SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2755243 - SC (2024/0361139-1)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | EDIMARA LOCATELLI CERUTTI |
| ADVOGADOS | : | CELSO GARCIA - SC003118 |
| | | MARIO AUGUSTO HAHNEMANN DE SOUZA - SC9568 |
| | | MARIA TEREZA OLINGER BERNDT PETERS - SC35029 |
| AGRAVADO | : | ORLANDO MAAS JUNIOR - ESPÓLIO |
| REPR. POR | : | JANDIRA CRISTOFOLINI MAAS - INVENTARIANTE |
| ADVOGADOS | : | MARIO AUGUSTO HAHNEMANN DE SOUZA - SC009568 |
| | | JANE DENISE EVERS HAHNEMANN DE SOUZA - SC10016 |

**EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. COISA JULGADA MATERIAL. ALTERAÇÃO SUPERVENIENTE DA SITUAÇÃO FÁTICA. AGRVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição da República, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que manteve a penhora de imóvel e dos respectivos aluguéis, afastando a alegação de coisa julgada material e impenhorabilidade do bem de família.

2. O acórdão recorrido reconheceu a proteção geral do bem de família, mas concluiu pela ausência de comprovação de que a renda locatícia seria revertida para subsistência ou moradia da família, além de considerar alteração superveniente da situação fática do imóvel, que permaneceu desocupado para reforma por mais de um ano.

3. Embargos de declaração opostos foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a coisa julgada material formada em decisão anterior que reconheceu a impenhorabilidade do bem de família impede a análise da penhorabilidade diante de alteração superveniente da situação fática; e (ii) saber se a ausência de comprovação da reversão da renda locatícia para subsistência ou moradia da família afasta a proteção legal do bem de família.

5. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que opera-se a preclusão consumativa quanto à discussão acerca da impenhorabilidade do bem de família, quando houver decisão definitiva anterior acerca do tema, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública. Precedentes.

6. O Tribunal de origem destoou da jurisprudência do STJ ao afastar a coisa julgada material e a proteção ao bem de família, concluindo sobre a penhorabilidade do imóvel.

7. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento para reconhecer a impenhorabilidade do bem de família e respectivos aluguéis, em razão da coisa julgada.

**Documento eletrônico VDA52106233 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/11/2025 16:30:52**
**Publicação no DJEN/CNJ de 10/11/2025. Código de Controle do Documento: e552ddd9-9acf-462f-8d04-55040bcf9ad1**

## 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

**Documento eletrônico VDA52106233 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/11/2025 16:30:52**
**Publicação no DJEN/CNJ de 10/11/2025. Código de Controle do Documento: e552ddd9-9acf-462f-8d04-55040bcf9ad1**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2755243 - SC (2024/0361139-1)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | EDIMARA LOCATELLI CERUTTI |
| ADVOGADOS | : | CELSO GARCIA - SC003118 |
| | | MARIO AUGUSTO HAHNEMANN DE SOUZA - SC9568 |
| | | MARIA TEREZA OLINGER BERNDT PETERS - SC35029 |
| AGRAVADO | : | ORLANDO MAAS JUNIOR - ESPÓLIO |
| REPR. POR | : | JANDIRA CRISTOFOLINI MAAS - INVENTARIANTE |
| ADVOGADOS | : | MARIO AUGUSTO HAHNEMANN DE SOUZA - SC009568 |
| | | JANE DENISE EVERS HAHNEMANN DE SOUZA - SC10016 |

**EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. COISA JULGADA MATERIAL. ALTERAÇÃO SUPERVENIENTE DA SITUAÇÃO FÁTICA. AGRVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição da República, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que manteve a penhora de imóvel e dos respectivos aluguéis, afastando a alegação de coisa julgada material e impenhorabilidade do bem de família.

2. O acórdão recorrido reconheceu a proteção geral do bem de família, mas concluiu pela ausência de comprovação de que a renda locatícia seria revertida para subsistência ou moradia da família, além de considerar alteração superveniente da situação fática do imóvel, que permaneceu desocupado para reforma por mais de um ano.

