



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2193733 - SP (2025/0023353-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MERUNA ADMINISTRACAO DE BENS LTDA
ADVOGADO : ROBERTO PADUA COSINI - SP168844
AGRAVADO : ADELAIDE OCCHIALINI MOREIRA
AGRAVADO : IVO DE SOUZA MOREIRA
ADVOGADOS : VALDERY MACHADO PORTELA - SP168589
ANTÔNIO JOSÉ LINHARES ALBUQUERQUE - SP178459
SIMONE DE SOUZA FELIX RODOLPHO - SP336578
INTERES. : DOMINUS INDUSTRIA COMERCIO E SERVICOS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO IMOBILIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. DECISÃO SINGULAR QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL PARA RETORNO À ORIGEM.

1. A impenhorabilidade do bem de família é norma cogente e de ordem pública, cujas exceções estão previstas taxativamente no art. 3º da Lei 8.009/1990.

2. A decisão singular observou a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça quanto à distinção entre caução, fiança e hipoteca, e determinou retorno à origem para verificar a condição de bem de família.

3. Agravo interno não provido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2193733 - SP (2025/0023353-5)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MERUNA ADMINISTRACAO DE BENS LTDA
ADVOGADO : ROBERTO PADUA COSINI - SP168844
AGRAVADO : ADELAIDE OCCHIALINI MOREIRA
AGRAVADO : IVO DE SOUZA MOREIRA
ADVOGADOS : VALDERY MACHADO PORTELA - SP168589
ANTÔNIO JOSÉ LINHARES ALBUQUERQUE - SP178459
SIMONE DE SOUZA FELIX RODOLPHO - SP336578
INTERES. : DOMINUS INDUSTRIA COMERCIO E SERVICOS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO IMOBILIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. DECISÃO SINGULAR QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL PARA RETORNO À ORIGEM.

1. A impenhorabilidade do bem de família é norma cogente e de ordem pública, cujas exceções estão previstas taxativamente no art. 3º da Lei 8.009/1990.
2. A decisão singular observou a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça quanto à distinção entre caução, fiança e hipoteca, e determinou retorno à origem para verificar a condição de bem de família.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MERUNA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA contra decisão singular da minha lavra em que dei provimento ao recurso especial pelos seguintes fundamentos: jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que caução locatícia não integra as exceções do art. 3º da Lei 8.009/1990; distinção técnica entre caução, fiança e hipoteca; incidência da Súmula 568/STJ; retorno dos autos à origem para verificar se o imóvel é bem de família.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que houve peculiaridade fática relevante. Afirma declaração contratual de inexistência de bem de família, sustenta má-fé, comportamento contraditório, boa-fé objetiva e venire contra factum proprium, e requer manutenção da penhora.

Alega, ainda, a aplicabilidade do Tema 1.261 do Superior Tribunal de Justiça por analogia, apontando que os únicos sócios se beneficiaram economicamente, o que autorizaria a penhora do imóvel. Invoca inexistência de prova em contrário e pede retratação ou julgamento colegiado.

Defende, por fim, a incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, por suposta necessidade de reexame de cláusula contratual e de fatos e provas, afirmando que o Tribunal de origem teria apreciado suficientemente as circunstâncias para afastar a condição de bem de família.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que a decisão singular aplicou corretamente a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que não admite alargar as exceções legais para abarcar caução. Sustenta que a impenhorabilidade é de ordem pública, irrenunciável, e que o retorno à origem preserva a competência para exame de fatos e provas.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação comercial. A locatária é a empresa Dominus Indústria Comércio e Serviços. Os proprietários caucionaram o imóvel de sua residência no ajuste locatício. Postularam reconhecimento de impenhorabilidade por se tratar de bem de família.

A decisão interlocutória manteve a penhora do imóvel caucionado e afastou a proteção legal, amparando-se em declaração contratual de inexistência de bem de família e na voluntariedade da garantia. No agravo de instrumento, o Tribunal de origem confirmou a decisão por suposta renúncia e comportamento contraditório, citando precedentes internos.

A decisão singular ora agravada deu provimento ao recurso especial. Afastou a equiparação da caução às exceções legais e determinou retorno à origem para verificar se o imóvel é bem de família.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A controvérsia circunscreve-se a saber se as peculiaridades fáticas do caso, notadamente a declaração contratual de inexistência de bem de família, o comportamento contraditório dos caucionantes e o suposto benefício econômico auferido pelos sócios, autorizam o afastamento da impenhorabilidade, afastando a orientação firmada na decisão singular.

O agravo não merece prosperar.

Inicialmente, quanto à declaração contratual de inexistência de bem de família e a voluntariedade da caução, verifica-se serem exatamente os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem para manter a penhora, afastados pela decisão singular com amparo na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça. Segundo essa orientação, a impenhorabilidade do bem de família é norma cogente e de ordem pública, cujas exceções estão previstas taxativamente no art. 3º da Lei 8.009/1990, não comportando ampliação por via interpretativa ou contratual.

A caução locatícia não figura entre essas exceções, e o legislador, ao redigir o inciso VII do referido dispositivo, optou expressamente pela espécie fiança, e não pelo

gênero caução, o que afasta qualquer margem para integração analógica. A orientação da jurisprudência do STJ é assente nesse sentido, incidindo, no ponto, a Súmula 83/STJ. A propósito, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OFENSA AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. BEM DE FAMÍLIA DADO EM CAUÇÃO. PENHORA. INVIABILIDADE. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente.

2. É inviável admitir a penhora de bem de família dado como caução em contrato de locação. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AglInt no AREsp n. 2.212.496/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 24/3/2023.)

