



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226535 - MG (2025/0281069-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : FUNDO DE LIQUIDACAO FINANCEIRA FIDC -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
ADVOGADOS : ALEXIS ENDERSON GUIRADO PEIXOTO - MG166757
RAFAEL AMADOR WYKRET RABELO - MG212752
IGOR MACIEL ANTUNES - MG074420
RECORRIDO : ALEXANDRE DE OLIVEIRA LIMA
ADVOGADOS : ALEXANDRE CARVALHO ABDULMASSIH - MG076294
FABIANA PEREIRA FINOTTI BAILONI - MG123743
ADNILSON DAS GRAÇAS ALVES - MG061504

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. MULTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por Fundo de Liquidação Financeira FIDC contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que reconheceu a impenhorabilidade de imóvel locado, utilizado para custear a moradia do devedor e sua família, com fundamento na Lei nº 8.009/1990 e na Súmula nº 486 do STJ.
2. O Tribunal de origem aplicou multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, por considerar os embargos de declaração protelatórios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o imóvel de alto valor locado, cuja renda é revertida para custear a moradia do devedor e sua família, pode ser considerado bem de família impenhorável; e (ii) saber se a multa aplicada em embargos de declaração opostos com intuito de prequestionamento deve ser afastada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência do STJ, consolidada na Súmula nº 486, reconhece a impenhorabilidade do único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou moradia da família.

5. O valor do imóvel não é relevante para a proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990.

6. Embargos de declaração opostos com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório, conforme a Súmula nº 98 do STJ, devendo ser afastada a multa aplicada com fundamento no art. 1.026, § 2º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Resultado do Julgamento: Recurso parcialmente conhecido e provido, em parte, para afastar a multa aplicada nos embargos de declaração.

Tese de julgamento:

1. O único imóvel residencial do devedor, ainda que de alto valor, e mesmo que locado a terceiros, é impenhorável se a renda obtida com a locação for revertida para a subsistência ou moradia da família, independentemente de seu valor ou padrão.

2. Embargos de declaração opostos com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório, sendo vedada a aplicação de multa processual.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.009/1990, arts. 1º e 3º; CPC/2015, art. 1.026, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 486; STJ, Súmula nº 98; STJ, AgInt no AREsp 2.538.722/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 30.09.2024; STJ, REsp 2.088.236/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23.04.2024.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 02 de dezembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226535 - MG (2025/0281069-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : FUNDO DE LIQUIDACAO FINANCEIRA FIDC -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
ADVOGADOS : ALEXIS ENDERSON GUIRADO PEIXOTO - MG166757
RAFAEL AMADOR WYKRET RABELO - MG212752
IGOR MACIEL ANTUNES - MG074420
RECORRIDO : ALEXANDRE DE OLIVEIRA LIMA
ADVOGADOS : ALEXANDRE CARVALHO ABDULMASSIH - MG076294
FABIANA PEREIRA FINOTTI BAILONI - MG123743
ADNILSON DAS GRAÇAS ALVES - MG061504

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. MULTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por Fundo de Liquidação Financeira FIDC contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que reconheceu a impenhorabilidade de imóvel locado, utilizado para custear a moradia do devedor e sua família, com fundamento na Lei nº 8.009/1990 e na Súmula nº 486 do STJ.
2. O Tribunal de origem aplicou multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, por considerar os embargos de declaração protelatórios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o imóvel de alto valor locado, cuja renda é revertida para custear a moradia do devedor e sua família, pode ser considerado bem de

família impenhorável; e (ii) saber se a multa aplicada em embargos de declaração opostos com intuito de prequestionamento deve ser afastada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência do STJ, consolidada na Súmula nº 486, reconhece a impenhorabilidade do único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou moradia da família.

5. O valor do imóvel não é relevante para a proteção conferida pela Lei nº 8.009/1990.

6. Embargos de declaração opostos com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório, conforme a Súmula nº 98 do STJ, devendo ser afastada a multa aplicada com fundamento no art. 1.026, § 2º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Resultado do Julgamento: Recurso parcialmente conhecido e provido, em parte, para afastar a multa aplicada nos embargos de declaração.