3. Embargos de declaração opostos foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a coisa julgada material formada em decisão anterior que reconheceu a impenhorabilidade do bem de família impede a análise da penhorabilidade diante de alteração superveniente da situação fática; e (ii) saber se a ausência de comprovação da reversão da renda

Documento eletrônico VDA51736291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:31
Código de Controle do Documento: 92471e65-3871-4ee5-891d-177e68523f34

locatícia para subsistência ou moradia da família afasta a proteção legal do bem de família.

5. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que opera-se a preclusão consumativa quanto à discussão acerca da impenhorabilidade do bem de família, quando houver decisão definitiva anterior acerca do tema, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública. Precedentes.

6. O Tribunal de origem destoou da jurisprudência do STJ ao afastar a coisa julgada material e a proteção ao bem de família, concluindo sobre a penhorabilidade do imóvel.

7. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento para reconhecer a impenhorabilidade do bem de família e respectivos aluguéis, em razão da coisa julgada.

---

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por EDIMARA LOCATELLI CERRUTTI contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

> "AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INSURGÊNCIA CONTRA A DECISÃO QUE MANTEVE A PENHORA DE IMÓVEL, BEM COMO DOS ALUGUÉIS RESPECTIVOS.
> ALEGADA COISA JULGADA MATERIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA QUE PODE SER APRESENTADA A QUALQUER TEMPO. ALTERAÇAO DA SITUAÇÃO FÁTICA DO IMÓVEL ANTERIORMENTE CONSIDERADO IMPENHORÁVEL.
> PENHORA DE ALUGUÉIS. FINALIDADE DE PROVER SUBSISTÊNCIA DA AGRAVANTE NÃO COMPROVADA NOS AUTOS. IMÓVEL FECHADO PARA REFORMA E POSTERIORMENTE ALUGADO. NÃO CONFIGURADA A NECESSIDADE DOS VALORES RECEBIDOS DE ALUGUEL PARA PROVER SUA SUBSISTÊNCIA.
> MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO." (e-STJ, fls. 109)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 133).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (i) arts. 1.022 e 1.025 do CPC/2015, combinados com o art. 489, § 1º, I e IV, do CPC/2015, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, por omissão quanto aos dispositivos indicados e não enfrentamento de argumentos relevantes, devendo ser aplicado o prequestionamento ficto para viabilizar o exame do mérito; (ii) arts. 502, 506, 507 e 508 do CPC/2015, porque o acórdão recorrido teria violado a coisa julgada material formada na

**Documento eletrônico VDA51736291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:31**
**Código de Controle do Documento: 92471e65-3871-4ee5-891d-177e68523f34**

Apelação Cível n. 2007.060332-6, ao manter a penhora do imóvel e dos alugueis, reexaminando questão já decidida com trânsito em julgado; (iii) art. 1º e parágrafo único da Lei 8.009/1990, pois teria sido desconsiderada a impenhorabilidade do bem de família reconhecida anteriormente, inclusive quanto à proteção do único imóvel locado com finalidade de subsistência, contrariando a disciplina legal da impenhorabilidade e (iv) Súmula 486 do STJ (invocada como orientação), porque a decisão teria afastado indevidamente a proteção ao único imóvel locado cujos frutos seriam destinados à subsistência ou moradia da família, em desconformidade com a tese sumulada.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 173-184).

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, a agravante alegou violação à coisa julgada material formada na Apelação Cível n. 2007.060332-6, que teria reconhecido a impenhorabilidade do apartamento como bem de família e, por consequência, dos respectivos aluguéis. Sustentou que o imóvel não estaria desocupado, tendo sido reformado em 2019 e locado desde 18/04/2019, e requereu, em agravo de instrumento, justiça gratuita, antecipação de tutela para suspender a penhora do imóvel e dos aluguéis, e, ao final, o provimento para levantar a constrição com fundamento nos arts. 502, 506, 507 e 508 do CPC.

