vício.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a; CPC, arts. 10, 141 e 85 § 11; CC, art. 818.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STF, Súmula n. 284.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2679341 - SP(2024/0235360-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
AGRAVANTE : **AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE SHOPPING CENTERS LTDA**
AGRAVANTE : **AG ASSESSORIA E INVESTIMENTOS LTDA**
AGRAVANTE : **NZR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**
AGRAVANTE : **PWF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
AGRAVANTE : **W3R - ADMINISTRACAO, PARTICIPACAO E PLANEJAMENTO DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA**
ADVOGADOS : **ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787**
: **MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357**
: **BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455**
: **JEFFERSON COMELLI - PR038612**
: **PATRICIA BAZEI - PR095963**
AGRAVADO : **ELIABE MAYER DE OLIVEIRA**
ADVOGADO : **GABRIEL MENDES - SP367426**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. JULGAMENTO EXTRA PETITA/SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA E VALIDADE DA FIANÇA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por inexistência de violação aos dispositivos legais indicados, deficiência de fundamentação e incidência da Súmula 7 do STJ.
2. O Juízo de primeiro grau deferiu a penhora de imóvel, afastando a alegação acerca de impenhorabilidade do bem de família em face da condição de fiador do executado.
3. A Corte de origem deu parcial provimento ao agravo de instrumento para reconhecer a inexistência de fiança, por entender que empresário individual não pode ser fiador de si mesmo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve julgamento extra petita e supressão de instância por violação dos arts. 10 e 141 do CPC; e (ii) saber se é válida a fiança prestada pela pessoa física em favor da empresa individual da qual é titular, à luz do art. 818 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não há violação dos arts. 10 e 141 do CPC quando o Tribunal, a partir dos fatos delineados, confere enquadramento jurídico diverso, observado o limite do pedido e da causa de pedir.

6. A análise da validade da fiança demanda reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, além de deficiência na fundamentação quanto ao art. 818 do CC, o que atrai a Súmula n. 284 do STF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há violação dos arts. 10 e 141 do CPC quando o Tribunal aplica enquadramento jurídico diverso dentro dos limites do pedido e da causa de pedir. 2. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ e incide a Súmula n. 7 do STJ à pretensão de reexame de cláusulas contratuais e provas sobre a validade da fiança em empresa individual. 3. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a alegação de violação do art. 818 do CC é genérica e não demonstra, de modo específico, o vício.”

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a; CPC, arts. 10, 141 e 85 § 11; CC, art. 818.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STF, Súmula n. 284.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e outras contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, sob o fundamento de inexistência de violação aos dispositivos legais indicados, deficiência de fundamentação e incidência da Súmula 7 do STJ.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento de agravo de

instrumento interposto nos autos de execução de título extrajudicial decorrente de contrato de locação.

O julgado foi assim ementado:

Agravo de Instrumento - Ação de execução. Locação. Decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel de fiador de locação não residencial, alegando ser bem de família. Insurgência. Executado que assumiu o encargo de fiador da própria empresa individual. Empresário individual que não pode ser fiador de si mesmo. Ônus da exequente de comprovar que o executado tem outros bens. Ônus do executado de comprovar que mora no imóvel. Agravo parcialmente provido.

Foram opostos embargos de declaração, os quais foram acolhidos apenas para suprir omissão, sem modificação do resultado do julgamento.

No recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos arts. 10 e 141 do Código de Processo Civil, sustentando julgamento *extra petita* e supressão de instância, bem como do art. 818 do Código Civil, ao argumento de que seria válida a fiança prestada pela pessoa física em favor de empresa individual da qual é titular.

VOTO

A controvérsia tem origem em execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação, na qual foi deferida a penhora de imóvel pertencente ao executado. Este apresentou impugnação à penhora, alegando tratar-se de bem de família. A decisão de primeiro grau rejeitou a insurgência, ao fundamento de que o executado figurava como fiador do contrato de locação, situação que afastava a proteção do bem de família.

Em sede de agravo de instrumento, o Tribunal de origem deu parcial provimento ao recurso, reconhecendo a inexistência da fiança, por entender que o executado, empresário individual, não poderia figurar como fiador de si mesmo.

No recurso especial, a parte recorrente aponta violação dos arts. 10 e 141 do Código de Processo Civil. Sustenta que o Tribunal de origem decidiu matéria não submetida ao contraditório e não apreciada pelo juízo de primeiro grau, incorrendo em supressão de instância.

Todavia, da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que a Corte estadual solucionou a controvérsia dentro dos limites da insurgência recursal, examinando os elementos constantes dos autos e a própria conformação jurídica da relação contratual discutida.

A análise da validade da fiança decorreu diretamente da apreciação da penhorabilidade do imóvel e da qualidade jurídica do executado no contrato, não havendo falar em julgamento *extra petita* ou surpresa processual.

Com efeito, não há violação aos arts. 10 e 141 do CPC quando o órgão julgador, a partir dos fatos delineados nos autos, confere enquadramento jurídico diverso ao pretendido pela parte, desde que observados os limites da causa de pedir e do pedido. Assim, a pretensão recursal, nesse ponto, não prospera.

No que se refere à apontada violação do art. 818 do Código Civil, o Tribunal de origem concluiu, com base na análise do contrato e de seus aditivos, que a empresa individual se confunde com a pessoa física do empresário, razão pela qual não se poderia admitir a fiança prestada pelo próprio devedor em favor de si mesmo.

Tal entendimento decorreu da valoração das circunstâncias específicas do caso concreto e da interpretação do conteúdo contratual, de modo que a pretensão recursal exige o revolvimento do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Ressalte-se, ainda, que a parte recorrente limita-se a apontar, de forma genérica, a suposta afronta ao art. 818 do Código Civil, sem demonstrar, de modo claro e específico, em que consistiria a alegada violação, o que atrai, também, a

incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, por deficiência de fundamentação.

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

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 2.679.341 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0235360-9

Número de Origem:

10110349420208260602 20230000873714 20240000019426 21396121620238260000
2139612162023826000050000

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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

AGRAVANTE : MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : AD SHOPPING - AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DE
SHOPPING CENTERS LTDA

AGRAVANTE : AG ASSESSORIA E INVESTIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : NZR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

AGRAVANTE : PWF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

AGRAVANTE : W3R - ADMINISTRACAO, PARTICIPACAO E PLANEJAMENTO DE
EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA

ADVOGADOS : ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787

MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357

BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455

PATRICIA BAZEI - PR095963

JEFFERSON COMELLI - PR038612

AGRAVADO : ELIABE MAYER DE OLIVEIRA

ADVOGADO : GABRIEL MENDES - SP367426

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 16 de março de 2026