Tese de julgamento:

1. O único imóvel residencial do devedor, ainda que de alto valor, e mesmo que locado a terceiros, é impenhorável se a renda obtida com a locação for revertida para a subsistência ou moradia da família, independentemente de seu valor ou padrão.

2. Embargos de declaração opostos com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório, sendo vedada a aplicação de multa processual.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.009/1990, arts. 1º e 3º; CPC/2015, art. 1.026, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula nº 486; STJ, Súmula nº 98; STJ, AgInt no AREsp 2.538.722/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 30.09.2024; STJ, REsp 2.088.236/PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23.04.2024.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA FIDC - RESPONSABILIDADE LIMITADA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado (fls. 569):

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO – PENHORA DE IMÓVEL – ALEGAÇÃO DE SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA - DESNECESSIDADE DE SER O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO – DEMONSTRAÇÃO DE SUA LOCAÇÃO, PARA A SUBSISTÊNCIA FAMILIAR – SÚMULA 486, DO STJ – MANUTENÇÃO DA GARANTIA CONSTITUCIONAL – REFORMA DA DECISÃO DA ORIGEM. - A regra do art. 1º, da Lei nº 8.009/1990, constitui preceito de ordem pública, cuja interpretação deve ser voltada a assegurar máxima efetividade ao direito social à moradia e à proteção estatal da família, nos termos dos arts. 6º e 226, da Constituição Federal. - Conforme a orientação sedimentada pelo Eg. Superior Tribunal de Justiça, "não se exige que o imóvel a ser designado como bem de família seja o único bem no conjunto patrimonial do devedor, embora a designação seja apenas para um único imóvel, e que tão somente este único imóvel sirva de residência e/ou seus frutos à subsistência da família" (STJ - E Dcl. no AgInt. no R Esp. nº 2.023.348/PE, Segunda Turma, julgado em 15/5/2023, D Je de 17/5/2023). - “Havendo demonstração de que o imóvel único de família é alugado e de cuja renda, há reversão para a unidade familiar, há que se aplicar a súmula 486 do STJ, reconhecendo-se a impenhorabilidade do bem.” (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.23.049199-5/001).

Rejeitados os embargos de declaração (fls. 596-609).

Nas razões recursais, a recorrente alegou violação dos arts. 489, § 1º, I, II, IV e VI, 1.022 e 1.026, § 2º, do CPC/2015, bem como dissídio jurisprudencial quanto à relativização da impenhorabilidade de imóvel de alto valor.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 666-672).

Admitido o recurso especial (fls. 676-678), vieram os autos a este Superior Tribunal de Justiça.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cinge-se a controvérsia recursal a decidir sobre a possibilidade de afastar a multa em embargos de declaração opostos com intuito de prequestionamento e se é possível relativizar a impenhorabilidade de imóvel de alto valor, reconhecido como bem de família, com base na Lei n. 8.009/90.

Na origem, tratou-se da impenhorabilidade de imóvel residencial, reconhecendo-o como bem de família, mesmo estando alugado, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou moradia da família do devedor.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais, por unanimidade, deu provimento ao agravo de instrumento interposto pelo executado, Alexandre de Oliveira Lima, reformando a decisão de primeiro grau que havia rejeitado a impugnação à penhora do imóvel. Destacou-se que o imóvel, embora locado, gera renda utilizada para custear o aluguel da residência atual do agravante, caracterizando-o como bem de família protegido pela Lei n. 8.009/90. A decisão restou assim fundamentada (fls. 574-575):

No caso, segundo se denota do exame dos autos, a despeito da fundamentação do d. Juízo “a quo”, de que o Executado não havia carreado a documentação necessária para comprovar a impenhorabilidade do imóvel em questão, colhe-se do caderno processual que o Agravante juntou certidões imobiliárias expedidas pelo Registro de Imóveis de Uberlândia (cód. 134/135), das quais consta que, naquela base territorial, o Executado é proprietário apenas do bem constricto.