No julgamento do agravo de instrumento, decidiu-se conhecer e negar provimento ao recurso, mantendo a penhora do imóvel e dos aluguéis. A Corte assentou que a alegada coisa julgada não se sustentaria diante de alteração da situação fática, destacou tratar-se de matéria de ordem pública suscitável a qualquer tempo e concluiu não comprovada a destinação da renda de locação à subsistência da agravante, registrando que o bem esteve fechado para reforma e somente depois alugado, o que descaracterizaria a essencialidade dos valores para o sustento (e-STJ, fls. 104-109).

Nos embargos de declaração, decidiu-se conhecer e rejeitá-los, por inexistirem omissão, obscuridade, contradição ou erro material aptos a justificar integração do acórdão, nos termos do art. 1.022 do CPC. Assentou-se a suficiência da fundamentação e a impossibilidade de prequestionamento sem a demonstração de vícios, reiterando que o julgador não estaria obrigado a enfrentar todos os dispositivos invocados quando já presente motivo suficiente para a decisão (e-STJ, fls. 131-133).

Todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial foram impugnados pela parte no agravo, de modo que conheço do agravo e passo ao exame do recurso especial.

**1.** Em síntese, a recorrente sustentou omissão e negativa de prestação jurisdicional, por suposta ausência de enfrentamento dos arts. 502, 506, 507 e 508 do CPC e do art. 1º e parágrafo único da Lei 8.009/1990, alegando violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC e requerendo a aplicação do prequestionamento ficto (CPC, art. 1.025) (e-STJ, fls. 148-151).

**Documento eletrônico VDA51736291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:31**
**Código de Controle do Documento: 92471e65-3871-4ee5-891d-177e68523f34**

No acórdão do agravo de instrumento, o Tribunal enfrentou de modo específico a controvérsia sobre coisa julgada e impenhorabilidade do bem de família, assentando a possibilidade de alegação da matéria como ordem pública, a ocorrência de alteração fática relevante (desocupação para reforma e posterior locação), a insuficiência de prova de que os aluguéis seriam destinados à subsistência, e aplicando a Súmula 486 do STJ, além de citar precedentes correlatos. O Tribunal de origem concluiu pela manutenção da penhora do imóvel e dos alugueis, com fundamentação acerca da cronologia das constrições, da destinação dos frutos e da ausência de demonstração da essencialidade dos valores percebidos (e-STJ, fls. 104-109).

Nos embargos de declaração, o Tribunal afirmou, de forma explícita, a inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material, destacando que os aclaratórios se limitaram ao prequestionamento, sem indicar vício sanável, e registrou não ser necessária a manifestação expressa sobre todos os dispositivos legais citados quando já presentes fundamentos suficientes, à luz do art. 489 do CPC e da jurisprudência (EDcl no MS 21.315/DF). Por isso, conheceu e rejeitou os embargos, preservando a fundamentação anteriormente exarada (e-STJ, fls. 131-133).

Com efeito, esta Corte Superior é pacífica no sentido de não haver omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando a controvérsia é resolvida de maneira sólida e fundamentada, de modo que apenas se deixa de adotar a tese do embargante. Nesse sentido:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DO DEVEDOR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. INADMISSIBILIDADE. 1. Embargos do devedor. 2. Agravo interno interposto à decisão unipessoal que não conheceu do recurso especial. 3. Não se viabiliza o recurso especial pela violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, quando, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. O julgador não é obrigado a discorrer sobre todos os argumentos levantados pelas partes, mas sim decidir a contento, nos limites da lide que lhe foi proposta, fundamentando o seu entendimento de acordo com o seu livre convencimento, baseado nos aspectos pertinentes à hipótese sub judice e com a legislação que entender aplicável ao caso concreto. Precedentes. 4. Conforme jurisprudência desta Corte, evidencia-se a deficiência na fundamentação recursal quando o recorrente não indica qual dispositivo de lei federal teria sido violado, bem como não desenvolve argumentação a fim de demonstrar em que consiste a ofensa aos dispositivos tidos por violados. 5. É inadmissível o recurso especial quando o acórdão recorrido se sustenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. 6. Não se conhece de recurso especial quando se faz necessário o reexame das circunstâncias fático-probatórias dos autos (Súmula 7/STJ). 7. Agravo interno não provido."* (AgInt no REsp n. 2.175.939/RJ, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025, g.n.)

