SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3145017 - SP (2025/0499114-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	NILTON MANOEL FILHO 12112727885
ADVOGADO	:	NILTON MANOEL FILHO - SP428204
AGRAVADO	:	MON CHERI BRASIL ALTA COSTURA LTDA
ADVOGADO	:	MARLUS GAVIOLLI COSTA - SP216305

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, consolidada na Súmula 486, o único imóvel residencial do devedor, mesmo locado a terceiros, é impenhorável, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou moradia da família.

2. No caso, o Tribunal de origem concluiu que não houve a demonstração do preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família. Alterar tal conclusão demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, 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, 30 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA58170980 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 01/07/2026 14:24:27
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 87a274fa-2172-4bec-b7ef-ee58ec78420b

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3145017 - SP (2025/0499114-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	NILTON MANOEL FILHO 12112727885
ADVOGADO	:	NILTON MANOEL FILHO - SP428204
AGRAVADO	:	MON CHERI BRASIL ALTA COSTURA LTDA
ADVOGADO	:	MARLUS GAVIOLLI COSTA - SP216305

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. De acordo com a jurisprudência do STJ, consolidada na Súmula 486, o único imóvel residencial do devedor, mesmo locado a terceiros, é impenhorável, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou moradia da família.
2. No caso, o Tribunal de origem concluiu que não houve a demonstração do preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família. Alterar tal conclusão demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por NILTON MANOEL FILHO em face de decisão singular de minha lavra, na qual neguei provimento ao agravo em recurso especial manejado pela parte.

Na decisão, às fls. 618-622, entendi que o acórdão proferido pelo Tribunal de origem não padece de omissão ou contradição, razão pela qual não houve violação ao art. 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

No tocante à alegada violação ao art. 1º da Lei 8.009/1990, ficou consignado que a revisão da conclusão do Tribunal de origem — no sentido da penhorabilidade do imóvel, diante da ausência de comprovação de que se trata de bem de família — demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

O dissídio jurisprudencial não foi conhecido em razão do óbice da Súmula 83 do STJ.

No agravo interno, às fls. 626-641, o agravante sustenta que o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Tupã teria homologado acordo nos autos do cumprimento de sentença n. 0006399-50.2018.8.26.0637, no qual houve a constrição do imóvel cuja

Documento eletrônico VDA57781421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:03
Código de Controle do Documento: 130468ba-0efd-4135-957e-e57f1d828280

impenhorabilidade se discute neste recurso. Alegou que o processo principal se encontra suspenso enquanto não cumprida a obrigação, o que poderia afetar o seu interesse no julgamento do recurso. Postula, assim a suspensão do julgamento.

Alega, quanto ao mérito, que "a controvérsia aqui posta não exige revolvimento de fatos ou provas. Os elementos fáticos já estão assentados nos autos de origem e foram reconhecidos pelo próprio acórdão do TJSP: (i) o imóvel de matrícula nº 37.111 é o único de propriedade do Agravante; (ii) o bem está locado a terceiros mediante contrato com aluguel de R$ 3.200,00 mensais; (iii) o Agravante e sua família residem na Rua Coroados, nº 1.715, Tupã/SP, e não no imóvel penhorado" (fl. 636).

Defende que "a decisão monocrática, ao invocar a Súmula 83/STJ para afastar o dissídio, partiu da premissa de que o acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência desta Corte. Essa premissa merece reconsideração pelo órgão colegiado, pois a Súmula 486/STJ protege o imóvel locado sem as condicionantes que o TJSP acresceu" (fl. 638).

Não houve impugnação, conforme certidão à fl. 645.

É o relatório.

VOTO

Considerando que o processo de cumprimento de sentença encontra-se suspenso, nos termos do art. 922 do Código de Processo Civil, mas que poderá ter seu curso retomado em caso de eventual descumprimento do acordo, entendo que subsiste o interesse no julgamento do recurso, inexistindo motivo para a suspensão de sua apreciação. Passo, então, à análise.

O agravo interno não merece provimento, devendo a decisão agravada ser mantida por seus próprios fundamentos.

Cuida-se, na origem, de agravo de instrumento interposto em face de decisão interlocutória proferida pelo Juízo de primeira instância, que rejeitou a alegação de impenhorabilidade de bem imóvel sustentada pelo agravante, Nilton Manoel Filho, nos autos do cumprimento de sentença em que figura como executado.

Em segunda instância, o TJSP negou provimento ao recurso, por entender que o agravante não mantém domicílio no imóvel penhorado e que, apesar de o bem estar alugado, não demonstrou que a renda obtida com a locação é revertida para a subsistência ou moradia de sua família.

