



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2998326 - SP
(2025/0273123-9)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : RUBENS GERALDO GUIDOTTE
AGRAVANTE : MARIA CELESTE MIRANDA GUIDOTTE
ADVOGADO : LEANDRO DE SANT ANNA KNORRE - SP203686
AGRAVADO : MARCIO PALOMARES SALERNO
ADVOGADA : JULIA APARECIDA PEREIRA BUSTA - SP074681

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL DADO EM CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

I. Caso em exame

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo, conheceu em parte do recurso especial e negou-lhe provimento, em execução de título extrajudicial na qual caucionantes ofereceram como garantia imóvel próprio, alegando impenhorabilidade do bem de família.

2. *Fato relevante.* A exceção de pré-executividade foi indeferida por ilegitimidade dos caucionantes, e o Tribunal de origem manteve a penhora do imóvel caucionado, assentando inexistência de bem de família ante a residência dos executados em outro imóvel.

3. *As decisões anteriores.* Em recurso especial anterior (REsp 1.888.374/SP), a Terceira Turma determinou o retorno dos autos para exame da caracterização do bem de família; em novo julgamento, o Tribunal local reafirmou a ausência de proteção legal por suposta existência de outros imóveis e residência diversa; embargos de declaração rejeitados.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a revisão do acórdão recorrido quanto à possibilidade de penhora do imóvel caucionado, sob alegação de impenhorabilidade do bem de família, demanda reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; e (ii) saber se houve cerceamento de defesa e ofensa ao contraditório e ao princípio da não-surpresa, ante a alegada negativa de instrução probatória para demonstrar residência e para aplicação do art. 5º, parágrafo único, da Lei 8.009/1990.

III. Razões de decidir

5. Afastar a conclusão do Tribunal de origem quanto à inaplicabilidade da impenhorabilidade do bem de família em razão da oferta do imóvel em caução exige reexame de cláusulas contratuais, o que encontra óbice na Súmula 5/STJ.

6. Rever a premissa fática fixada na instância ordinária, de que os executados residem em outro imóvel diverso do caucionado, demanda revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

7. Não há cerceamento de defesa nem violação do contraditório e ao princípio da não surpresa, pois foi oportunizado o retorno dos autos para manifestação e produção de provas, sem que o agravante trouxesse documentação hábil a infirmar as premissas fixadas.

8. O critério de menor valor previsto no art. 5º da Lei 8.009/1990 aplica-se apenas quando mais de um imóvel serve de residência da família, hipótese não caracterizada, pois o imóvel caucionado não é utilizado como moradia.

9. Ausência de novos subsídios aptos a modificar os fundamentos da decisão agravada, que permanece alinhada à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

IV. Dispositivo

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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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 Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2998326 - SP
(2025/0273123-9)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : RUBENS GERALDO GUIDOTTE
AGRAVANTE : MARIA CELESTE MIRANDA GUIDOTTE
ADVOGADO : LEANDRO DE SANT ANNA KNORRE - SP203686
AGRAVADO : MARCIO PALOMARES SALERNO
ADVOGADA : JULIA APARECIDA PEREIRA BUSTA - SP074681

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL DADO EM CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

I. Caso em exame

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo, conheceu em parte do recurso especial e negou-lhe provimento, em execução de título extrajudicial na qual caucionantes ofereceram como garantia imóvel próprio, alegando impenhorabilidade do bem de família.

2. *Fato relevante.* A exceção de pré-executividade foi indeferida por ilegitimidade dos caucionantes, e o Tribunal de origem manteve a penhora do imóvel caucionado, assentando inexistência de bem de família ante a residência dos executados em outro imóvel.

3. *As decisões anteriores.* Em recurso especial anterior (REsp 1.888.374/SP), a Terceira Turma determinou o retorno dos autos para exame da caracterização do bem de família; em novo julgamento, o Tribunal local reafirmou a ausência de proteção legal por suposta existência de outros imóveis e residência diversa; embargos de declaração rejeitados.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a revisão do acórdão recorrido quanto à possibilidade de penhora do imóvel caucionado, sob alegação de impenhorabilidade do bem de família, demanda reexame de cláusulas contratuais e de matéria fático-probatória, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ; e (ii) saber se houve cerceamento de defesa e ofensa ao contraditório e

ao princípio da não-surpresa, ante a alegada negativa de instrução probatória para demonstrar residência e para aplicação do art. 5º, parágrafo único, da Lei 8.009/1990.