Embora rejeitados os embargos de declaração, o Tribunal de origem indicou os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

**Documento eletrônico VDA51736291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:31**
**Código de Controle do Documento: 92471e65-3871-4ee5-891d-177e68523f34**

Assim, à vista do enfrentamento das questões relevantes no acórdão do agravo e da rejeição motivada dos embargos de declaração, não se verifica negativa de prestação jurisdicional no caso concreto.

**2. Arts. 502, 506, 507 e 508 do CPC (coisa julgada material), art. 1º e parágrafo único da Lei 8.009/1990 eSúmula 486/STJ.**

A parte recorrente alega que a orientação segundo a qual seria impenhorável o único imóvel locado com renda revertida à subsistência ou moradia da família teria sido afastada, sem reconhecimento do requisito de reversão da renda nos termos invocados pela recorrente. Afirma que a proteção legal do bem de família teria sido desconsiderada, inclusive quanto à extensão da impenhorabilidade ao único imóvel locado e aos respectivos alugueres, contrariando o regime legal aplicável.

Na decisão proferida pelo magistrado de primeiro grau de jurisdição, houve confirmação do reconhecimento anterior da impenhorabilidade do apartamento n. 203 (matrícula 29.150) como bem de família na Apelação Cível n. 2007.060332-6, por ser único imóvel e estar locado para garantir a subsistência da família. Posteriormente, com fundamento em declarações de 10/05/2018 de moradores/trabalhadores, deferiu-se a penhora por suposta desocupação, embora, em 13/05/2019, o oficial de justiça tenha informado que o imóvel estaria locado, e a executada tenha juntado contrato e aditamento comprovando locação entre 08/04/2019 e 17/10/2021, o que foi contestado pelo exequente. Leia-se o conteúdo da decisão (e-STJ, fls. 3-4):

> *"ORLANDO MAAS JUNIOR ajuizou ação de execução de título extrajudicial em desfavor de SINDICO DE LIMA JUNIOR e EDIMARA LOCATELLI CERUTTI, objetivando o recebimento dos valores indicados na inicial.*
>
> *Com efeito, na Apelação Cível n. 2007.060332-6, a Corte Catarinense reconheceu a impenhorabilidade do apartamento n. 203, localizado no Edifício Solar da Almeida, por entender se tratar de bem de família (bem n. 29.150 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau).*
>
> *A propósito, do referido julgado cumpre transcrever:*
>
> > *"Sem razão, contudo, porquanto a apelada comprova, através das certidões de folhas 26 e 27, que o bem penhorado consiste no único imóvel da família. Além disso, a locação (fato incontroverso, fl. 72) com a finalidade de auferir renda para o sustento da família mantém a sua natureza de bem impenhorável." (fls. 67-73 do evento 335).*
>
> *Posteriormente, sob o fundamento de que o bem em questão agora encontra-se desocupado, o juiz, então titular desta unidade jurisdicional, deferiu a penhora do imóvel matriculado sob o n. 29.150 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, nos termos da decisão que consta nas fls. 236-237 do evento 335.*
>
> *A fundamentar as suas alegações, de que o bem está desocupado, a parte exequente acostou declarações, datadas de 10/05/18, de moradores /trabalhadores do Edifício Solar da Almeida (fls. 219-220 do ev. 335).*
>
> *Adiante, na data de 13/05/2019, quando do cumprimento da diligência de avaliação do bem constrito, o Sr. Oficial de Justiça, destacou o seguinte:*

**Documento eletrônico VDA51736291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:31**
**Código de Controle do Documento: 92471e65-3871-4ee5-891d-177e68523f34**

