



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2762784 - SP (2024/0374039-1)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII BRISA
RENTA IMOBILIARIA
ADVOGADOS : MARCELO DOMINGUES PEREIRA - SP174336
JÚLIA MEIRA BIANCHI - SP441594
AGRAVADO : FIRST BRASIL GROUP EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES S.A
AGRAVADO : ROBERTO BISKER
AGRAVADO : SANDRA GOLDSTEIN BISKER
ADVOGADOS : MARCELLO VIEIRA MACHADO RODANTE - SP196314
RODOLPHO OLIVEIRA SANTOS - SP221100
MATEUS LEMOS FRANCO DA SILVA - SP376188
TIAGO GONÇALVES DE OLIVEIRA RICCI - SP235700

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIADOR. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. MUDANÇA DE ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. TEMA 1.127/STF. TEMA 1.091/STJ. COISA JULGADA. PRECLUSÃO.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC.

2. 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.

3. Salvo casos excepcionais em que há modulação de efeitos, os precedentes vinculantes não alcançam coisas julgadas anteriormente ao julgamento do repetitivo ou da repercussão geral.

Agravo interno improvido.

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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de setembro de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2762784 - SP (2024/0374039-1)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII BRISA RENDA IMOBILIARIA
ADVOGADOS : MARCELO DOMINGUES PEREIRA - SP174336
JÚLIA MEIRA BIANCHI - SP441594
AGRAVADO : FIRST BRASIL GROUP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
AGRAVADO : ROBERTO BISKER
AGRAVADO : SANDRA GOLDSTEIN BISKER
ADVOGADOS : MARCELLO VIEIRA MACHADO RODANTE - SP196314
RODOLPHO OLIVEIRA SANTOS - SP221100
MATEUS LEMOS FRANCO DA SILVA - SP376188
TIAGO GONÇALVES DE OLIVEIRA RICCI - SP235700

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FIADOR. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. MUDANÇA DE ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. TEMA 1.127/STF. TEMA 1.091/STJ. COISA JULGADA. PRECLUSÃO.

1. O acórdão recorrido abordou, de forma fundamentada, todos os pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, razão pela qual não há falar na suscitada ocorrência de violação do art. 1.022 do CPC.

2. 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.

3. Salvo casos excepcionais em que há modulação de efeitos, os precedentes vinculantes não alcançam coisas julgadas anteriormente ao julgamento do repetitivo ou da repercussão geral.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BRISA RENDA IMOBILIÁRIA contra decisão monocrática de minha relatoria que não conheceu do agravo em recurso especial nos termos da seguinte ementa (fl. 289):

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DE BEM. IMPOSSIBILIDADE. OFENSA À COISA JULGADA. PRETENSÃO DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 121):

Agravo de instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança. Fase de cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou o novo pedido formulado pelo exequente, voltado ao reconhecimento da penhorabilidade dos direitos aquisitivos sobre o imóvel pertencente à fiadora de contrato de locação comercial. Insurgência do exequente alegando que o anterior reconhecimento da natureza de bem de família do imóvel em questão, se pauta em jurisprudência pretérita, que foi alterada pelo E. STF, conforme se verifica no Tema de Repercussão Geral nº 1.127. Descabimento. Requerimento de penhora já analisado por este E. Tribunal, em agravo de instrumento pretérito, onde foi reconhecida e declarada a impenhorabilidade do bem de família objeto da lide, nos exatos termos do quanto determinado pelo C. STF no Recurso Extraordinário nº 1.294.055/SP. Questão que não pode ser modificada, sob pena de afronta à coisa julgada. Art. 5º, XXXVI da CF e art. 507 do CPC. Decisão mantida. Recurso não provido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 138-143).

Nas razões do agravo interno, a agravante reitera a alegação de violação dos arts. 927, inciso III, 1.022 e 507 do CPC e do art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

Sustenta, em síntese, que a "ausência de preclusão e coisa julgada para aplicação imediata do novel entendimento jurisprudencial pacificado pelo Tema 1.127 de Repercussão Geral prolatado pelo Supremo Tribunal Federal, assim como no Tema 1.091 dos Recursos Repetitivos prolatado pelo Superior Tribunal de Justiça, os quais não se submetem às regras de direito intertemporal, tampouco implicam em ofensa aos princípios da segurança jurídica e da irretroatividade das leis, em respeito ao disposto no artigo 927, inciso III, do Código de Processo Civil" (fl. 306).