Vejamos (fls. 534-536):

> **Dito isso, muito embora o executado tenha, inicialmente, alegado que o imóvel de matrícula nº 37.111 era o seu único bem imóvel do casal, utilizado para fins residenciais, restou incontroverso nos autos, após as sucessivas manifestações das partes nos autos de origem, que o executado e sua família não residem no imóvel em questão, porquanto locado para terceiros, conforme contrato de locação de fls. 455/460 dos autos principais.**
>
> Nessa senda, a orientação predominante no C. STJ, cristalizada na Súmula nº 486, é no sentido de ser impenhorável “o único imóvel residencial do devedor que esteja

Documento eletrônico VDA57781421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:03
Código de Controle do Documento: 130468ba-0efd-4135-957e-e57f1d828280

locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família".

No caso dos autos, para que pudesse ser considerado como bem de família, seria necessário que o executado comprovasse que todo o valor obtido com a renda do aluguel está sendo revertido para o pagamento de despesas essenciais da família, o que não ocorreu na hipótese.

Com efeito, **não foram apresentados quaisquer documentos que pudessem demonstrar que a renda obtida com o imóvel esteja sendo empregada para o pagamento de despesas essenciais relativas à subsistência ou à moradia da família.**

Isso porque, a análise conjunta dos elementos fáticos e probatórios dos autos, revela que **(i) o executado e a sua esposa auferem renda oriunda das suas profissões de empresário/advogado e médica, o que não foi impugnado pelo executado. Inclusive, consta dos autos da execução o deferimento de penhora dos recebíveis de cartão de crédito vinculados à empresa executada (fl. 108 dos autos principais).**

Outrossim, (**ii) não foram juntados extratos bancários pessoais, demonstrativos de pagamento ou comprovantes de rendimentos mensais e declarações recentes de imposto de renda que demonstrem a percepção dos locativos ou a origem e a totalidade das rendas auferidas. Nesse sentido, (iii) está previsto no contrato de locação de fls. 455/460 que o aluguel mensal de R$ 3.200,00 deve ser depositado em favor de Fort Imóveis Serviços Ltda.**

Deveras, **(iv) apenas nas razões deste agravo de instrumento, em inovação recursal, foi ventilado que a casa em que reside é alugada e financiada pelos frutos do aluguel do imóvel alvo de penhora. Todavia, não juntou aos autos qualquer contrato de locação ou outro adminículo probatório que esclareça a posse direta do imóvel situado à Rua Coroados, 1715, Bairro Vila Tupã Mirim I, no Município de Tupã.** Com efeito, as certidões de fls. 463/466 dos autos principais tiveram por escopo demonstrar que o executado e sua esposa não possuem bens em seu nome junto ao CRI de Tupã/SP.

Em tais condições, não há como aplicar a mencionada Súmula nº 486 do E. Superior Tribunal de Justiça.

Cumpre, ainda, obtemperar, alegações do exequente de indícios de ocultação patrimonial. Com efeito, ainda que posteriormente o executado tenha diligenciado para obter certidão negativa de propriedade de bens na comarca Tupã/SP, **causa estranheza a omissão inicial de que residia em outro bem imóvel e do contrato de locação.** Do mesmo modo, chama atenção o fato de o executado não ter declarado imposto de renda, ao menos nos exercícios de 2019/2020/2021, pois, conforme certidão de fls. 345/348 dos autos principais, o imóvel alvo de penhora foi adquirido pelo executado em 29/09/2014.

De início, observo que, ao contrário do alegado pelo agravante, o Tribunal de origem não exigiu nenhuma "condicionante" não prevista na Súmula 486/STJ para o reconhecimento de que o imóvel constrito se trata de bem de família

Na verdade, com base nas provas juntadas aos autos, o Tribunal local concluiu que, inicialmente, o agravante alegou que mantinha residência no imóvel constrito. Depois, alegou que o imóvel seria alugado a terceiros, e que o rendimento seria utilizado para a manutenção da subsistência da família.

Conforme consta no acórdão, no entanto, (a) o agravante não juntou aos autos extratos bancários pessoais, demonstrativos de pagamento ou comprovantes de

Documento eletrônico VDA57781421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:03
Código de Controle do Documento: 130468ba-0efd-4135-957e-e57f1d828280

rendimentos mensais e declarações recentes de imposto de renda; (b) o contrato de locação do bem constrito prevê que o aluguel deve ser depositado em em favor de Fort Imóveis Serviços Ltda; (c) não houve comprovação de que a casa em que o agravante reside atualmente é alugada; e (d) o agravante e sua esposa auferem renda oriunda das suas profissões de empresário/advogado e médica, o que não teria sido impugnado.

Com base nesse contexto fático-probatório, o Tribunal de origem concluiu que não houve a demonstração do preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, conforme a Súmula 486 do STJ e o art. 1º da Lei Federal 8.009/1990.