> *"[...] Cumpre informar que segundo informações da zeladora o apartamento indicado pertence à Sra. Edimara e se encontra locado, sendo que ninguém atendeu aos chamados via interfone, o que impediu a vistoria interna do imóvel." (fl. 257 do ev. 335).*

*A seguir, devidamente intimada para se manifestar acerca do pedido de adjudicação do apartamento n. 203 do Edifício Solar da Almeida, a parte executada, pelos motivos expostos no evento 344, foi contrária à pretensão.*

*A propósito, comprovou, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Corretagem e Administração de Locação Imobiliária e do Aditamento ao Contrato de Locação Residencial que o bem penhorado nestes autos encontra-se alugado, pelo menos entre as datas de 08/04/2019 e 17/10/2021.*

*Por seu turno, a parte exequente rebateu a argumentação de que o imóvel encontra-se alugado, juntando documentos no evento 353.*

*Pois bem, visando compor - de uma vez por todas - o conflito acerca da impenhorabilidade (ou não) do bem matriculado sob o n. 29.150 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau e também impor segurança jurídica à decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina na Apelação Cível n. 2007.060332-6, "no sentido de que o fato de a entidade familiar não utilizar o único imóvel como residência não o descaracteriza automaticamente, sendo suficiente à proteção legal que seja utilizado em proveito da família, como a locação para garantir a subsistência da entidade familiar." (STJ, AgRg no REsp 1232070/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 15/10/2012), entendimento, como visto, que encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, determino o seguinte:*

*(a) intime-se a parte executada, por seu procurador, para que, em 15 (quinze) dias, acoste contrato atual de locação do imóvel (com data de início e término, bem como indicando o valor recebido de aluguel), pena dos atos expropriatórios do bem terem prosseguimento.*

*A par disso, demonstrada a locação do bem, deverá, nos termos da decisão proferida no evento 335, fl. 142, depositar em juízo mensalmente, até o dia 10 de cada mês, os valores recebidos a título de aluguel.*

*A propósito, fica a parte passiva advertida de que "Se o único imóvel do devedor encontrase injustificadamente desocupado, não incide a proteção legal da impenhorabilidade do bem de família, pois não se destina a garantir a moradia familiar ou a subsistência da família (STJ - AgRg no REsp 1232070, Rel. Min. Nancy Andrighi)." (TJSC, Apelação Cível n. 0305229-65.2016.8.24.0064, de São José, rel. Saul Steil, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 17-11-2020).*

*Logo, se o imóvel estiver desocupado a constrição deste e o prosseguimento dos respectivos atos expropriatórios é medida que se impõe, não violando, de forma alguma, a decisão da Corte Catarinense proferida no bojo da Apelação Cível n. 2007.060332-6 (que reconheceu a impenhorabilidade em razão de o imóvel estar alugado).*

*(b) com a juntada da documentação indicada no item "a", intime-se o exequente para requerer o que entender pertinente, no prazo de 15 (quinze) dias, sob as penas da lei. No mesmo prazo, deverá colacionar memória de cálculo atualizada do débito.*

**Documento eletrônico VDA51736291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:31**
**Código de Controle do Documento: 92471e65-3871-4ee5-891d-177e68523f34**

*(c) cumpra-se com urgência, pois defiro a prioridade na tramitação do feito (art. 1.048, inciso I, do CPC)"*

No agravo de instrumento interposto contra a decisão acima transcrita, a Corte de origem afastou a alegação de ofensa à coisa julgada, destacando que a impenhorabilidade é matéria de ordem pública e que houve alteração superveniente da situação fática do imóvel, justificando a manutenção da constrição; registrou, ainda, a cronologia das penhoras (aluguéis em 2011 e imóvel em 2018) e a insuficiência de demonstração de que a renda locatícia seria essencial. O acórdão do agravo reconheceu a proteção geral do bem de família, mas afirmou que, no caso, não se comprovou a destinação da renda de locação à subsistência ou moradia da família, afastando a impenhorabilidade e mantendo a penhora diante da alteração fática e da ausência de prova da essencialidade dos valores.