III. Razões de decidir

5. Afastar a conclusão do Tribunal de origem quanto à inaplicabilidade da impenhorabilidade do bem de família em razão da oferta do imóvel em caução exige reexame de cláusulas contratuais, o que encontra óbice na Súmula 5/STJ.

6. Rever a premissa fática fixada na instância ordinária, de que os executados residem em outro imóvel diverso do caucionado, demanda revolvimento do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

7. Não há cerceamento de defesa nem violação do contraditório e ao princípio da não surpresa, pois foi oportunizado o retorno dos autos para manifestação e produção de provas, sem que o agravante trouxesse documentação hábil a infirmar as premissas fixadas.

8. O critério de menor valor previsto no art. 5º da Lei 8.009/1990 aplica-se apenas quando mais de um imóvel serve de residência da família, hipótese não caracterizada, pois o imóvel caucionado não é utilizado como moradia.

9. Ausência de novos subsídios aptos a modificar os fundamentos da decisão agravada, que permanece alinhada à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por RUBENS GERALDO GUIDOTTE e MARIA CELESTE MIRANDA GUIDOTTE contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 654):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Locação predial. Etapa de cumprimento de julgado (disciplina condenatória em ação

de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança). Penhora de imóvel, dado em caução. Objeção pré-executiva apresentada por caucionantes, não conhecida. Recurso desprovido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl.719).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao aplicar a Súmula n. 7/STJ, porquanto a controvérsia devolvida versa *error in procedendo*, e não reexame de provas.

Sustenta que o Tribunal de origem indeferiu a instrução probatória imprescindível e julgou a matéria com base em documentos unilaterais, sem contraditório, o que impõe o reconhecimento de nulidade processual (fls. 1.052-1.054). Aponta violação dos arts. 369, 370 e 371 do Código de Processo Civil (CPC), com a tese de cerceamento de defesa pela negativa de produção de prova técnica e demais diligências necessárias à aplicação do art. 5º, parágrafo único, da Lei n. 8.009/1990, especialmente para a definição do imóvel de menor valor em cenário de pluralidade de bens (fls. 1.054-1.056). Invoca ofensa aos arts. 9º e 10 do CPC, afirmando que houve decisão baseada em documentos juntados pelo exequente sem prévia oportunidade de manifestação, em afronta ao contraditório e ao princípio da não surpresa (fls. 1.056-1.057). Indica que as exceções à impenhorabilidade do bem de família devem ter interpretação restritiva e que a caução locatícia não se equipara à fiança do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990, destacando que esta Corte já determinou o retorno dos autos para exame dos requisitos materiais da proteção legal (fls. 1.056-1.057).

Argumenta, ainda, que há provas já existentes nos autos a corroborar o uso residencial do imóvel e a necessidade de diligências complementares: ata notarial, declarações de vizinhos e laudo pericial, além da imprescindibilidade de perícia mercadológica, inspeção judicial e expedição de ofícios para mapeamento patrimonial (fls. 1.057-1.058). No tocante à tempestividade, afirma que a decisão monocrática dos embargos de declaração foi disponibilizada em 10/4/2026, publicada em 13/4/2026, com início do prazo em 14/4/2026, e que o agravo interno foi interposto em 7/5/2026; esclarece a desnecessidade de preparo (art. 1.021, *caput*, do CPC) (fls. 1.051-1.052).

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma (fls. 1.058-1.059).

A agravada apresentou contraminuta (fls. 1.065-1.068).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O recurso especial tem origem em execução de título extrajudicial na qual os recorrentes, na qualidade de caucionantes, ofereceram como garantia o imóvel

situado na Travessa Nicolas Jancu, n. 69 (matrícula n. 159.571 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo). A exceção de pré-executividade, fundada na impenhorabilidade do bem de família, foi indeferida em primeiro grau por ilegitimidade dos caucionantes; o Agravo de Instrumento n. 2267460-25.2019.8.26.0000 teve provimento negado pelo Tribunal de origem, com posterior rejeição de embargos de declaração, sob o entendimento inicial de que a caução afastaria a impenhorabilidade.

