SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186195 - SP (2026/0063538-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MARIO SERGIO LUZ MOREIRA
ADVOGADOS	:	LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
		FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
AGRAVADO	:	TS-20 PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO D´AUREA CIOFFI SANTORO BIAZOTTI - SP183615
		JOSÉ VICENTE LOPES DA HORA - SP352348
		FELIPE ALMGREN - SP383277
		PAMELLA MELO DE ANDRADE - SP455121
		EUGENIA RIGONI - SP464816
INTERES.	:	CAROLINE GEBE CARNEIRO LEAL
ADVOGADOS	:	LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
		FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
INTERES.	:	SQUARE SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
		FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
		MONICA CARPINELLI ROTH - SP204648

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 7/STJ. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. NÃO ABSOLUTO. EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO. RECUSA DO CREDOR. IDONEIDADE DA GARANTIA EXAMINADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
2. O princípio da menor onerosidade não é absoluto e deve ser compatibilizado com a efetividade da execução, preservando o interesse do credor. Precedentes.
3. A indicação de bem pelo executado não vincula credor nem juízo; a substituição da penhora exige demonstração de menor onerosidade e ausência de prejuízo ao exequente, conforme arts. 805, parágrafo único, 829, § 2º, e 847 do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA60253522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:28
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 498991c3-f10e-47f0-83b8-6ce635020bc5

4. Afasta-se a multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, porque o agravo interno não se mostra manifestamente não admissível ou manifestamente improcedente.
5. 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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:28
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 498991c3-f10e-47f0-83b8-6ce635020bc5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3186195 - SP (2026/0063538-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	MARIO SERGIO LUZ MOREIRA
ADVOGADOS	:	LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
		FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
AGRAVADO	:	TS-20 PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO D´AUREA CIOFFI SANTORO BIAZOTTI - SP183615
		JOSÉ VICENTE LOPES DA HORA - SP352348
		FELIPE ALMGREN - SP383277
		PAMELLA MELO DE ANDRADE - SP455121
		EUGENIA RIGONI - SP464816
INTERES.	:	CAROLINE GEBE CARNEIRO LEAL
ADVOGADOS	:	LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
		FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
INTERES.	:	SQUARE SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
		FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
		MONICA CARPINELLI ROTH - SP204648

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 7/STJ. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. NÃO ABSOLUTO. EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO. RECUSA DO CREDOR. IDONEIDADE DA GARANTIA EXAMINADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
2. O princípio da menor onerosidade não é absoluto e deve ser compatibilizado com a efetividade da execução, preservando o interesse do credor. Precedentes.
3. A indicação de bem pelo executado não vincula credor nem juízo; a substituição da penhora exige demonstração de menor onerosidade e ausência de prejuízo ao exequente, conforme arts. 805, parágrafo único, 829, § 2º, e 847 do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA59913181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 377ebffa-d9a0-4fc4-ad5f-72ce0b09d749

4. Afasta-se a multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, porque o agravo interno não se mostra manifestamente não admissível ou manifestamente improcedente.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MARIO SERGIO LUZ MOREIRA contra decisão singular da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do STJ, conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por entender que o acolhimento da pretensão do recorrente demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, com incidência da Súmula 7/STJ (fls. 194-197).

Nas razões do agravo interno (fls. 201-212), a parte agravante alega, em síntese, que: a) não incide a Súmula 7/STJ, porque as circunstâncias fáticas já foram fixadas nas instâncias ordinárias e a controvérsia se restringe à valoração jurídica da moldura fática, isto é, à correta aplicação do art. 805 do Código de Processo Civil, tema exclusivamente de direito; b) o acórdão recorrido negou vigência ao art. 805, caput e parágrafo único, do Código de Processo Civil, porque manteve a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula nº 126.904, utilizado como moradia do agravante e de sua família, quando a satisfação do crédito poderia ser assegurada pela constrição de quinhão ideal do imóvel objeto da matrícula nº 76.378, de valor de mercado muito superior ao débito executado; c) a recusa da credora foi genérica e desacompanhada de prova da alegada dificuldade de alienação do bem oferecido, sem que houvesse prévia avaliação judicial. Requer o provimento do agravo interno para que o recurso especial seja conhecido e provido, com o deferimento da substituição da penhora.

Foi apresentada impugnação às fls. 219-226, na qual a agravada sustenta a manutenção da decisão e requer a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, trata-se de cumprimento de sentença instaurado por TS-20 Participações Ltda. em face da locatária e dos devedores solidários, com fundamento em acordo homologado por sentença em ação de despejo, para a satisfação de obrigações pecuniárias relativas a aluguéis e IPTU decorrentes de contrato de locação de imóvel comercial. No curso da execução, o juízo de primeiro grau deferiu a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 126.904 e, indeferiu o pedido do executado de substituição do bem constrito pelo imóvel objeto da matrícula nº 76.378, diante da discordância da exequente.

