



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3193445 - SC (2026/0071543-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **ADROALDO PINTO PEREIRA**
AGRAVANTE : **MARCELO RIBAS PEREIRA**
AGRAVANTE : **QUERUBINA RIBAS PEREIRA**
ADVOGADO : **LUCIANO DE LIMA - SC010751**
AGRAVADO : **BANCO BANORTE S/A - EM LIQUIDACAO**
OUTRO NOME : **SANTA LUZIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - EM LIQUIDAÇÃO**
ADVOGADOS : **JOÃO OTÁVIO MARTINS PIMENTEL - PE035724**
 ANA PAULA GUARENGHI - PR043495

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE ALUGUÉIS. IMÓVEL DE NATUREZA MISTA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não se pode conhecer da alegada negativa de prestação jurisdicional quando a parte deixa de indicar, com precisão, qual vício integrativo teria ocorrido no acórdão recorrido, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF.
2. Rever a conclusão das instâncias ordinárias de que a penhora de 50% dos aluguéis da parte comercial do imóvel não compromete a subsistência digna dos devedores, detentores de outras fontes de renda, demandaria o reexame do acervo fático e probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
3. Mantida a decisão que determinou a constrição parcial dos locativos de imóvel de destinação mista, por estar em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3193445 - SC (2026/0071543-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **ADROALDO PINTO PEREIRA**
AGRAVANTE : **MARCELO RIBAS PEREIRA**
AGRAVANTE : **QUERUBINA RIBAS PEREIRA**
ADVOGADO : **LUCIANO DE LIMA - SC010751**
AGRAVADO : **BANCO BANORTE S/A - EM LIQUIDACAO**
OUTRO NOME : **SANTA LUZIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - EM LIQUIDAÇÃO**
ADVOGADOS : **JOÃO OTÁVIO MARTINS PIMENTEL - PE035724**
 ANA PAULA GUARENGHI - PR043495

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE ALUGUÉIS. IMÓVEL DE NATUREZA MISTA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Não se pode conhecer da alegada negativa de prestação jurisdicional quando a parte deixa de indicar, com precisão, qual vício integrativo teria ocorrido no acórdão recorrido, atraindo a incidência da Súmula n. 284 do STF.
2. Rever a conclusão das instâncias ordinárias de que a penhora de 50% dos aluguéis da parte comercial do imóvel não compromete a subsistência digna dos devedores, detentores de outras fontes de renda, demandaria o reexame do acervo fático e probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
3. Mantida a decisão que determinou a constrição parcial dos locativos de imóvel de destinação mista, por estar em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ADROALDO PINTO PEREIRA, MARCELO RIBAS PEREIRA e QUERUBINA RIBAS PEREIRA (ADROALDO e outros) contra decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, que inadmitiu recurso especial interposto contra acórdão que autorizou a penhora de 50% dos aluguéis recebidos por locação comercial (e-STJ, fls. 136 a 138).

No recurso especial, interposto com base no art. 105, III, a e c, da CF, ADROALDO e outros apontaram violação dos arts. **(1)** 1.022 do CPC, sustentando omissão acerca da divisibilidade do imóvel e aplicação do Estatuto do Idoso; **(2)** 3º da Lei n. 10.741/2003 e 1º da Lei n. 8.009/1990, alegando a impenhorabilidade dos aluguéis destinados à subsistência de idosos (e-STJ, fls. 88 a 105).

A decisão de inadmissibilidade aplicou os óbices das Súmulas n. 284 do STF e 7 do STJ (e-STJ, fls. 136 a 138).

No agravo em recurso especial, ADROALDO e outros alegam que a análise do pedido demanda apenas a reavaliação da prova e que os vícios do acórdão foram devidamente apontados (e-STJ, fls. 140 a 148).

SANTA LUZIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. (SANTA LUZIA) apresentou contrarrazões ao recurso especial e contraminuta ao agravo em recurso especial. Sustentou a incidência dos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ e 284 do STF, defendendo a legalidade da penhora parcial por se tratar de imóvel de natureza mista e em razão de os devedores possuírem outras fontes de renda (e-STJ, fls. 122 a 135 e 150 a 157).

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.

(1) Da alegada negativa de prestação jurisdicional

ADROALDO e outros sustentam que o Tribunal de Justiça de Santa Catarina foi omissa ao não enfrentar teses sobre a indivisibilidade do bem e a proteção conferida pelo Estatuto do Idoso.

