



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164704 - SC (2026/0033064-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **FABRICIO VANDERLEI COELHO**
ADVOGADOS : **JORGE LUIZ MARTINS - SC004466**
 CARLOS GUSTAVO MARTINS - SC027446
AGRAVANTE : **MAURILIO COELHO**
ADVOGADOS : **JORGE LUIZ MARTINS - SC004466**
 CRISTIANA MELO MARTINIUK GUERIOS - SC009845
 RODRIGO OTÁVIO DOS SANTOS DE OLIVEIRA - SC015972
 CARLOS GUSTAVO MARTINS - SC027446
 BRUNA MARTINS RODRIGUES - SC038828
AGRAVADO : **FLM PROPAGANDA E PUBLICIDADE LTDA**
ADVOGADO : **MURILO VARASQUIM - PR041918**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE NOVAÇÃO PLENA E EXTINÇÃO DA FIANÇA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) o acordo configurou novação plena com extinção da fiança; (ii) subsiste a impenhorabilidade do bem de família; (iii) é possível o exame de dissídio jurisprudencial.
3. O acórdão afirma que o ajuste assegurou a continuidade do contrato de locação, sem extinguir a obrigação principal e sem exoneração da garantia, com anuência dos fiadores; a revisão dessas premissas demanda interpretação de cláusulas e reexame de provas, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.
4. Mantida a natureza locatícia da dívida e a qualidade de fiadores, não incide a impenhorabilidade do bem de família prevista na Lei n. 8.009/1990.
5. A inadmissão do recurso especial pela alínea a, por óbices sumulares, impede o exame do dissídio da alínea c quando fundado

nos mesmos dispositivos e teses.

6. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164704 - SC(2026/0033064-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **FABRICIO VANDERLEI COELHO**
ADVOGADOS : **JORGE LUIZ MARTINS - SC004466**
 CARLOS GUSTAVO MARTINS - SC027446
AGRAVANTE : **MAURILIO COELHO**
ADVOGADOS : **JORGE LUIZ MARTINS - SC004466**
 CRISTIANA MELO MARTINIUK GUERIOS - SC009845
 RODRIGO OTÁVIO DOS SANTOS DE OLIVEIRA - SC015972
 CARLOS GUSTAVO MARTINS - SC027446
 BRUNA MARTINS RODRIGUES - SC038828
AGRAVADO : **FLM PROPAGANDA E PUBLICIDADE LTDA**
ADVOGADO : **MURILO VARASQUIM - PR041918**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO JUDICIAL. ALEGAÇÃO DE NOVAÇÃO PLENA E EXTINÇÃO DA FIANÇA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) o acordo configurou novação plena com extinção da fiança; (ii) subsiste a impenhorabilidade do bem de família; (iii) é possível o exame de dissídio jurisprudencial.
3. O acórdão afirma que o ajuste assegurou a continuidade do contrato de locação, sem extinguir a obrigação principal e sem exoneração da garantia, com anuência dos fiadores; a revisão dessas premissas demanda interpretação de cláusulas e reexame de provas, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.
4. Mantida a natureza locatícia da dívida e a qualidade de fiadores, não incide a impenhorabilidade do bem de família prevista na Lei n. 8.009/1990 .
5. A inadmissão do recurso especial pela alínea a, por óbices

sumulares, impede o exame do dissídio da alínea c quando fundado nos mesmos dispositivos e teses.

6. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MAURILIO COELHO e FABRICIO VANDERLEI COELHO (MAURILIO e FABRICIO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE REJEITOU AS ALEGAÇÕES DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA SUSCITADAS POR DOIS DOS EXECUTADOS. RECURSO DOS REFERIDOS DEVEDORES. TÍTULO EXEQUENDO QUE CONSISTE EM ACORDO JUDICIAL HOMOLOGADO EM AÇÃO DE DESPEJO. AGRAVANTES QUE FIGURAVAM COMO FIADORES NO CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE DEU ORIGEM À REFERIDA DEMANDA. ALEGAÇÃO DE QUE O ACORDO PREVÊ A NOVAÇÃO DA DÍVIDA, DE MODO QUE COM A EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO ANTERIOR, NÃO MAIS RESPONDERIAM COMO FIADORES DE DÍVIDA LOCATÍCIA, MAS COMO CODEVEDORES SOLIDÁRIOS DE UMA NOVA OBRIGAÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. PREVISÃO DE NOVAÇÃO DA DÍVIDA CONTIDA QUE TEM SEUS EFEITOS MITIGADOS PELAS PRÓPRIAS DISPOSIÇÕES DO AJUSTES. CLÁUSULA CONTRATUAIS QUE PREVEEM A CONTINUIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO ORIGINAL E A REPRISTINAÇÃO DA OBRIGAÇÃO ANTERIOR EM TODOS OS SEUS TERMOS EM CASO DE INADIMPLENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA QUE, ADEMAIS, TEM COMO OBJETO NÃO SÓ PRESTAÇÕES ANTIGAS RENEGOCIADAS NO AJUSTE, MAS TAMBÉM ALUGUÉIS VENCIDOS E INADIMPLIDOS APÓS SUA CELEBRAÇÃO. PRESERVAÇÃO DO CARÁTER LOCATÍCIO DA DÍVIDA E DA QUALIDADE DE FIADORES DOS AGRAVANTES. IMPOSSIBILIDADE DE OPOSIÇÃO DA IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA, POR FORÇA DO ART. 3º, INC. VII, DA LEI N.º 8.009/90. INTERLOCUTÓRIO MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO (e-STJ, fl. 39).

Os embargos de declaração de MAURILIO e FABRICIO foram rejeitados (e-STJ, fl. 48).

Nas razões do agravo, MAURILIO e FABRICIO apontaram **(1)** não incidência dos óbices sumulares, em especial das Súmulas 5 e 7/STJ; **(2)** comprovação do dissídio jurisprudencial, com afastamento da Súmula 284/STF; e **(3)** necessidade de concessão de tutela provisória.

Houve apresentação de contraminuta (e-STJ, fls. 112-118).

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, MAURILIO e FABRÍCIO apontaram **(1)** violação dos arts. 360 e 421 do CC, sob o argumento de que teria ocorrido novação plena com extinção da fiança, de modo que seria indevida a manutenção da natureza locatícia da relação jurídica e da responsabilidade dos recorrentes na condição de fiadores; **(2)** ofensa ao art. 1º da Lei n. 8.009/1990, sustentando que, não subsistindo a fiança, incide a impenhorabilidade do bem de família; **(3)** existência de dissídio jurisprudencial.

(1) Da novação e extinção da fiança

(2) Da impenhorabilidade do bem de família

(3) Do dissídio jurisprudencial

O Tribunal de origem afastou a alegação de novação plena, assentando que o acordo celebrado entre as partes teve por finalidade assegurar a continuidade do contrato de locação originário, sem extinguir a obrigação principal nem a garantia fidejussória. Concluiu que a natureza locatícia da dívida foi preservada, subsistindo a responsabilidade dos recorrentes como fiadores pelos débitos decorrentes da relação locatícia, razão pela qual se reconheceu a possibilidade de constrição do bem de família, nos termos do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990, conforme transcrição a seguir:

Isso porque, conforme se verá, a intenção de novar manifestada no negócio teve seus efeitos intrínsecos mitigados pelas próprias disposições que a seguiram, notadamente no que diz respeito à extinção da obrigação anterior e à autonomia da nova obrigação.

Para que assim se conclua, é preciso observar, em primeiro lugar, que o acordo elege com uma das razões de sua celebração a garantia da continuidade do contrato de locação que deu origem à dívida original.

[...]

Há, inclusive, cláusulas específicas do ajuste a reforçar o compromisso assumido por todos os signatários no sentido de garantir a subsistência da relação locatícia originária:

[...]

Nesse pensar, se o contrato de locação ainda subsiste, evidentemente os débitos que dele decorrem conservam sua natureza locatícia, ao passo que os agravantes, na ausência de disposição em sentido contrário, seguem figurando como fiadores dessa relação.