Muito embora seja incontroverso que referido bem se encontra locado a terceiros (cód. 136), certo é que remanesceu igualmente evidenciado que o Recorrente reside em imóvel alugado, também naquela Comarca (cód. 137), pagando mensalmente a quantia de R\$6.000,00 (seis mil reais), montante esse semelhante àquele recebido pelo Agravante como fruto rendido pela sua propriedade (R\$5.835,00 – cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais).

Ainda, observo que o endereço indicado para as comunicações enviadas ao Executado, anteriores ao ano de 2022, data em que foi entabulado o referido “Contrato de Locação”, é o registrado para o bem constricto (Rua Dom Almir Marques Ferreira, nº 340, Bairro Morada da Colina, Uberlândia/MG), circunstância que se coaduna com o entendimento de que o imóvel havia servido como residência do Agravante até então, posteriormente, passando a ser usufruído como fonte de renda para custear o aluguel de sua nova moradia.

Logo, entendo que os proventos obtidos com o aludido pacto locatício servem diretamente para a quitação do aluguel da casa em que reside o Recorrente. Portanto, permanece a quadra de impenhorabilidade descrita pela Lei nº 8.009/90, pois, ainda que de modo indireto, o bem constricto nesta Execução serve de moradia para o Recorrente.

Nesse sentido, segundo a orientação firmada pelo Eg. Superior Tribunal de Justiça na Súmula nº 486:

“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.”

Em sede de embargos de declaração, a Corte estadual reafirmou seu posicionamento nos seguintes termos:

[...] como destacado no julgamento do Aresto, considerando a Impugnação apresentada pelo Devedor e os diversos elementos que demonstram o enquadramento da propriedade no disposto no art. 1º, da Lei nº 8.009/1990, a Turma decidiu, fundamentadamente, pelo descabimento da providência exarada na origem. Confira-se:

“Segundo se denota do exame dos autos, a despeito da fundamentação do d. Juízo “a quo”, de que o Executado não havia carreado a documentação necessária para comprovar a impenhorabilidade do imóvel em questão, colhe-se do caderno processual que o Agravante juntou certidões imobiliárias expedidas pelo Registro de Imóveis de Uberlândia (cód. 134/135), das quais consta que, naquela base territorial, o Executado é proprietário apenas do bem constrito. Muito embora seja incontroverso que referido bem se encontra locado a terceiros (cód. 136), certo é que remanesceu igualmente evidenciado que o Recorrente reside em imóvel alugado, também naquela Comarca (cód. 137), pagando mensalmente a quantia de R\$6.000,00 (seis mil reais), montante esse semelhante àquele recebido pelo Agravante como fruto rendido pela sua propriedade (R\$5.835,00 – cinco mil, oitocentos e trinta e cinco reais). Ainda, observo que o endereço indicado para as comunicações enviadas ao Executado, anteriores ao ano de 2022, data em que foi entabulado o referido “Contrato de Locação”, é o registrado para o bem constrito (Rua Dom Almir Marques Ferreira, nº 340, Bairro Morada da Colina, Uberlândia/MG), circunstância que se coaduna com o entendimento de que o imóvel havia servido como residência do Agravante até então, posteriormente, passando a ser usufruído como fonte de renda para custear o aluguel de sua nova moradia. Logo, entendo que os proventos obtidos com o aludido pacto locatício servem diretamente para a quitação do aluguel da casa em que reside o Recorrente. Portanto, permanece a quadra de impenhorabilidade descrita pela Lei nº 8.009/90, pois, ainda que de modo

indireto, o bem constrito nesta Execução serve de moradia para o Recorrente.”.

Inclusive, repise-se que o entendimento exarado também está em consonância com a orientação firmada pelo Eg. Superior Tribunal de Justiça, na Súmula nº 486, segundo a qual “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.”

O Tribunal *a quo* aplicou multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, por considerar os embargos protelatórios.