No Recurso Especial n. 1888374/SP(2020/0197278-9), a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça determinou o retorno dos autos para exame da caracterização do imóvel como bem de família. No novo julgamento, o Tribunal local, por fundamento diverso, negou provimento ao agravo, afirmando não se tratar de bem de família em razão da suposta existência de outros imóveis, os subseqüentes embargos de declaração foram rejeitados (fls. 893-894).

Não há como prosperar a pretensão do agravante.

O Tribunal de origem concluiu no sentido de que a oferta, em contrato, de garantia caucionária com arrolamento de imóvel residencial próprio afasta a alegação de impenhorabilidade do bem de família por afronta à boa-fé negocial, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fl. 655):

Agravantes, obrigando-se em contrato, com oferta de garantia caucionária, específica, arrolando imóvel residencial próprio, já agora não lhes aproveita arguição de impenhorabilidade, tomando a figura do bem de família, assim a caracterizar afronta a princípio de boa-fé negocial (artigo 113, do Código Civil). Na circunstância, ao optar por aludida garantia, automaticamente declinaram de cogitada proteção excludente. Aplica-se, aqui, necessário contraponto, à luz do princípio *nemo potest venire contra factum proprium*.

Afastar o referido entendimento para concluir no sentido de que a impenhorabilidade do bem de família não poderia ser afastada pela oferta do imóvel em caução, como pretende o recorrente, demandaria o reexame das cláusulas do contrato, o que encontra óbice na Súmula 5/STJ.

Quanto ao fato de residirem ou não em outro imóvel, restou incontroverso na instância ordinária, que residem em bem diverso do qual se discute a penhorabilidade, veja-se (fl. 889):

Documentação referida no acórdão (fls. 536/589 e 634/349), apresentada pelo credor, embargado, já em 2.020, com diversas manifestações dos embargantes, com a devida vênia, não há falar em ofensa ao contraditório. Imóvel próprio dos embargantes, à Travessa Nicolas Jancu, nº 69, ofertado como garantia caucionária, específica, não lhes aproveita arguição de impenhorabilidade, tomando a figura do bem de família, assim porque são proprietários de outros

bens imóveis, restando incontroverso que residem noutra propriedade (fl. 03), localizada à Rua Bias, nº. 209, nada impedindo ofereçam outra, de maior valor, em substituição da garantia.

Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória, procedimentos vedados a esta Corte, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ.

Quanto à possibilidade de realizar prova, demonstrando onde moram, estes o tiveram a partir do momento que esta corte possibilitou o retorno dos autos à origem, com diversas possibilidades de manifestação – "Documentação referida no acórdão (fls. 536/589 e 634/349), apresentada pelo credor, embargado, já em 2.020, com diversas manifestações dos embargantes, com a devida vênia, não há falar em ofensa ao contraditório" – fl. 889. Ali era o momento de juntarem documentação hábil e não o fizeram. Além disso, registre-se que o processo de execução foi feito para satisfazer o credor e não às provas do executado. Não pode ficar o recorrente, infinitamente, tentando provar sua tese, com idas e vindas à Corte superior em desrespeito total ao crédito com o qual se comprometeu.

Assim, não há o que se reformar na decisão agravada por estar de acordo com a jurisprudência desta Corte. O critério de menor valor previsto no artigo 5º, Lei 8.009/1990 serve quando há mais de um imóvel servindo de residência, o que não é o caso, já que ficou claro que a família não mora no imóvel discutido.

Assim, não obstante o 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 nos EDcl no AREsp 2.998.326 / SP

Número Registro: 2025/0273123-9

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00008434520128260001 00226525720138260001 202001972789 226525720138260001
22674602520198260000 2582012 8434520128260001

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RUBENS GERALDO GUIDOTTE

AGRAVANTE : MARIA CELESTE MIRANDA GUIDOTTE

ADVOGADO : LEANDRO DE SANT ANNA KNORRE - SP203686

AGRAVADO : MARCIO PALOMARES SALERNO

ADVOGADA : JULIA APARECIDA PEREIRA BUSTA - SP074681

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RUBENS GERALDO GUIDOTTE

AGRAVANTE : MARIA CELESTE MIRANDA GUIDOTTE

ADVOGADO : LEANDRO DE SANT ANNA KNORRE - SP203686

AGRAVADO : MARCIO PALOMARES SALERNO

ADVOGADA : JULIA APARECIDA PEREIRA BUSTA - SP074681

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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 Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026