Aduz, ainda, a não incidência da Súmula n. 7/STJ.

Pugna, por fim, pela reconsideração da decisão monocrática ou sua submissão ao julgamento colegiado, visando à reforma da decisão para admitir o recurso especial e aplicar o novo entendimento jurisprudencial sobre a penhorabilidade de bem de família.

A agravada apresentou contrarrazões às fls. 315-322.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Conforme demonstrado na decisão agravada, inexistente a alegada violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos (fls. 123-124):

Ao que consta dos autos de origem, foi determinada a penhora do bem imóvel de propriedade da executada na condição de fiadora. Contudo, a executada, ora agravada, interpôs o agravo de instrumento, arguindo a impenhorabilidade do bem imóvel em questão, restando o recurso provido para que fosse reconhecida e declarada a impenhorabilidade do bem de família objeto da lide, nos exatos termos do quanto determinado pelo C. Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 1.294.055 /SP (trecho do voto do agravo de instrumento de nº 2261230-64.2019.8.26.0000 realces não originais).

[...]

A consulta ao sistema informatizado deste E. Tribunal mostra que v. acórdão transitou em julgado no dia 3/8/2021.

Diante disso, sendo reconhecida a impenhorabilidade do bem imóvel de propriedade da executada, não se pode agora reabrir a discussão, sob pena de violação à coisa julgada, assegurada pelo artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal, e também pelo que dispõe o artigo 507 Código de Processo Civil, que veda à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão.

No julgamento dos embargos de declaração, o TJSP expressamente consignou que "o novo entendimento jurisprudencial, pacificado pelo Tema nº 1.127 de Repercussão Geral, não seria aplicável ao caso, sob pena de violação à coisa julgada, assegurada pelo artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal, e também pelo que dispõe o artigo 507 Código de Processo Civil, que veda à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão" (fl. 141).

Como se vê, depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta.

Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

No mérito, pretende a agravante a revisão do julgado, sob o argumento de que o julgamento do Tema 1.127 pelo STF fixando a tese: "É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial", deve ser aplicado imediatamente.

No caso dos autos, o Tribunal de origem entendeu que, não obstante o entendimento consolidado pelo STF sedimentado no Tema 1.127, a decisão agravada não poderia ser modificada por implicar em violação da coisa julgada e da preclusão consumativa.

O acórdão recorrido não merece reforma.

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).

No mesmo sentido, cito:

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.)

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 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.)

Ademais, o Tribunal deixou claro que houve coisa julgada quanto à penhorabilidade do bem em questão. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Ressalta-se, ainda, que "A coisa julgada deve ser respeitada, ainda que posteriormente a jurisprudência confira à norma outro sentido do que originariamente aplicado na decisão transitada" (AgRg no REsp n. 1.153.690/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 5/4/2011, DJe de 11/4/2011.)

No mesmo sentido, cito:

PROCESSO CIVIL E PREVIDENCIÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ESPECIALIDADE DO LABOR EXERCIDO. MATÉRIA ACOBERTADA PELA COISA JULGADA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM SINTONIA COM O

ENTENDIMENTO DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na forma da jurisprudência do STJ, os precedentes vinculantes não alcançam coisas julgadas anteriormente ao julgamento do repetitivo e carecem do condão de desconstituir os títulos executivos preexistentes a ele. Nesse sentido: AgInt no AgInt no AREsp n. 2.226.020/RS, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 16/4/2024, DJe de 24/4/2024; AgInt no AREsp n. 2.428.234/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 19/4/2024. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

2. Ademais, a alteração das conclusões adotadas pela decisão impugnada sobre a existência de coisa julgada, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula n. 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.620.035/RS, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 21/5/2025, DJEN de 29/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REPRESENTAÇÃO. EFICÁCIA SUBJETIVA DA COISA JULGADA RESTRITA AOS ASSOCIADOS CONSTANTES NA LISTAGEM APRESENTADA AO TEMPO DA PROPOSITURA DA AÇÃO COLETIVA ORDINÁRIA. REPERCUSSÃO GERAL DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. DISTINGUISHING. AÇÕES AJUIZADAS COM TRÂNSITO EM JULGADO ANTES DOS PRECEDENTES VINCULANTES. INEXISTÊNCIA DE RESCISÃO DO TÍTULO JUDICIAL. RESPEITO À SEGURANÇA JURÍDICA E À PROTEÇÃO DA CONFIANÇA LEGÍTIMA. PRECLUSÃO DA MATÉRIA. RECURSO INTERNO DESPROVIDO.