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. UTILIDADE PÚBLICA. CONCESSIONÁRIA DE VEÍCULOS. RECURSO ESPECIAL. OFENSA AO ARTIGO 1022, II, DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO TOTAL DA MATÉRIA EM REEXAME NECESSÁRIO. SÚMULA 325/STJ. NECESSIDADE DE ALUGAR IMÓVEL LINDEIRO PARA ALTERAR ACESSO A LOJA. INDENIZAÇÃO AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. SÚMULA 7/ STJ. **1. Os arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil não foram ofendidos. A pretexto de apontar a existência de erros materiais, omissão e premissas erradas, a parte agravante quer modificar as conclusões adotadas pelo aresto vergastado a partir das informações detalhadas do laudo pericial. [...] 5. Agravo Interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.974.188/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 4/11/2022.)**

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. DANO MORAL. SUSPENSÃO DO FORNECIMENTO DO SERVIÇO DE ÁGUA . DEMORA INJUSTIFICADA NO RESTABELECIMENTO DO SERVIÇO. ARTS. 489, § 1º, E 1022, II, DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. DEVER DE INDENIZAR. REQUISITOS PARA A RESPONSABILIZAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA. ACÓRDÃO ANCORADO NO SUBSTRATO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. VALOR DA INDENIZAÇÃO. EXCESSO NÃO CARACTERIZADO. **1. Cuida-se de ação de procedimento ordinário ajuizada em desfavor de SAMAR - Soluções Ambientais de Araçatuba, com o fim de obter indenização pelos danos morais que alega ter sofrido com suspensão do serviço de água na residência da**

autora. 2. Verifica-se, inicialmente, não ter ocorrido ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC, na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas e apreciou. integralmente a controvérsia posta nos autos [...] 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.118.594/SP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 22/11/2022, DJe de 25/11/2022) (grifou-se)

Contudo, a oposição de embargos de declaração, por si só, não autoriza a incidência da sanção, mormente diante da pretensão de prequestionamento pelo qual também foi manejado, fazendo atrair os preceitos da Súmula n. 98/STJ: "Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não tem caráter protelatório".

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. SITE DE INTERMEDIÇÃO DE COMÉRCIO ELETRÔNICO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO AOS TERMOS DE USO DA PLATAFORMA. REQUERIMENTO DE EXCLUSÃO DE ANÚNCIOS. IMPOSSIBILIDADE. MULTA POR EMBARGOS PROTELATÓRIOS. AFASTAMENTO. (...) 8. Nos termos da Súmula 98 do STJ, "embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório". No particular, os embargos opostos pela recorrente tiveram por objetivo assegurar a manifestação expressa do Tribunal a quo a respeito do conteúdo do art. 19 do MCI, a fim de garantir o prequestionamento, razão pela qual deve ser afastada a multa aplicada com fundamento no art. 1.026, § 2º, do CPC. 9. Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 2.088.236/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/4/2024, DJe de 26/4/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE DO RECURSO ESPECIAL. COMPROVAÇÃO. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NULIDADE DA CITAÇÃO NA FASE DE CONHECIMENTO. COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO. SUPRIMENTO DO VÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. TERCEIROS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA ART, 1.026, § 2º DO CPC. AFASTAMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e

fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015. 2. A ausência ou nulidade da citação do réu na fase de conhecimento não pode ser suprida pelo comparecimento espontâneo em fase de cumprimento de sentença, sob pena de violação dos princípios do contraditório e da ampla defesa. Precedentes. 3. Na hipótese, os agravados foram citados por edital sem a realização de diligências para a sua localização, sendo posteriormente firmado acordo entre a exequente e os demais executados, portanto, sem a anuência dos agravados. Apesar disso, foi iniciado o cumprimento de sentença dos honorários advocatícios devidos aos patronos da exequente, com a penhora de ativos financeiros dos agravados. 4. Nesse contexto, deve ser reconhecida a nulidade da citação editalícia, pois o comparecimento espontâneo, na fase de cumprimento de sentença, não é capaz de suprir o vício essencial constatado. 5. Inexistente o caráter protelatório dos embargos de declaração ou o abuso da parte recorrente em sua oposição, impõe-se o afastamento da multa processual, nos termos da Súmula n. 98 do STJ. 6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial apenas para afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015. (AgInt no AREsp n. 2.226.626/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/12/2023, DJe de 18/12/2023.)

