SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721714 - CE (2024/0301719-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FERNANDO EVANGELISTA DE SOUSA JUNIOR
AGRAVANTE	:	MARIA BENEDITA DE ABREU SOUSA
ADVOGADOS	:	GUNNAR VINGREN DO AMARAL SABINO - CE038417
		REUBEM AZEVEDO DAMASCENO GABRIEL FILHO - CE039746
		RUI CORREA DE MELO - CE038015A
AGRAVADO	:	ADMINISTRADORA NORTH SHOPPING JOQUEI LTDA
AGRAVADO	:	SPE FORTALEZA SHOPPING SA
AGRAVADO	:	SPE ANDRIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADO	:	MÁRCIO RAFAEL GAZZINEO - CE023495

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER (LOCAÇÃO COMERCIAL). PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. POSSIBILIDADE. TEMA REPETITIVO 1.091/STJ. TEMA 1.127/STF. ENTENDIMENTOS VINCULANTES. CONSTITUCIONALIDADE DA CONSTRIÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS SUPERIORES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Controvérsia acerca da possibilidade de penhora do bem de família do fiador em contrato de locação de imóvel para fins comerciais.

2. Este Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.091, já havia pacificado a matéria no âmbito infraconstitucional, firmando a tese de que *É válida a penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação de imóvel comercial.*

3. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 1.307.334/SP (Tema 1.127), em regime de repercussão geral, corroborou o entendimento desta Corte e pacificou a controvérsia sob a ótica constitucional, fixando a tese vinculante de que: *É constitucional a*

Documento eletrônico VDA51826665 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:44:59
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 53809db6-26bc-44fc-974d-b36446a8bd86

penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.

4. Estando o acórdão recorrido em perfeita harmonia com a jurisprudência vinculante do STF e do STJ, a pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 83 do STJ. A revisão das premissas fáticas encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51826665 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:44:59
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 53809db6-26bc-44fc-974d-b36446a8bd86

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721714 - CE (2024/0301719-0)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FERNANDO EVANGELISTA DE SOUSA JUNIOR
AGRAVANTE	:	MARIA BENEDITA DE ABREU SOUSA
ADVOGADOS	:	GUNNAR VINGREN DO AMARAL SABINO - CE038417
		REUBEM AZEVEDO DAMASCENO GABRIEL FILHO - CE039746
		RUI CORREA DE MELO - CE038015A
AGRAVADO	:	ADMINISTRADORA NORTH SHOPPING JOQUEI LTDA
AGRAVADO	:	SPE FORTALEZA SHOPPING SA
AGRAVADO	:	SPE ANDRIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADO	:	MÁRCIO RAFAEL GAZZINEO - CE023495

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER (LOCAÇÃO COMERCIAL). PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. POSSIBILIDADE. TEMA REPETITIVO 1.091/STJ. TEMA 1.127/STF. ENTENDIMENTOS VINCULANTES. CONSTITUCIONALIDADE DA CONSTRIÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS SUPERIORES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Controvérsia acerca da possibilidade de penhora do bem de família do fiador em contrato de locação de imóvel para fins comerciais.

2. Este Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.091, já havia pacificado a matéria no âmbito infraconstitucional, firmando a tese de que *É válida a penhora do bem de família pertencente a fiador de contrato de locação de imóvel comercial.*

3. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 1.307.334/SP (Tema 1.127), em regime de repercussão geral, corroborou o entendimento desta Corte e pacificou a controvérsia sob a ótica constitucional, fixando a tese vinculante de que: *É constitucional a*

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.

4. Estando o acórdão recorrido em perfeita harmonia com a jurisprudência vinculante do STF e do STJ, a pretensão recursal encontra óbice na Súmula n. 83 do STJ. A revisão das premissas fáticas encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FERNANDO EVANGELISTA DE SOUSA JÚNIOR e MARIA BENEDITA DE ABREU SOUSA (FERNANDO e MARIA) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, assim ementado:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE POR SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE PROVA. ÔNUS DA PARTE AGRAVANTE. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.*
> *1. No presente caso, não se vislumbra plausibilidade jurídica a ensejar a concessão do pedido. Explica-se.*
> *2. É certo que, nos termos da Lei 8.009/1990, basta que a entidade familiar destine o imóvel à residência da família para que reste impenhorável a coisa. No entanto, para fazer jus à proteção legal, deve haver prova cabal de que o bem é utilizado para moradia da entidade familiar, ônus do qual os agravantes não se desincumbiram de forma satisfatória.*
> *3. Ora, no presente recurso, os agravantes limitaram-se a demonstrar irresignação contra r. decisão agravada, sem anexar um só documento a fim de alterar o quadro apresentado em primeiro grau, logo, deve ser mantida a r. decisão agravada, por seus próprios e jurídicos fundamentos.*
> *4. Recurso conhecido e improvido.*
> (e-STJ, fls. 563/566)

