SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2865264 - SP (2025/0055976-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOAO IGNACIO GOULART NETO
ADVOGADA	:	GABRIELA ELIAS GOULART VENDRAMINI - SP409096
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO FERREIRA
ADVOGADOS	:	FERNANDA AMANO MONTEMOR - SP206717
		HUMBERTO FREDERICO SUINI DEPORTE - SP206964
		FELIPE BARBARINI SIERRA - SP368584
		BRUNA MARTINS SILVA - SP405239

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE IMÓVEL. ORDEM DO ART. 835 DO CPC. CARÁTER FLEXÍVEL. REEXAME DE PROVAS E FATOS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NA PENHORA. CONSTRIÇÃO EM NOME DE PESSOA FALECIDA. AUSÊNCIA DE EXPRESSA INDICAÇÃO DE ARTIGOS DE LEI VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, embora a ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC seja a norma padrão, ela não é inflexível. Essa ordem pode ser ajustada conforme as circunstâncias específicas de cada caso, visando assegurar a efetiva satisfação do crédito. A modificação na sequência de penhora não deve ser feita para favorecer o devedor, pois a garantia é criada para facilitar o cumprimento da obrigação em benefício do credor.

2. Hipótese em que o Tribunal estadual entendeu pela legalidade da constrição do imóvel em questão com fundamento nos elementos fáticos dos autos, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso uma vez que não basta a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal. Incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA49920726 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/08/2025 11:13:52
Publicação no DJEN/CNJ de 29/08/2025. Código de Controle do Documento: 02549daf-0609-4361-9a8a-a9c1a5ff19ad

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA49920726 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 27/08/2025 11:13:52
Publicação no DJEN/CNJ de 29/08/2025. Código de Controle do Documento: 02549daf-0609-4361-9a8a-a9c1a5ff19ad

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2865264 - SP (2025/0055976-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOAO IGNACIO GOULART NETO
ADVOGADA	:	GABRIELA ELIAS GOULART VENDRAMINI - SP409096
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO FERREIRA
ADVOGADOS	:	FERNANDA AMANO MONTEMOR - SP206717
		HUMBERTO FREDERICO SUINI DEPORTE - SP206964
		FELIPE BARBARINI SIERRA - SP368584
		BRUNA MARTINS SILVA - SP405239

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE IMÓVEL. ORDEM DO ART. 835 DO CPC. CARÁTER FLEXÍVEL. REEXAME DE PROVAS E FATOS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NA PENHORA. CONSTRIÇÃO EM NOME DE PESSOA FALECIDA. AUSÊNCIA DE EXPRESSA INDICAÇÃO DE ARTIGOS DE LEI VIOLADOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, embora a ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC seja a norma padrão, ela não é inflexível. Essa ordem pode ser ajustada conforme as circunstâncias específicas de cada caso, visando assegurar a efetiva satisfação do crédito. A modificação na sequência de penhora não deve ser feita para favorecer o devedor, pois a garantia é criada para facilitar o cumprimento da obrigação em benefício do credor.

2. Hipótese em que o Tribunal estadual entendeu pela legalidade da constrição do imóvel em questão com fundamento nos elementos fáticos dos autos, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso uma vez que não basta a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal. Incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA49628322 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:21
Código de Controle do Documento: 81e3c3b6-d65d-4e5c-bde8-f0c3bb4f8d29

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOÃO INGNÁCIO GOULART NETO (JOÃO) em face de decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Des. FERREIRA DA CRUZ, assim ementado:

> *DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. PENHORA DE IMÓVEL. Decisão agravada que rejeitou a exceção de pré-executividade. Manutenção da penhora sobre o imóvel gerador das despesas, dotadas de tônus propter rem. Ordem preferencial do art. 835 do CPC que é relativa. Hipótese, ademais, em que o Sisbajud alcançou valores irrisórios e o agravante não indicou bens à penhora. Recurso desprovido.*
> *DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. Imóvel objeto de herança. Morte do titular que automaticamente transmite a posse e o domínio dos seus bens aos seus herdeiros. Princípio da saisine. Art. 1.784 do CC. Falecido, entretanto, que não pode figurar como parte. Hipótese de ação proposta após o óbito, a inviabilizar, inclusive, ocupe o espólio o polo passivo. Exclusão impositiva, devidos honorários. Exceção acolhida nesse aspecto. Agravante que é coproprietário do imóvel, o que firma, per se, sua legitimidade passiva. Solidariedade. Inteligência do art. 275 do CC. Teses a respeito da coexecutada, também condômina, que não admitem conhecimento. Impossível defesa de direito alheio em nome próprio. Art. 18 do CPC. Decisão mantida. Recurso provido em parte, na parte conhecida* (e-STJ, fl. 61).

No presente inconformismo, JOÃO defendeu que **(1)** demonstrou suficientemente a violação da legislação federal; e **(2)** não incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

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

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, JOÃO alegou a violação dos arts. 835 e 838 do CPC, ao sustentar que **(1)** a decisão afronta à ordem preferencial de penhora, impondo maior onerosidade ao devedor; e **(2)** há vícios na penhora, pois o imóvel foi penhorado em nome de uma pessoa falecida, que foi indevidamente nomeada como depositário do bem.

Documento eletrônico VDA49628322 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:21
Código de Controle do Documento: 81e3c3b6-d65d-4e5c-bde8-f0c3bb4f8d29

(1) Da ordem de preferência prevista no art. 835 do CPC

Sobre o tema, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, embora a ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC, seja a norma padrão, ela não é inflexível. Essa ordem pode ser ajustada conforme as circunstâncias específicas de cada caso, visando assegurar a efetiva satisfação do crédito.