Por outro lado, nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte, "para efeito da proteção do art. 1º da Lei n. 8.009/1990, basta que o imóvel sirva de residência para a família do devedor, sendo irrelevante o valor do bem. Isso porque as exceções à regra de mpenhorabilidade dispostas no art. 3º do referido texto legal não trazem nenhuma indicação nesse sentido. Logo, é irrelevante, a esse propósito, que o imóvel seja considerado luxuoso ou de alto padrão" (AgInt no AR Esp n. 2.456.158/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024).

No mesmo sentido, cito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO. ALIENAÇÃO EM GARANTIA DE IMÓVEL QUE CONSTITUI BEM DE FAMÍLIA. IMÓVEL DE LUXO INDIVISÍVEL. IMPENHORABILIDADE. INTEGRALIDADE DO BEM. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. As disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. O fato de um imóvel constituir bem de família não impede que ele seja alienado fiduciariamente por ato voluntário do

seu proprietário. Precedentes. 3. No caso dos autos, porém, a impenhorabilidade não foi alegada pelo devedor, mas por sua companheira, que não integrou o contrato. Além disso, não há notícia de que o empréstimo tenha sido contraído para manutenção da família. **4. Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei nº 8.009/90.** 5. A fração de imóvel indivisível pertencente ao executado, protegida pela impenhorabilidade do bem de família, não pode ser penhorada sob pena de desvirtuamento da proteção erigida pela Lei nº 8.009/90. 6. Admite-se, excepcionalmente, a penhora de parte do imóvel quando for possível o seu desmembramento em unidades autônomas, sem descaracterizá-lo, levando em consideração, com razoabilidade, as circunstâncias e peculiaridades do caso. Situação não demonstrada no caso dos autos. 7. Agravo interno de BPN BRASIL não provido. (AgInt no AREsp n. 1.146.607/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.) (grifou-se)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LEVANTAMENTO DE PENHORA INCIDENTE SOBRE BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DA PROTEÇÃO LEGAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. FRAUDE CONTRA CREDORES. INOCORRÊNCIA. ELEVADO VALOR DO IMÓVEL CONSTRITO. AFASTAMENTO DA IMPENHORABILIDADE. DESCABIMENTO. PRECEDENTES DO STJ. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO INCIDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. [...] 4. No caso, as premissas assentadas no acórdão recorrido não indicam a existência da fraude contra credores imputada ao agravado, o que inviabiliza a mitigação da referida impenhorabilidade. 5. Conforme o entendimento do STJ, "[...] a lei não prevê qualquer restrição à garantia do imóvel como bem de família relativamente ao seu valor, tampouco estabelece regime jurídico distinto no que tange à impenhorabilidade, ou seja, **os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei 8009/90.** 4. O momento evolutivo da sociedade brasileira tem sido delineado de longa data no intuito de salvaguardar e elastecer o direito à impenhorabilidade ao bem de família, de forma a ampliar o conceito e não de restringi-lo, tomando como base a hermenêutica jurídica que procura extrair a real pretensão do legislador e, em última análise, a própria intenção da sociedade relativamente às regras e exceções aos direitos garantidos, tendo sempre em mente que a execução de crédito se realiza de modo menos gravoso ao devedor consoante

estabelece o artigo 620 do CPC/73, atual 805 no NCPC. 5. A variável concernente ao valor do bem, seja perante o mercado imobiliário, o Fisco, ou ainda, com amparo na subjetividade do julgador, não afasta a razão preponderante justificadora da garantia de impenhorabilidade concebida pelo legislador pelo regime da Lei nº 8.009/90, qual seja, proteger a família, garantindo-lhe o patrimônio mínimo para sua residência" (REsp n. 1.351.571/SP, Relator p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 27/9/2016, DJe 11/11/2016). 6. No caso, verifica-se não prosperar a alegação da empresa, de afastar a impenhorabilidade do imóvel descrito na exordial devido o valor elevado dele. 7. Conforme orienta a jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, "a aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do não provimento do agravo interno em votação unânime. A condenação do agravante ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não ocorreu na hipótese examinada" (AgInt nos EREsp n. 1.120.356/RS, Relator Ministro MARCO AURELIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2016, DJe 29/8/2016). 8. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.806.654/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/12/2019, DJe de 13/12/2019.) (grifou-se)