Os embargos de declaração de FERNANDO e MARIA foram rejeitados (e-STJ, fls. 618-622).

Nas razões do agravo, FERNANDO e MARIA apontaram **(1)** a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, argumentando que a controvérsia não exige reexame de provas, mas sim a análise de violação daLei nº 8.009/1990, que trata da impenhorabilidade do bem de

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

família; **(2)** a inaplicabilidade da Súmula 284/STF, sustentando que as razões do recurso especial são claras e objetivas, com indicação precisa dos dispositivos legais violados; **(3)** a inaplicabilidade da Súmula 283/STF, alegando que todos os fundamentos autônomos do acórdão recorrido foram devidamente impugnados no recurso especial.

Houve apresentação de contraminuta por ADMINISTRADORA NORTH SHOPPING JÓQUEI LTDA., SPE FORTALEZA SHOPPING S.A. e SPE ANDRIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (NORTH SHOPPING e outras), defendendo que o agravo não merece provimento, pois os óbices sumulares apontados na decisão de inadmissibilidade são aplicáveis ao caso concreto, além de reiterar que o imóvel penhorado não foi comprovado como bem de família (e-STJ, fls. 699-706).

É o relatório.

VOTO

O agravo é a espécie recursal cabível, preenche os requisitos legais e impugna, de forma específica, os fundamentos das decisões recorridas.

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

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de execução de título extrajudicial ajuizada por NORTH SHOPPING e outras contra a empresa GUILHERME MATEUS DE ABREU SOUSA – ME, locatária de espaço comercial, e seus fiadores, FERNANDO e MARIA, em razão de inadimplência contratual. No curso da execução, foi determinada a penhora do imóvel de matrícula nº 44.958, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Fortaleza/CE, de propriedade dos fiadores, sob o argumento de que o bem não estaria protegido pela impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/1990.

Os fiadores, ora recorrentes, alegaram que o imóvel é o único bem de sua propriedade e é utilizado como residência familiar, sendo, portanto, impenhorável. Sustentaram, ainda, que não houve renúncia expressa à proteção legal do bem de família e que a penhora desrespeitou a ordem preferencial estabelecida no art. 835 do CPC/2015. O Juízo de primeira instância indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade, decisão mantida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, que entendeu não haver prova cabal de que o imóvel é utilizado como residência familiar.

Os recorrentes interpuseram recurso especial, alegando violação da Lei nº 8.009/1990, ao CPC/2015 e da Constituição Federal

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, FERNANDO e MARIA apontaram **(1)** violação dos arts. 1º e 5º da Lei nº 8.009/1990, sustentando que o imóvel penhorado é bem de família e, portanto, impenhorável, sendo desnecessária a renúncia expressa à proteção legal; **(2)** violação do art. 835 do Código de Processo Civil de 2015, argumentando que a penhora de bens imóveis deve observar a ordem preferencial estabelecida na norma, sendo subsidiária em relação a outros bens; **(3)** negativa de vigência ao art. 6º da Constituição Federal, que assegura o direito à moradia como direito social fundamental; **(4)** afronta ao princípio da dignidade da pessoa humana, previsto no art. 1 º, III, da Constituição Federal, ao permitir a penhora do único imóvel residencial dos recorrentes, comprometendo sua subsistência e moradia.

Houve apresentação de contrarrazões por NORTH SHOPPING e outras, defendendo que o acórdão recorrido está em conformidade com o Tema 1.127 do Supremo Tribunal Federal, que reconheceu a constitucionalidade da penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial ou comercial, além de argumentar que os recorrentes não comprovaram que o imóvel penhorado é utilizado como residência familiar (e-STJ, fls. 652-664).