Ao analisar a petição de recurso especial, observa-se que ADROALDO e outros se limitaram a indicar genericamente a violação do art. 1.022 do CPC, sem

especificar qual dos vícios integrativos, omissão, contradição, obscuridade ou erro material, teria ocorrido.

Essa deficiência na fundamentação impede a exata compreensão da controvérsia, pois não permite identificar de que forma o Tribunal catarinense teria falhado na entrega da prestação jurisdicional. Por isso, aplica-se ao caso a Súmula n. 284 do STF.

O entendimento da Corte Superior reforça que a ausência de indicação dos incisos do art. 1.022 do CPC configura deficiência de fundamentação, o que enseja o não conhecimento do recurso especial.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO DOS INCISOS DO ART. 1.022 DO CPC. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de indenização por danos morais.

2. A ausência de indicação dos incisos do art. 1.022 configura deficiência de fundamentação, o que enseja o não conhecimento do recurso especial.

3. 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 do art. 489 do CPC.

4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.697.337/MT, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 13/2/2025)

Nesse sentido, o não conhecimento da alegada violação do art. 1.022 do CPC é medida que se impõe.

(2) Da penhora de aluguéis e do bem de família

A insurgência principal versa sobre possibilidade de penhora de 50% dos aluguéis decorrentes da locação de parte comercial do imóvel onde residem ADROALDO e outros.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina decidiu que a constrição é legítima uma vez que o imóvel possui destinação mista, e a renda obtida com a locação comercial não é a única fonte de subsistência dos devedores.

Conforme constou no acórdão recorrido:

Portanto, incontroverso tratar-se de imóvel misto, locado parcialmente para a realização de eventos, não subsiste a garantia invocada pelo Juízo de primeiro grau a obstar a penhora dos alugueres da parte comercial.

Se não bastasse, há elementos suficientes a indicar que não se trata da única fonte de renda dos executados, comprovado o recebimento de proventos, pela executada Querubina, no montante líquido de R\$ 6.885,48 (evento 254, CHEQ5), ao passo em que o executado Adroaldo exerce a profissão de engenheiro, consoante registro profissional instruído no evento 322, OUT2. Já o contrato de locação prevê o pagamento de R\$ 14.000,00 mensais (evento 385, CONTR2), o que, somado ao benefício percebido, evidencia renda de, no mínimo, R\$ 20.885,48. Nesse contexto, a constrição parcial da renda percebida com os alugueres não comprometeria a sobrevivência digna dos devedores (e-STJ, fls. 39 a 41).

As instâncias ordinárias são soberanas na análise da prova. Afirmar, como pretendem ADROALDO e outros, que a verba é essencial para o sustento ou que o imóvel é indivisível, exigiria necessariamente o reexame do acervo fático e probatório.

O Superior Tribunal de Justiça não pode substituir o entendimento do Tribunal local quanto a esses fatos, pois sua competência em recurso especial limita-se ao exame de questões de direito. Assim, o óbice da Súmula n. 7 do STJ impede o acolhimento da pretensão.

A propósito:

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. POLICIAL MILITAR. CONCURSO INTERNO. PROMOÇÃO. ANULAÇÃO DE QUESTÕES POR ARGUMENTO DE SEREM "MAL FORMULADAS". INADMISSIBILIDADE - PODER JUDICIÁRIO QUE NÃO TEM COMPETÊNCIA PARA SUBSTITUIR BANCA EXAMINADORA, ESTANDO ADSTRITO APENAS AO EXAME DA LEGALIDADE DO ATO, SOB PENA DE VIOLAÇÃO AO QUE VEM PREVISTO NO ARTIGO 2º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. REVOLVIMENTO DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Cuida-se de ação em que busca a recorrente a anulação de questões de concurso interno, pois alega terem sido mal formuladas.

2. Conforme decidido pelo Supremo Tribunal Federal, com repercussão geral, no RE 632.853/CE, relator o eminente Ministro Gilmar Mendes, o Poder Judiciário não pode, como regra, substituir a banca examinadora de concurso público para avaliar as respostas dadas pelos candidatos nem as notas a elas atribuídas, ou seja, não pode interferir nos critérios de correção de prova, ressalvada a hipótese de "juízo de compatibilidade do conteúdo das questões do concurso com o previsto no edital do certame" (RE 632853, Relator o Em. Min. Gilmar Mendes, Tribunal Pleno, julgado em 23/04/2015, DJe-125, divulgado em 26/06/2015, publicado em 29/06/2015).