A meu ver, além de o acórdão estar em plena consonância com a jurisprudência desta Corte - o que não foi afastado pelo agravante - alterar a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem, soberano na análise das provas, demandaria o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DA RENDA DA LOCAÇÃO PARA SUBSISTÊNCIA OU MORADIA. SÚMULA 486 STJ. AUSÊNCIA DE PROVAS. REVISÃO QUADRO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO ALINHADA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTE TRIBUNAL. SÚMULA 83 DO STJ. DECISÃO MOTIVADA E SUFICIENTE, SOBRE OS PONTOS RELEVANTES E NECESSÁRIOS AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. OFENSA AO 1.022 DO CPC AFASTADA. AGRAVO NÃO CONHECIDO.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutia a impenhorabilidade de imóvel locado, alegadamente caracterizado como bem de família.
>
> 2. A decisão recorrida manteve a penhora do imóvel, considerando que não foi comprovado que a renda obtida com a locação era revertida para a subsistência ou moradia da família do agravante, conforme exigido pela Súmula 486 do STJ.
>
> II. Questão em discussão
>
> 3. A questão em discussão consiste em saber se o imóvel locado pode ser considerado impenhorável como bem de família, mesmo sem comprovação de que a renda obtida com a locação é revertida para a subsistência ou moradia da família do agravante.
>
> III. Razões de decidir
>
> **4. A jurisprudência do STJ, consolidada na Súmula 486, estabelece que o único imóvel residencial do devedor, mesmo locado a terceiros, é impenhorável, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou moradia da família.**
>
> **5. O tribunal de origem concluiu pela ausência de provas que demonstrassem a destinação da renda da locação para a subsistência ou moradia da família do agravante, o que impede o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel.**
>
> **6. A revisão do conjunto fático-probatório para verificar a destinação da renda obtida com a locação é vedada em sede de recurso especial, conforme disposto na Súmula 7 do STJ.**

Documento eletrônico VDA57781421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:03
Código de Controle do Documento: 130468ba-0efd-4135-957e-e57f1d828280

7. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83, que impede o conhecimento do recurso especial quando a orientação do tribunal está em consonância com o entendimento consolidado.
IV. Dispositivo
8. Agravo não conhecido.
(AREsp n. 2.818.194/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. PENHORA DE BEM IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. RECURSO DESPROVIDO.
I. Caso em exame
1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Pernambuco que negou provimento a agravo de instrumento, mantendo a penhora de imóvel, tendo em vista a não caracterização como bem de família.
2. O recorrente alega que o imóvel penhorado é seu único bem residencial e que a renda obtida com sua locação é utilizada para a subsistência familiar, pleiteando a impenhorabilidade nos termos da Lei n. 8.009/1990.
3. O juiz de primeiro grau e o Tribunal de origem concluíram pela ausência de prova de que a renda locatícia é destinada à subsistência do devedor, afastando a proteção do bem de família.
II. Questão em discussão
4. A questão em discussão consiste em saber se o imóvel penhorado se enquadra na definição de bem de família, sendo impenhorável, considerando a renda obtida com sua locação e sua destinação para a subsistência do devedor.
III. Razões de decidir
5. A Corte de origem analisou adequadamente as questões necessárias à solução do litígio, não havendo nulidade por omissão no acórdão recorrido.
6. A jurisprudência do STJ consolidada na Súmula n. 486 condiciona a impenhorabilidade do imóvel locado à comprovação de que a renda é revertida para a subsistência ou moradia do devedor, o que não foi demonstrado no caso.
7. A modificação das conclusões das instâncias ordinárias demandaria reexame de provas, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.
IV. Dispositivo e tese
8. Recurso desprovido.
Tese de julgamento: "1. A impenhorabilidade do imóvel locado a terceiros depende da comprovação de que a renda obtida é revertida para a subsistência ou moradia do devedor. 2. A revisão de elementos fático-probatórios é insuscetível na via especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ".
Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.009/1990, arts. 1º, 2º e 3º; CPC, art. 1.022; CC, art. 1.228.Jurisprudência relevante citada:
STJ, Súmula n. 486.
(REsp n. 2.193.122/PE, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 23/6/2025.)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57781421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 19/06/2026 13:23:03
Código de Controle do Documento: 130468ba-0efd-4135-957e-e57f1d828280

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.145.017 / SP

Número Registro: 2025/0499114-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00063995020188260637 10018966620188260637 23057296020248260000 63995020188260637 6399502018826063710018966620188260637

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

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

AGRAVANTE	: NILTON MANOEL FILHO 12112727885
ADVOGADO	: NILTON MANOEL FILHO - SP428204
AGRAVADO	: MON CHERI BRASIL ALTA COSTURA LTDA
ADVOGADO	: MARLUS GAVIOLLI COSTA - SP216305
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: NILTON MANOEL FILHO 12112727885
ADVOGADO	: NILTON MANOEL FILHO - SP428204
AGRAVADO	: MON CHERI BRASIL ALTA COSTURA LTDA
ADVOGADO	: MARLUS GAVIOLLI COSTA - SP216305

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, 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.

Documento eletrônico VDA58142025 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:45:39
Código de Controle do Documento: 7594da3c-719a-4d0b-a959-9dcaf967b057

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58142025 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:45:39
Código de Controle do Documento: 7594da3c-719a-4d0b-a959-9dcaf967b057