O recurso especial foi inadmitido pela Presidência do Tribunal estadual, sob os fundamentos das Súmulas 7/STJ, 283/STF e 284/STF. Contra essa decisão foi interposto o presente agravo.

Trata-se, portanto, de agravo em recurso especial interposto para viabilizar o exame do recurso especial inadmitido, no qual se discute a penhorabilidade de imóvel alegadamente protegido como bem de família, à luz da Lei nº 8.009/1990 e da Constituição Federal.

O objetivo recursal é decidir se (i) o imóvel penhorado é protegido pela impenhorabilidade do bem de família, nos termos da Lei nº 8.009/1990; (ii) a penhora desrespeitou a ordem preferencial estabelecida no art. 835 do CPC/2015; (iii) a decisão recorrida violou o direito à moradia e o princípio da dignidade da pessoa humana, previstos na Constituição Federal.

(1) Da impenhorabilidade do bem de família

(2) Da inaplicabilidade do Tema 1.127 do STF

Os recorrentes alegam que o imóvel penhorado é o único bem de sua propriedade e que é utilizado como residência familiar, sendo, portanto, impenhorável nos termos da Lei nº 8.009/1990.

No presente caso, o Tribunal estadual analisou detidamente a questão e concluiu que os recorrentes não apresentaram prova cabal de que o imóvel é utilizado

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

como residência da entidade familiar, conforme exigido pela Lei nº 8.009/1990. O acórdão recorrido destacou que *os agravantes limitaram-se a demonstrar irresignação contra a decisão agravada, sem anexar um só documento a fim de alterar o quadro apresentado em primeiro grau* (e-STJ, fls. 566).

Ademais, os documentos apresentados pelos recorrentes, como contas de água, luz e IPTU, foram considerados insuficientes para comprovar a destinação do imóvel à moradia familiar, conforme registrado no acórdão dos embargos de declaração: os documentos anexados não são capazes de comprovar que o imóvel se destina à moradia dos embargantes (e-STJ, fls. 618-622). Além disso, as condições pessoais dos devedores (idade e rendimentos) não constituem, por si, causa legal de impenhorabilidade quando incidente a exceção da fiança.

A revisão das premissas fáticas adotadas pela origem não são possíveis, em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ.

A Lei 8.009/1990 protege o bem residencial da entidade familiar, mas a proteção sofre exceção expressa no caso de fiança locatícia. O Tribunal estadual aplicou adequadamente o entendimento do Tema 1.127 do STF, que excepciona a regra da impenhorabilidade do bem de família em casos de fiança em contrato de locação (e-STJ, fls. 618/622, 667/672).

Quanto ao citado tema, os recorrentes sustentaram que o caso concreto não atrai sua aplicação, pois não houve renúncia expressa à proteção do bem de família. Nesse âmbito, o Tribunal estadual fundamentou que a penhora do bem de família de fiador em contrato de locação é constitucional, independentemente de renúncia expressa, conforme decidido pelo **STF no Tema 1.127: *É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial*** (e-STJ, fls. 618-622, 667-672).

Como já dito, a revisão das premissas fáticas adotadas não é possível em recurso especial.

(**3)** Da ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC 2015

FERNANDO e MARIA alegam que a penhora do imóvel desrespeitou a ordem preferencial estabelecida no art. 835 do CPC/2015.

Mas, razão não lhes assiste.

O Tribunal estadual apontou que essa matéria não foi enfrentada no acórdão recorrido, e os embargos de declaração opostos não alegaram violação do art. 1.022 do

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

CPC, o que impede o conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 do STF e 211 do STJ (e-STJ, fls. 667-672).

Ainda que superado esse óbice, que não ocorreu, o acórdão recorrido destacou que a penhora do imóvel foi realizada após a tentativa frustrada de localizar outros bens penhoráveis (tentativa prévia por SISBAJUD sem êxito); em conformidade com o art. 835 do CPC/2015, não sendo violada a ordem (e-STJ, fls. 652-664).

Mesmo que assim não fosse, a argumentação demanda reexame de circunstâncias fáticas e de suficiência de bens, o que, em recurso especial, esbarra na necessidade de revolvimento probatório. Prevalece, ademais, a orientação de que a menor onerosidade não se sobrepõe à efetividade executiva quando colide com a utilidade da tutela e a satisfação do crédito.