3. Como se vê, a instância de origem decidiu a controvérsia com fundamento no suporte fático-probatório dos autos, reexame é inviável no Superior Tribunal de Justiça, ante o óbice da Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial."

4. Fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial se a tese sustentada esbarra em óbice sumular quando do exame do recurso especial pela alínea "a" do permissivo constitucional. 5. Não se conhece do Recurso Especial.

(REsp n. 1.666.678/SP, relator Ministro HERMAN BENJAMIN, Segunda Turma, julgado em 6/6/2017, DJe de 19/6/2017)

Ademais, a decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência desta Corte. O Superior Tribunal de Justiça entende ser possível a penhora de frutos de imóvel, mesmo que caracterizado como bem de família, quando se tratar de unidade comercial desmembrável ou quando a constrição não inviabilizar a moradia e subsistência.

Confiram-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA DIVISÍVEL. PAVIMENTOS INDEPENDENTES. PENHORA DE FRAÇÃO IDEAL DO PAVIMENTO COMERCIAL. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A orientação jurisprudencial das Turmas componentes da Segunda Seção desta Corte Superior é firme no sentido de que o imóvel indivisível protegido pela impenhorabilidade do bem de família deve sê-lo em sua integralidade, sob pena de tornar inócua a proteção legal.

2 Contudo, esta Corte possui também o entendimento de que é viável a penhora de parte do imóvel caracterizado como bem de família, quando desmembrável, e desde que este desmembramento não prejudique ou inviabilize a residência da família.

3. No caso dos autos, o acórdão recorrido consignou tratar-se de imóvel com destinações distintas e separadas uma da outra, situando-se a parte comercial no pavimento térreo e a residencial no pavimento superior, ficando caracterizada a possibilidade de penhora da fração do bem relativa à parcela de uso comercial.

4. A alteração do acórdão recorrido, para concluir pela indivisibilidade do imóvel ou afastar o seu uso comercial, na forma que pretende o recorrente, demandaria a reanálise do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 573.226/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 2/2/2017, DJe de 10/2/2017)

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO - FRACIONAMENTO DE IMÓVEL GRAVADO COMO BEM DE FAMÍLIA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO.

1. A orientação desta Corte de Justiça firma-se no sentido de que é viável a penhora de parte do imóvel caracterizado como bem de família, quando desmembrável.

2. Alegada violação ao art. 620 do Código de Processo Civil. Parte que, nas razões do apelo extremo, deixou de suscitar afronta ao art. 535 do CPC. Falta de prequestionamento. Incidência da súmula n. 211 do STJ.

3. Decisão da corte de origem que, com base nas provas constantes, firmou a possibilidade de fracionamento do imóvel objeto da lide. Pretensão que exige o reexame do contexto fático-probatório, encontrando vedação na súmula 7 do STJ.

4. Agravo desprovido, com aplicação de multa.

(AgRg no Ag n. 1.406.830/SC, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 26/6/2012, DJe de 1/8/2012)

A Súmula n. 486 do STJ, invocada por ADROALDO e outros, refere-se ao único imóvel residencial que esteja integralmente locado para que a renda viabilize a moradia da família em outro local. No caso, os devedores residem no próprio bem e exploram economicamente apenas uma fração dele, possuindo outras rendas.

Dessa forma, a orientação do Tribunal catarinense alinha-se ao entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

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

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, ambos do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.193.445 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0071543-1

Número de Origem:

00437371020018240023 437371020018240023 50721097820238240000

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ADROALDO PINTO PEREIRA

AGRAVANTE : MARCELO RIBAS PEREIRA

AGRAVANTE : QUERUBINA RIBAS PEREIRA

ADVOGADO : LUCIANO DE LIMA - SC010751

AGRAVADO : BANCO BANORTE S/A - EM LIQUIDACAO

OUTRO : SANTA LUZIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. - EM
NOME LIQUIDAÇÃO

ADVOGADOS : ANA PAULA GUARENGHI - PR043495

JOÃO OTÁVIO MARTINS PIMENTEL - PE035724

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CONTRATOS BANCÁRIOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026