Há que se salientar que a modificação na sequência dos bens penhoráveis não deve ser feita para favorecer o devedor, pois a garantia é criada para facilitar o cumprimento da obrigação em benefício do credor.

A propósito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. PENHORA. SUBSTITUIÇÃO. ROL DO ART. 835 DO CPC/2015. TAXATIVIDADE MITIGADA. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. REVISÃO. REVOLVIMENTO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO .*
> *[...].*
> *2. A jurisprudência desta Corte Superior é assente no sentido de que a gradação legal estabelecida no art. 835 do CPC/2015, estruturado de acordo com o grau de aptidão satisfativa do bem penhorável, embora seja a regra, não possui caráter absoluto, podendo ser flexibilizada, em atenção às particularidades do caso concreto, a fim de compatibilizar a satisfação efetiva do crédito, não cabendo que a alteração da ordem de penhora seja no interesse do devedor, tendo em vista que a garantia é instituída para facilitar o cumprimento da obrigação em benefício do credor.*
> *3. No caso em comento, observa-se que o Tribunal a quo concluiu que os bens dados em garantia são insuficientes à quitação do débito, considerando a avaliação realizada, para manter, dessa forma, a penhora. Ressaltou, outrossim, que caso, posteriormente, seja verificado excesso dos valores, a quantia excedente poderá ser levantada pela agravada. Destarte, uma vez que a manutenção da penhora seria mais adequada para o adimplemento do crédito executado, claro está, portanto, que o Superior Tribunal de Justiça, para chegar a entendimento diverso, precisaria empreender novo e aprofundado exame de tais circunstâncias, mas tal providência é vedada a esta Corte, na via do recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.*
> *4. Agravo interno improvido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.246.617/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023)

Considerando os elementos de fato e as particularidades do caso concreto, o TJSP entendeu pela legalidade da constrição do imóvel em questão com a seguinte fundamentação:

Documento eletrônico VDA49628322 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:21
Código de Controle do Documento: 81e3c3b6-d65d-4e5c-bde8-f0c3bb4f8d29

> *In casu, foi requerida e deferida a penhora sobre a unidade imobiliária geradora dos débitos condominiais (fls.145 e 171/172 origem).*
> *Cumpre ressaltar que a penhora de dinheiro restou diminuta (fls. 160 /165 origem), e os executados não ofereceram outros bens para pagamento do débito que, diante da sua natureza (propter rem), pode ter como garantia de pagamento o próprio imóvel gerador* (e-STJ, fl. 63).

Nesse contexto, a reversão do julgado, na forma pretendida, demandaria o reexame da matéria fático-probatória dos autos, medida vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

(2) Do vício na penhora

JOÃO ainda sustentou que há vícios na penhora, pois o imóvel foi penhorado em nome de uma pessoa falecida, que foi indevidamente nomeada como depositário do bem.

Ele o fez, contudo, sem indicar o artigo tido por violado.

Nestes casos, a jurisprudência desta Corte segue no sentido de que a ausência de expressa indicação de artigos de lei violados inviabiliza o conhecimento do recurso, uma vez que não basta a mera menção a dispositivos legais ou a narrativa acerca da legislação federal.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *RECURSO ESPECIAL. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. LIMITAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA Nº 284 /STF. DESCARACTERIZAÇÃO DA MORA. OFENSA AO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. COMANDO NORMATIVO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 284/STF. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. ANÁLISE DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ.*
> *1. O recurso especial é inadmissível por fundamentação deficiente quando deixa de indicar o dispositivo de lei federal violado. Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.*
> *2. Se o artigo apontado como violado não apresenta conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.*
> *3. Na hipótese, alterar a conclusão do Tribunal de origem acerca da ausência de abusividade na contratação e não cabimento da devolução em dobro, exigiria a reanálise do contrato e do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. Prejudicialidade das teses fundamentadas nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.*
> *4. Recurso especial não conhecido.*

Documento eletrônico VDA49628322 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:21
Código de Controle do Documento: 81e3c3b6-d65d-4e5c-bde8-f0c3bb4f8d29

(REsp n. 2.208.666/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025)

Assim, quanto a esse ponto, não se pode conhecer do recurso em virtude da incidência da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Deixo de majorar a verba honorária porque incabível na espécie.

É o voto.

Documento eletrônico VDA49628322 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:53:21
Código de Controle do Documento: 81e3c3b6-d65d-4e5c-bde8-f0c3bb4f8d29

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.865.264 / SP

Número Registro: 2025/0055976-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11196652320198260100 20943354020248260000

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	JOAO IGNACIO GOULART NETO
ADVOGADA	:	GABRIELA ELIAS GOULART VENDRAMINI - SP409096
AGRAVADO	:	CONDOMINIO EDIFICIO FERREIRA
ADVOGADOS	:	FERNANDA AMANO MONTEMOR - SP206717
		HUMBERTO FREDERICO SUINI DEPORTE - SP206964
		FELIPE BARBARINI SIERRA - SP368584
		BRUNA MARTINS SILVA - SP405239

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA49866944 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:46:45
Código de Controle do Documento: 423ea6f3-59b5-4b74-89f3-c84d6dd1456e

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

Brasília, 25 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49866944 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:46:45
Código de Controle do Documento: 423ea6f3-59b5-4b74-89f3-c84d6dd1456e