Ademais, o alegado *distinguishing*, fundado na declaração contratual, tampouco não se sustenta. A impenhorabilidade do bem de família decorre da lei e dos fatos objetivos de utilização do imóvel como residência familiar, e não de declaração das partes. Se o imóvel efetivamente serve de moradia à entidade familiar e é o único bem de que dispõem os proprietários, a proteção incide independentemente do que foi declarado no contrato. Nesse cenário, a validade ou não da declaração mencionada pela agravante, assim como a verificação dos requisitos configuradores do bem de família, são questões que demandam exame de fatos e provas, fazendo-se "necessário o retorno dos autos ao Tribunal a quo para que aprecie a questão sob esse enfoque, por se tratar de matéria probatória" (AglInt no REsp n. 2.155.701/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 7/4/2026).

Outrossim, a invocação da boa-fé objetiva e do *venire contra factum proprium* igualmente não autoriza a manutenção da penhora nesta sede. O Superior Tribunal de Justiça já assentou que, em se tratando de caução locatícia, não há falar em possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar, e que a boa-fé dos caucionantes não está em discussão quando o ponto central é a verificação da adequação da garantia às exceções legais. Criar nova hipótese de afastamento da impenhorabilidade com base em princípios gerais, sem respaldo no rol taxativo da Lei 8.009/1990, contraria a natureza restritiva das normas limitadoras de direitos fundamentais, como o direito à moradia. Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO IMOBILIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. INAPLICABILIDADE DAS EXCEÇÕES DO ART. 3º DA LEI N.

8.009/1990. IMPOSSIBILIDADE DE EQUIPARAÇÃO DA CAUÇÃO À HIPOTECA OU À FIANÇA. NORMA COGENTE. VEDAÇÃO À RENÚNCIA E À CRIAÇÃO DE EXCEÇÃO POR ANALOGIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. [...]

"1. A caução prestada em contrato de locação comercial não está entre as exceções do art. 3º da Lei n. 8.009/1990 e, por isso, não afasta a impenhorabilidade do bem de família.

2. A oferta do imóvel como garantia não constitui renúncia válida à proteção conferida pelos arts. 1 e 5 da Lei n. 8.009/1990, e princípios de boa-fé e vedação ao comportamento contraditório não autorizam a criação de exceção não prevista em lei."

(REsp n. 2.130.293/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

No tocante à aplicação analógica do Tema Repetitivo 1.261 do Superior Tribunal de Justiça, razão não assiste ao agravante. Aquele tema foi fixado para situação em que sócios prestam garantia hipotecária em benefício de pessoa jurídica, hipótese expressamente contemplada no art. 3º, inciso V, da Lei 8.009/1990, desde que o débito tenha revertido em proveito da entidade familiar. Veja-se:

I) a exceção à impenhorabilidade do bem de família nos casos de execução de hipoteca sobre o imóvel, oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar, prevista no art. 3º, V, da Lei n. 8.009/1990, restringe-se às hipóteses em que a dívida foi constituída em benefício da entidade familiar;

II) em relação ao ônus da prova,

a) se o bem for dado em garantia real por um dos sócios de pessoa jurídica, é, em regra, impenhorável, cabendo ao credor o ônus de comprovar que o débito da pessoa jurídica se reverteu em benefício da entidade familiar; e

b) caso os únicos sócios da sociedade sejam os titulares do imóvel hipotecado, a regra é da penhorabilidade do bem de família, competindo aos proprietários demonstrar que o débito da pessoa jurídica não se reverteu em benefício da entidade familiar.

No caso dos autos, que versa sobre caução locatícia, não há previsão legal tampouco respaldo na jurisprudência do STJ para aplicar a analogia pretendida, que importaria em criação judicial de exceção não prevista em lei.

Por fim, não há falar em incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ na hipótese, uma vez que os aspectos fáticos e probatórios da lide descritos na sentença e no acórdão estadual foram suficientes para examinar o recurso especial. A decisão singular, inclusive, não reexaminou cláusulas contratuais nem reapreciou o conjunto probatório. Reconheceu, ao contrário, que o Tribunal de origem se limitou ao fundamento da renúncia e do comportamento contraditório, sem examinar os requisitos configuradores do bem de família, e que esse exame compete à instância ordinária. Não há, portanto, qualquer violação às referidas súmulas, mas sim preservação da competência funcional do Tribunal de origem para apreciar a matéria de fato.

Portanto, a decisão singular está em consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, e as razões apresentadas no agravo interno limitam-se a reproduzir argumentos já afastados, sem demonstrar distinção apta a justificar solução diversa.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.193.733 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0023353-5

Número de Origem:

10120478820238260161 20240000524668 20240000798809 20240000885552 20663430720248260000
2066343072024826000050000

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ADELAIDE OCCHIALINI MOREIRA

RECORRENTE : IVO DE SOUZA MOREIRA

ADVOGADOS : VALDERY MACHADO PORTELA - SP168589

ANTÔNIO JOSÉ LINHARES ALBUQUERQUE - SP178459

SIMONE DE SOUZA FELIX RODOLPHO - SP336578

RECORRIDO : MERUNA ADMINISTRACAO DE BENS LTDA

ADVOGADO : ROBERTO PADUA COSINI - SP168844

INTERES. : DOMINUS INDUSTRIA COMERCIO E SERVICOS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MERUNA ADMINISTRACAO DE BENS LTDA

ADVOGADO : ROBERTO PADUA COSINI - SP168844

AGRAVADO : ADELAIDE OCCHIALINI MOREIRA

AGRAVADO : IVO DE SOUZA MOREIRA

ADVOGADOS : VALDERY MACHADO PORTELA - SP168589

ANTÔNIO JOSÉ LINHARES ALBUQUERQUE - SP178459

SIMONE DE SOUZA FELIX RODOLPHO - SP336578

INTERES. : DOMINUS INDUSTRIA COMERCIO E SERVICOS LTDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026