O Tribunal de origem, no caso dos autos, ao analisar a controvérsia, entendeu pela proteção ao bem de família, independente de seu valor, porquanto o imóvel, embora locado, tem sua renda revertida integralmente para custear a moradia do devedor e sua família.

Sobre o tema, o STJ confere a impenhorabilidade do 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 (Súmula 486/STJ).

A propósito, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. TRIBUNAL DE ORIGEM QUE, COM ESTEIO NOS ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS REUNIDOS NOS AUTOS, CONCLUIU PELA CARACTERIZAÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA. DESTINAÇÃO ECONÔMICA PARA A MORADIA OU SUBSISTÊNCIA DA PARTE E DE SUA

FAMÍLIA COMPROVADA. ALTERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. APLICAÇÃO. ENUNCIADO SUMULAR N. 486/STJ. A INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ OBSTA, POR CONSECUTÁRIO LÓGICO, O EXAME DO ALEGADO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A Corte local reconheceu a comprovação da destinação econômica do imóvel constrito, tendo em vista que a renda obtida com a locação do bem é revertida para a subsistência do devedor e moradia de sua família, o que torna aplicável à hipótese dos autos o enunciado n. sumular 486/STJ: "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".

2. A pretensão recursal, visando ao afastamento da impenhorabilidade do bem de família, em contrariedade ao que assentaram as instâncias precedentes, com base justamente nos elementos fático-probatórios reunidos nos autos, enseja a alteração da moldura fática delineada pelo Tribunal de origem, providência vedada nos termos da Súmula n. 7/STJ.

3. A incidência da Súmula n. 7/STJ obsta o exame do alegado dissídio jurisprudencial, sobretudo porque o confronto entre o aresto paradigma e o acórdão recorrido, que naturalmente reclama a consideração sobre a situação fática própria de cada julgamento, em tal circunstância, não é possível.

4. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.538.722/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 30/9/2024, DJe de 2/10/2024.)

Como se vê, a Corte estadual decidiu nos termos da jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Por fim, o recorrente pleiteia que se analise a divergência jurisprudencial apontada. Isso, contudo, não se mostra possível, pois os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do art. 105 da CF impedem a análise recursal pela alínea "c" do mesmo dispositivo constitucional, ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica.

Nesse sentido, é o que os seguintes julgados demonstram:

[...]

XI - Prejudicado o exame do recurso especial interposto pela alínea c do permissivo constitucional, pois a inadmissão do apelo proposto pela alínea a por incidência de enunciado sumular diz respeito aos mesmos dispositivos legais e tese

jurídica. (AgInt no AR Esp n. 1.985.699/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em ,6/8/2024 DJEN de 23/12/2024.)

[...]

5. É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica. (AgInt no AR Esp n. 2.683.103/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa parte, dou-lhe parcial provimento apenas para afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC, aplicada no acórdão recorrido dos aclaratórios.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.226.535 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0281069-7

Número de Origem:

00903021820138130702 10000244303947001 10000244303947002 10000244303947003
43039543620248130000 903021820138130702

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FUNDO DE LIQUIDACAO FINANCEIRA FIDC - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADVOGADOS : IGOR MACIEL ANTUNES - MG074420

ALEXIS ENDERSON GUIRADO PEIXOTO - MG166757

RAFAEL AMADOR WYKRET RABELO - MG212752

RECORRIDO : ALEXANDRE DE OLIVEIRA LIMA

ADVOGADOS : ADNILSON DAS GRAÇAS ALVES - MG061504

ALEXANDRE CARVALHO ABDULMASSIH - MG076294

FABIANA PEREIRA FINOTTI BAILONI - MG123743

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 01 de dezembro de 2025