Documento eletrônico VDA59913181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 377ebffa-d9a0-4fc4-ad5f-72ce0b09d749

O Tribunal de origem negou provimento ao agravo de instrumento, nos termos da seguinte ementa (fls. 121):

> PROCESSUAL CIVIL - Locação - Imóvel comercial - Ação de despejo - Acordo homologado por sentença - Fase de cumprimento - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de substituição do imóvel penhorado - Agravo interposto pelo executado - Controvérsia examinada e dirimida por decisão anterior e, portanto, superada - Imóvel oferecido à penhora que, ademais, é objeto de outras constrições - Impossibilidade manifesta de ser admitida a indicação - Recusa legítima da credora - Decisão mantida - Recurso desprovido

Ao rejeitar a pretensão de substituição, o acórdão recorrido reproduziu os fundamentos do julgamento anterior do agravo de instrumento nº 2233070-53.2024.8.26.0000, no qual a Câmara já havia examinado a idoneidade do bem oferecido (fls. 122-123):

> A aceitação de bens como forma de satisfação do crédito executado é uma das prerrogativas do credor, a ser exercida de acordo com sua conveniência e em observância ao rol de preferência, conforme dispõe o artigo 835 do Código de Processo Civil [...]
> O princípio da menor onerosidade da execução previsto no artigo 805 do Código de Processo Civil, por sua vez, não é absoluto, devendo, de acordo com as circunstâncias do caso concreto, ser compatibilizado com a potencialidade de satisfação do crédito e com a ausência de prejuízo ao exequente à luz do artigo 797 [...] e do § 2º do artigo 829 [...]
> A análise da matrícula do imóvel oferecido à penhora pelo agravante revela ser ele objeto de diversas outras constrições (fls. 641/668 de origem), circunstância que torna inidônea a garantia, razão pela qual não está a credora, ora agravada, obrigada a aceitá-lo.

Na sequência, o acórdão recorrido examinou a nova decisão de primeiro grau e concluiu pela manutenção do indeferimento nos seguintes termos (fls. 123-124):

> Conquanto a matéria tenha sido objeto de nova decisão em primeiro grau, o fato é que não houve inovação, mas tão somente maior aprofundamento de possível viabilidade em se aceitar o imóvel ofertado em substituição a fim de se tornar incontestável que a aceitação não traria prejuízos à agravada, como estabelece o artigo 847 do Código de Processo Civil.
> Apesar disso e, mantida a recusa pela credora em virtude de não estar comprovado que o imóvel objeto da matrícula nº 76.378 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos/SP se encontra livre e desembaraçado de ônus, tampouco que não causará prejuízo a ela, era mesmo caso de se indeferir a substituição.
> Conclui-se, portanto, que, ainda que admitida a interposição do presente agravo, fica observado que, não sendo absoluto o princípio da menor onerosidade da execução à luz do disposto no artigo 805 do Código de Processo Civil e não estando comprovada a ausência de prejuízo nos termos dos artigos 792 e 829 do mesmo diploma legal, não está a exequente obrigada a aceitar o imóvel oferecido em substituição.

Documento eletrônico VDA59913181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 377ebffa-d9a0-4fc4-ad5f-72ce0b09d749

Diante desse quadro, a decisão agravada consignou (fls. 197):

> Assim, incide a Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), porquanto o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

A parte agravante sustenta que a controvérsia é exclusivamente de direito e que a hipótese seria de valoração da prova, e não de reexame, conforme se extrai das razões do agravo interno.

A tese não se sustenta. O Tribunal de origem não partiu de uma moldura fática já definida para dela extrair simples consequência jurídica, mas formou sua conclusão a partir do que apurou no caso concreto quanto à situação do bem oferecido em substituição e quanto à legitimidade da recusa manifestada pela credora. Acolher a pretensão do recorrente exigiria afirmar o contrário do que assentou a instância ordinária, e não apenas atribuir significado jurídico diverso a fatos incontroversos. O que se pretende, portanto, ultrapassa a valoração da prova e alcança a própria reanálise do julgado, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Ademais, conforme observado na decisão agravada, não compete ao STJ rever a conclusão do acórdão recorrido quanto à observância do princípio da menor onerosidade da execução, pois seria preciso reexaminar o conjunto de provas dos autos, notadamente para atestar se o imóvel objeto da matrícula nº 76.378 se encontra livre e desembaraçado de ônus, se a fração ideal indicada constitui garantia idônea e suficiente à satisfação do crédito e se a recusa manifestada pela exequente carece de justificativa.

Acrescento que o resultado do julgamento também se harmoniza com a jurisprudência do STJ quanto ao direito material invocado. O princípio da menor onerosidade da execução não é absoluto e deve ser compatibilizado com o princípio da efetividade da tutela executiva (AgInt no REsp n.1.596.683/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 15/6/2023).