(4) Da deficiência de fundamentação

O acórdão recorrido não violou dispositivos legais, como aduziram os recorrentes, que nem sequer indicaram, de forma clara e objetiva, os dispositivos supostamente violados.

Ademais, o Tribunal de origem aplicou corretamente a Súmula 284 do STF (aqui incidente, por analogia), que dispõe: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia* (e-STJ, fls. 667/672). A decisão destacou que não foram associadas às alegações dispositivos legais específicos, de forma clara e objetiva, que tivessem sido ofendidos, o que inviabiliza a análise do recurso especial nesse ponto (e-STJ, fls. 667-672).

Nessa linha de entendimento:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CITAÇÃO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO. IMPUGNAÇÃO. PRIMEIRA OPORTUNIDADE. AUSÊNCIA. NULIDADE DE ALGIBEIRA. PRECLUSÃO RECONHECIDA. DECISÃO FUNDAMENTADA. RECURSO ESPECIAL. ARTIGO DE LEI FEDERAL APONTADO COMO VIOLADO. COMANDO NORMATIVO. FALTA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. REVISÃO DO JULGADO. SÚMULA Nº 7/STJ.*
> *1. No caso, ao deixar de impugnar na primeira oportunidade a decisão que analisou a citação do litisconsórcio passivo, recorrendo apenas em momento posterior, por ocasião de decisão diversa, a parte recorrente atraiu a incidência da preclusão, não sendo possível alegar nulidade, tendo em vista que o Superior Tribunal de Justiça não admite a chamada nulidade de algibeira.*
> *2. O dispositivo legal indicado como malferido não tem comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido,*

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

tampouco para sustentar a tese defendida pelo recorrente, o que configura deficiência de fundamentação do recurso especial, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula nº 284/STF.
3. É inadmissível o inconformismo por deficiência na fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar qual dispositivo legal seria objeto de interpretação divergente. Aplicação da Súmula nº 284/STF.
4. O recurso especial é inviável quando a sua modificação demandar o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 2.791.320/GO, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 29/8/2025)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. DISCUSSÃO ACERCA DA IMPENHORABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO ADEQUADA. LIVRE CONVENCIMENTO DO MAGISTRADO. DESTINATÁRIO DAS PROVAS. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. RELATIVIZAÇÃO DA IMPENHORABILIDADE EM RAZÃO DO VALOR. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVOS DOS DISPOSITIVOS LEGAIS ARROLADOS. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SÚMULA 7/STJ.
1. Cinge-se a controvérsia em decidir se o acórdão, que concluiu ser o imóvel bem de família, padece de omissão quanto aos requisitos da impenhorabilidade e deficiência de fundamentação.
2. Não prospera a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que a recorrente limitou-se a alegar, genericamente, ofensa ao referido dispositivo legal, sem explicitar os pontos em que o acordão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro. Incidência do óbice da Súmula n. 284/STF.
3. Na hipótese, o acórdão hostilizado não incorreu em nenhum dos vícios listados no artigo 489 do Código de Processo Civil, na medida em que dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos presentes autos.
4. O Tribunal analisou as provas dos autos que entendeu pertinentes ao caso. É cediço que o juiz, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ao deslinde da controvérsia, o que ocorreu no caso dos autos, em obediência aos ditames dos arts.
369 e 371 do CPC. Afastar as conclusões exaradas no acórdão, a fim de reconhecer que o imóvel em discussão não é bem de família, demandaria o reexame das provas dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.
5. Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese jurídica.

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

> *6. Na petição de tutela provisória, o requerente não logrou demonstrar o periculum in mora, requisito essencial para a concessão de tutela provisória.*
> *7. A ausência do periculum in mora basta para o indeferimento do pedido, sendo, portanto, desnecessário apreciar a questão sob a ótica do fumus boni juris, que deve se fazer presente cumulativamente" (AgInt na AR n. 7.296/DF, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 29/11/2022, DJe de 1/12/2022).*
> *Recurso especial conhecido em parte e improvido.*
> (REsp n. 2.225.712/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025)

As argumentações dos recorrentes, mais uma vez, não prosperam.

(5) <u>Da conformidade com precedentes vinculantes</u>

FERNANDO e MARIA argumentam que o acórdão recorrido contraria a jurisprudência consolidada.