Por fim, o Tribunal de origem aplicou a orientação sumulada, concluindo que a agravante não demonstrou o requisito da reversão da renda para subsistência ou moradia, razão pela qual não incidiu a impenhorabilidade (e-STJ, fls. 107-109). Confira-se, a propósito, excerto do acórdão recorrido:

*"Cumpre observar que em sede de agravo de instrumento, o exame do acerto ou desacerto do decisum recorrido necessariamente deve considerar o momento em que proferido, pesando-se somente os elementos fáticos até então revelados e o conjunto probante até então produzido. Palavras outras, o que se deve ponderar é a correção ou incorreção da interlocutória ao tempo de sua pronunciação, abstraídos fatos e provas naquele momento indisponíveis ao decisor. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5038981-72.2020.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Edir Josias Silveira Beck, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 12-05-2022).*

*Em suma, a controvérsia reside na suposta violação da coisa julgada material.*

*Neste ponto, razão não assiste a agravante pois, da análise dos autos originários, é possível verificar que houve alteração da situação fática no transcorrer do período entre a decisão na Apelação Cível n. 2007.060332-6 (julgada em 21/08/2008) e a penhora do apartamento n. 203 do Edifício Solar da Almeida com matrícula n. 29.150, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau, e seus rendimentos.*

*Ademais, considerando a ordem cronológica dos eventos, a penhora dos valores devidos referentes ao contrato de locação do apartamento (Evento 335, DEC142) foi determinada em 10/05/2011 e a penhora do imóvel ocorreu em 17/12/2018 (evento 335 - doc 236-237).*

*Quando se fala em impenhorabilidade de bem de família, é de vasto entendimento dessa corte que se trata de matéria de ordem pública e, por este motivo pode ser alegada a qualquer tempo [...].*

*Na hipótese em comento, nota-se que não houve por parte dos agravantes êxito ao demonstrar de que o referido imóvel ainda guarda as características de bem de família como, por exemplo que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia, conforme Enunciado nº 486 da Súmula do STJ que prevê: "É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família".*

**Documento eletrônico VDA51736291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:31**
**Código de Controle do Documento: 92471e65-3871-4ee5-891d-177e68523f34**

*Sobre a necessidade dos aluguéis, a agravante limitou seus argumentos à coisa julgada, porém, não logrou êxito em demonstrar que os valores obtidos com o aluguel são imprescindíveis para sua subsistência, inclusive, conforme consta na inicial do agravo, o imóvel permaneceu desocupado para uma reforma por mais de um ano, o que, por si só já descaracterizaria a essencialidade desses valores para o sustento da executada.*

*A Lei 8.009/90 confere proteção ao imóvel residencial da entidade familiar, assegurando que ele não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam.*

*Conforme art. 5º da referida lei, para os efeitos de impenhorabilidade, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente."*

Nos embargos, manteve-se a fundamentação, sem reconhecer vícios (e-STJ, fls. 131-133).

A parte recorrida, em sede de contrarrazões ao recurso especial, defende que a alegada coisa julgada material teria sido afastada em razão de alteração superveniente da situação fática (desocupação do imóvel por aproximadamente um ano), de modo que a impenhorabilidade antes reconhecida teria perdido o suporte fático e a penhora não violaria decisão pretérita. Salienta que a proteção do bem de família teria sido inaplicável no caso concreto: não se teria comprovado que a renda de locação estaria revertida à subsistência ou moradia da família, e o imóvel desocupado não atenderia à finalidade protegida, conforme precedentes citados (e-STJ, fls. 173/185).