Com efeito, a indicação de bem pelo executado, nos termos do parágrafo único do art. 805 do Código de Processo Civil, não vincula o exequente nem o juízo, e a penhora somente recai sobre bem diverso daquele indicado pelo credor quando demonstrado que a constrição proposta é menos onerosa e não traz prejuízo ao exequente, conforme o art. 829, § 2º, do Código de Processo Civil, exigência reiterada pelo art. 847 do mesmo diploma. Foi exatamente essa demonstração que o Tribunal de origem considerou ausente.

O afastamento da ordem legal de preferência em favor do executado depende, portanto, de suporte probatório, e a aferição desse suporte se esgota nas instâncias ordinárias. Nesse sentido:

Documento eletrônico VDA59913181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 377ebffa-d9a0-4fc4-ad5f-72ce0b09d749

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO APELO. IRRESIGNAÇÃO DA EXEQUENTE.
Com base no princípio da menor onerosidade do executado, a jurisprudência desta Corte permite a inobservância da regra de prioridade de penhora, quando, com base nas provas dos autos, verifique-se que a constrição do bem prioritário possa causa prejuízo excessivo ao devedor.
A revisão do entendimento do acórdão recorrido, quanto à necessidade de substituição do bem penhorado, seja porque a constrição ordenada garante suficientemente a execução, seja porque solução diversa poderia ocasionar prejuízo demasiado ao executado, encontra óbice na Súmula 7/STJ.
Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 1.574.205/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/5/2020, DJe de 28/5/2020)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE DO DEVEDOR. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA À EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO. ACÓRDÃO EM PERFEITA HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA. DESCABIMENTO. CONCLUSÃO ESTADUAL FUNDADA EM FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte no sentido de que "o princípio da menor onerosidade não é absoluto, devendo ser observado em consonância com o princípio da efetividade da execução, preservando-se o interesse do credor" (AgInt no REsp n. 1.596.683/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 15/6/2023). 2. Não há como desconstituir o entendimento delineado no acórdão impugnado (a substituição não seria mais adequada para o adimplemento do crédito executado), sem que se proceda ao reexame dos fatos e das provas dos autos, o que não se admite nesta instância extraordinária, em decorrência do disposto na Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno desprovido.
(STJ - AgInt no AREsp: 2358690 RN 2023/0147624-9, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 09/10/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/10/2023)

Na hipótese, o Tribunal de origem examinou a prova produzida e concluiu pela inidoneidade do bem oferecido, o que atrai o óbice em desfavor da pretensão do recorrente.

A parte agravante, em suas razões, não trouxe argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, que, por isso, deve ser integralmente mantida.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, porque o recurso não se revela manifestamente inadmissível ou manifestamente improcedente.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:38
Código de Controle do Documento: 377ebffa-d9a0-4fc4-ad5f-72ce0b09d749

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.186.195 / SP

Número Registro: 2026/0063538-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00783022320128260002 20867907920258260000 38022012 783022320128260002
78302232012826000238022012

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

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	: MARIO SERGIO LUZ MOREIRA
ADVOGADOS	: LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
	FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
AGRAVADO	: TS-20 PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	: THIAGO D´AUREA CIOFFI SANTORO BIAZOTTI - SP183615
	JOSÉ VICENTE LOPES DA HORA - SP352348
	FELIPE ALMGREN - SP383277
	PAMELLA MELO DE ANDRADE - SP455121
	EUGENIA RIGONI - SP464816
INTERES.	: CAROLINE GEBE CARNEIRO LEAL
ADVOGADOS	: LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
	FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
INTERES.	: SQUARE SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADVOGADOS	: LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
	FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
	MONICA CARPINELLI ROTH - SP204648

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA

Documento eletrônico VDA60241949 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:08
Código de Controle do Documento: d4acfe66-5226-45e7-9584-6212cf8838b1

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MARIO SERGIO LUZ MOREIRA
ADVOGADOS	: LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
	FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
AGRAVADO	: TS-20 PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	: THIAGO D´AUREA CIOFFI SANTORO BIAZOTTI - SP183615
	JOSÉ VICENTE LOPES DA HORA - SP352348
	FELIPE ALMGREN - SP383277
	PAMELLA MELO DE ANDRADE - SP455121
	EUGENIA RIGONI - SP464816
INTERES.	: CAROLINE GEBE CARNEIRO LEAL
ADVOGADOS	: LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
	FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
INTERES.	: SQUARE SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
ADVOGADOS	: LUIZ FELIPE DE LIMA BUTORI - SP236594
	FÁBIO DE SOUZA QUEIROZ CAMPOS - SP214721
	MONICA CARPINELLI ROTH - SP204648

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241949 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:08
Código de Controle do Documento: d4acfe66-5226-45e7-9584-6212cf8838b1