1. Em sede de repercussão geral, o Pretório Excelso fixou as seguintes teses: "As balizas subjetivas do título judicial, formalizado em ação proposta por associação, são definidas pela representação no processo de conhecimento, limitada a execução aos associados apontados na inicial" (RE n. 573.232/SC, Tema n. 82); "A eficácia subjetiva da coisa julgada formada a partir de ação coletiva, de rito ordinário, ajuizada por associação civil na defesa de interesses dos associados, somente alcança os filiados, residentes no âmbito da jurisdição do órgão julgador, que o fossem em momento anterior ou até a data da propositura da demanda, constantes da relação jurídica juntada à inicial do processo de conhecimento" (RE n. 612.043/PR, Tema n. 499).

2. Ambos os precedentes vinculantes tiverem a sua tese fixada após o trânsito em julgado da ação coletiva de referência, razão pela qual, em respeito à coisa julgada e à ocorrência da preclusão, não poderiam desconstituir, em

sede de execução individual do título coletivo, o dispositivo da sentença exequenda que reconheceu a substituição processual. Portanto, há distinção entre as teses firmadas no RE n. 612.043/PR (Tema n. 499) e no RE n. 573.232/SC (Tema n. 82) e a hipótese de ação coletiva que transitou em julgado antes desses precedentes vinculantes e que não foi desconstituída por ação rescisória, conforme determina os Temas n. 733 e 360 do STF.

3. Registre-se ainda que, em processo de conhecimento conexo (n. 2005.34.00.003947-1), foi consignado pelo juízo competente, ao indeferir a petição inicial por litispendência e falta de interesse de agir, que todos os filiados da ANAJUSTRA seriam beneficiados da ação ordinária n. 2004.48565-0, sem que houvesse limitação à listagem apresentada com o ajuizamento da demanda. **A ação transitou em julgado nesses termos, de modo que submeter o caso dos autos aos referidos precedentes ensejaria violação à coisa julgada, à segurança jurídica, à proteção da confiança legítima e à vedação ao comportamento contraditório por parte do Poder Judiciário.**

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.353.332/DF, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 20/5/2024.)

Assim, apesar do esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.762.784 / SP

Número Registro: 2024/0374039-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10451107420158260100 20240000104581 20240000179535 23253030620238260000
2325303062023826000050000

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII BRISA RENDA
IMOBILIARIA

ADVOGADOS : MARCELO DOMINGUES PEREIRA - SP174336
JÚLIA MEIRA BIANCHI - SP441594

AGRAVADO : FIRST BRASIL GROUP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
S.A

AGRAVADO : ROBERTO BISKER

AGRAVADO : SANDRA GOLDSTEIN BISKER

ADVOGADOS : MARCELLO VIEIRA MACHADO RODANTE - SP196314

RODOLPHO OLIVEIRA SANTOS - SP221100

MATEUS LEMOS FRANCO DA SILVA - SP376188

TIAGO GONÇALVES DE OLIVEIRA RICCI - SP235700

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII BRISA RENDA

IMOBILIARIA

ADVOGADOS : MARCELO DOMINGUES PEREIRA - SP174336

JÚLIA MEIRA BIANCHI - SP441594

AGRAVADO : FIRST BRASIL GROUP EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
S.A

AGRAVADO : ROBERTO BISKER

AGRAVADO : SANDRA GOLDSTEIN BISKER

ADVOGADOS : MARCELLO VIEIRA MACHADO RODANTE - SP196314

RODOLPHO OLIVEIRA SANTOS - SP221100

MATEUS LEMOS FRANCO DA SILVA - SP376188

TIAGO GONÇALVES DE OLIVEIRA RICCI - SP235700

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de setembro de 2025