E nesse ponto, vale salientar que são objeto da execução de origem não só as prestações antigas renegociadas pelo ajuste, mas também alugueis vencidos após a celebração do acordo, referentes ao próprio contrato de locação.

Quanto a essas prestações posteriores ao ajuste, que advém do próprio contrato de locação original, não há dúvidas de que sujeitam os agravantes a responder com seus bens na qualidade de fiadores, inclusive com a impossibilidade de invocação da impenhorabilidade de bem de família sobre os imóveis que servem à sua moradia, nos termos art. 3º, inc. VII, da Lei n.º 8.009/90.

E essa conclusão não deve ser diferente também no tocante às prestações antigas que foram objeto de renegociação e pretensa novação pelo acordo, tendo em vista o que dispõe sua cláusula oitava.

[...]

Em outras palavras, a despeito do intento de novação manifestado pelas partes no acordo, elas mesmo estabeleceram que, na hipótese de inadimplemento das prestações - o que incontroversamente ocorreu no caso -, a obrigação originária seria reprimada em todos os seus termos.

[...]

Nesse pensar, mesmo que se considere que o acordo deu origem a uma nova obrigação, seu contexto deixa claro que ela seguiu com os acessórios da obrigação anterior, inclusive quanto à fiança, especialmente porque não houve exoneração expressa dos fiadores - do contrário, os agravantes também participaram do ajuste.

Dessa forma, respondendo os agravantes na qualidade de fiadores de contrato de locação, não lhes cabe suscitar a impenhorabilidade de

bem de família quanto aos imóveis de sua propriedade constrictos nos autos, ex vi do art. 3º, inc. VII, da Lei n.º 8.009/90 (e-STJ, fls. 37/38 – sem destaque no original).

Embora a novação, em regra, importe a extinção da obrigação anterior e sua substituição por nova relação obrigacional, o Tribunal de origem consignou que, no caso, o ajuste celebrado entre as partes não produziu tal efeito extintivo, por ter sido pactuado com a finalidade de assegurar a continuidade do contrato de locação originário, sem desconstituição da obrigação principal nem exoneração da fiança prestada. Destacou, ainda, que os próprios fiadores anuíram ao novo acordo, o qual disciplinou a dívida locatícia, circunstância que evidencia a subsistência da garantia fidejussória em relação às obrigações dele decorrentes.

Nesse contexto, consideradas as peculiaridades do caso, rever as conclusões acerca da manutenção da fiança e suas implicações no contrato de locação e na penhorabilidade do bem demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Ademais, mantida a natureza locatícia da dívida e a qualidade de fiadores, não incide a impenhorabilidade do bem de família prevista na Lei n. 8.009/1990. Isso porque, em conformidade com o Tema 1091 do STJ, *é válida a penhora do bem de família de fiador apontado em contrato de locação de imóvel, seja residencial, seja comercial, nos termos do inciso VII do art. 3º da Lei n. 8.009/1990.*

Por fim, a inadmissão do recurso especial com fundamento na alínea a do permissivo constitucional, em razão dos óbices sumulares, impede a apreciação do dissídio jurisprudencial previsto na alínea c, relativo aos mesmos dispositivos legais e teses jurídicas (AREsp n. 2.843.089/RN, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026).

Assim, o recurso não merece que dele se conheça.

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

Descabida a majoração da verba honorária advocatícia.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.164.704 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0033064-3

Número de Origem:
50364183220258240000 50364243920258240000

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FABRICIO VANDERLEI COELHO

ADVOGADOS : JORGE LUIZ MARTINS - SC004466

CARLOS GUSTAVO MARTINS - SC027446

AGRAVANTE : MAURILIO COELHO

ADVOGADOS : JORGE LUIZ MARTINS - SC004466

CRISTIANA MELO MARTINIUK GUERIOS - SC009845

RODRIGO OTÁVIO DOS SANTOS DE OLIVEIRA - SC015972

CARLOS GUSTAVO MARTINS - SC027446

BRUNA MARTINS RODRIGUES - SC038828

AGRAVADO : FLM PROPAGANDA E PUBLICIDADE LTDA

ADVOGADO : MURILO VARASQUIM - PR041918

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026