Sobre o tema, tem-se que a jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que "*opera-se a preclusão consumativa quanto à discussão acerca da penhorabilidade ou impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão definitiva anterior acerca do tema, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública*" (AgInt nos EDcl no AREsp 1.039.028/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 9/11/2017, DJe de 17/11/2017). Nesse sentido:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORABILIDADE DE BEM IMÓVEL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. COISA JULGADA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DA COISA JULGADA. SÚMULA 283/STF.*
*1. O Tribunal de origem, ao negar provimento ao agravo de instrumento e condenar os agravantes ao pagamento de multa por litigância de má-fé, concluiu no sentido da ocorrência de preclusão consumativa e coisa julgada.*
*2. Segundo a orientação jurisprudencial do STJ, "opera-se a preclusão consumativa quanto à discussão acerca da penhorabilidade ou impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão definitiva anterior acerca do tema, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.039.028/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/11/2017, DJe de 17/11/2017).*
*3. No caso em julgamento, conforme marcha processual delineada no acórdão recorrido, houve decisão já transitada em julgado afastando a impenhorabilidade no Processo 5060964-59.2022.8.24.0000/TJSC. Súmula n. 83/STF.*
*4. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem quanto*

**Documento eletrônico VDA51736291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:31**
**Código de Controle do Documento: 92471e65-3871-4ee5-891d-177e68523f34**

*à ocorrência de preclusão, coisa julgada e litigância de má-fé demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado n. 7 da Súmula deste Tribunal Superior.*
*5. Verifica-se das razões recursais que o fundamento da coisa julgada não foi impugnado, o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF. Agravo interno improvido."*
*(AgInt no AREsp n. 2.843.151/SC, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025)*

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. AUSÊNCIA. COISA JULGADA. PRECLUSÃO.*
*1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, opera-se a preclusão consumativa quanto à impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento."*
*(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.541.147/PR, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025. )*

"*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
*1. A impenhorabilidade do bem de família pode ser alegada a qualquer tempo nas instâncias ordinárias, enquanto não consumada a arrematação do imóvel. Precedentes.*
*2. No caso, o Tribunal julgou em dissonância com a jurisprudência do STJ.*
*3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial."*
*(AgInt no AREsp n. 2.423.154/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 19/4/2024.)*

O próprio Tribunal de origem reconheceu a existência de decisão anterior que declarara a impenhorabilidade do bem de família, ressaltando tratar-se de matéria de ordem pública, suscetível de reexame a qualquer tempo.

Assim, verifica-se que o Tribunal de origem, ao concluir que a coisa julgada material, embora matéria de ordem pública, não impede a análise da penhorabilidade do bem de família diante de alteração superveniente da situação fática do bem antes considerado impenhorável, destoou da jurisprudência desta Corte, motivo pelo qual o recurso especial comporta provimento.

Diante do exposto, conheço do agravo para dar parcial provimento ao recurso especial, com o fim de reconhecer a impenhorabilidade do bem de família e respectivos aluguéis, em razão da coisa julgada.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA51736291 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/10/2025 23:53:31**
**Código de Controle do Documento: 92471e65-3871-4ee5-891d-177e68523f34**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AREsp 2.755.243 / SC**

Número Registro: 2024/0361139-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00190086220018240008 190086220018240008 50109195120228240000

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 | : EDIMARA LOCATELLI CERUTTI |
| ADVOGADOS | : CELSO GARCIA - SC003118 |
| | MARIO AUGUSTO HAHNEMANN DE SOUZA - SC9568 |
| | MARIA TEREZA OLINGER BERNDT PETERS - SC35029 |
| AGRAVADO | : ORLANDO MAAS JUNIOR - ESPÓLIO |
| REPR. POR | : JANDIRA CRISTOFOLINI MAAS - INVENTARIANTE |
| ADVOGADOS | : JANE DENISE EVERS HAHNEMANN DE SOUZA - SC10016 |
| | MARIO AUGUSTO HAHNEMANN DE SOUZA - SC009568 |

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

**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.

**Documento eletrônico VDA52002493 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:48:08**
**Código de Controle do Documento: 3d0bb0f1-ebc8-4e22-8ebc-7764aa34d7e7**

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

**Documento eletrônico VDA52002493 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 00:48:08**
**Código de Controle do Documento: 3d0bb0f1-ebc8-4e22-8ebc-7764aa34d7e7**