Na origem, o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará manteve a decisão que deferiu a penhora sobre o imóvel residencial dos fiadores, por entender que a exceção do art. 3 º, VII, da Lei nº 8.009/90 não distingue a natureza da locação. A decisão da Corte cearense está em perfeita sintonia com a jurisprudência vinculante dos Tribunais Superiores.

Esta Corte Superior, ao julgar o REsp 1.829.990/SP sob o rito dos recursos repetitivos (**Tema 1.091/STJ**), já havia pacificado a matéria no âmbito infraconstitucional, firmando a seguinte tese:

> *PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 1.036 DO CPC. EXECUÇÃO. LEI N. 8.009/1990. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL. PENHORABILIDADE DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STF E DO STJ.*
> *1. Para fins do art. 1.036 do CPC: "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."*
> *2. No caso concreto, recurso especial provido.*
> (REsp n. 1.822.033/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 8/6/2022, DJe de 1/8/2022)

Posteriormente, a questão foi submetida ao crivo do Supremo Tribunal Federal, que, ao analisar a matéria sob a ótica constitucional no julgamento do Recurso Extraordinário n. 1.307.334/SP (**Tema 1.127**), corroborou integralmente o posicionamento desta Corte, pacificando em definitivo a controvérsia com a seguinte tese

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

vinculante: *É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial.*

Ao assim decidir, o STF rechaçou a tentativa de *distinguishing* em relação ao Tema 295/STF, consolidando a interpretação de que a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 é constitucional e se aplica de forma ampla, não comportando a diferenciação pretendida pelos recorrentes.

A jurisprudência recente desta Corte, como não poderia deixar de ser, aplica, de forma consistente, ambos os precedentes vinculantes.

Veja-se:

> *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."*

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

> *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.)*
>
> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. FIANÇA. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA POR SE TRATAR DE CAUÇÃO, E NÃO DE FIANÇA. TESE AFASTADA PELO TRIBUNAL LOCAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À LEI 8.009/90. APLICAÇÃO DA ORIENTAÇÃO FIRMADA PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTRÓVERSIA E PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL EM REPERCUSSÃO GERAL. TEMAS 1.091/STJ E 1.127/STF. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.(AgInt no REsp n. 1.924.773/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 13/12/2022.)*

Desse modo, o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, ao manter a constrição sobre o bem de família dos fiadores, não merece qualquer reparo, pois aplicou corretamente o direito e se alinhou à jurisprudência vinculante do STJ (Tema 1.091) e do STF (Tema 1.127), não sendo possível a revisão das premissas fáticas em recurso especial.

A pretensão recursal, portanto, encontra óbice na **Súmula n. 83 do STJ**.

Diante do exposto, conclui-se que o acórdão recorrido está devidamente fundamentado e em conformidade com a legislação e a jurisprudência aplicáveis. As alegações recursais dos recorrentes, portanto, não merecem prosperar.

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

Por fim, advirta-se que eventual recurso interposto contra este julgado estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º).

Documento eletrônico VDA51563037 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:16
Código de Controle do Documento: 33b736bf-2e63-4147-8f53-0d3253bf43af

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.721.714 / CE

Número Registro: 2024/0301719-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02085768420228060001 06374525020238060000 063745250202380600050000 2085768420228060001 6374525020238060000 63745250202380600050000

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	FERNANDO EVANGELISTA DE SOUSA JUNIOR
AGRAVANTE	:	MARIA BENEDITA DE ABREU SOUSA
ADVOGADOS	:	REUBEM AZEVEDO DAMASCENO GABRIEL FILHO - CE039746
		RUI CORREA DE MELO - CE038015A
		GUNNAR VINGREN DO AMARAL SABINO - CE038417
AGRAVADO	:	ADMINISTRADORA NORTH SHOPPING JOQUEI LTDA
AGRAVADO	:	SPE FORTALEZA SHOPPING SA
AGRAVADO	:	SPE ANDRIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
ADVOGADO	:	MÁRCIO RAFAEL GAZZINEO - CE023495

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

TERMO

Documento eletrônico VDA51807872 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:49:06
Código de Controle do Documento: 4bedc2dd-2c3c-4c2a-a234-680c13c5663a

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51807872 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:49:06
Código de Controle do Documento: 4bedc2dd-2c3c-4c2a-a234-680c13c5663a