SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3201767 - SP (2026/0092563-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	EDUARDO MENEGHINI FILHO - SP235524
AGRAVADO	:	ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE
ADVOGADOS	:	LUIS AMÉRICO ORTENSE DA SILVA - SP244828 FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184 JOÃO GUILHERME SIMÕES DE OLIVEIRA PEREZ - SP361086

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA. MENOR ONEROSIDADE (ART. 805, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC). PREVALÊNCIA DA EFETIVIDADE E DO INTERESSE DO CREDOR (ART. 824 DO CPC). NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 9º E 10 DO CPC. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto em cumprimento definitivo de sentença, no qual se rejeitou a substituição da penhora de fração ideal vinculada ao débito por outro imóvel indicado pela executada.

2. A aferição da equivalência, suficiência e segurança do bem oferecido em substituição, bem como da inexistência de prejuízo ao exequente, demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Quanto às alegadas violações dos arts. 9º e 10 do CPC, ausente o indispensável prequestionamento, incidindo a Súmula 211/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA60480072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 30/09/2026 15:49:06
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: dad6a8dc-6b1f-42b7-8edf-7a43eac819ea

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA60480072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 30/09/2026 15:49:06
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: dad6a8dc-6b1f-42b7-8edf-7a43eac819ea

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3201767 - SP (2026/0092563-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	EDUARDO MENEGHINI FILHO - SP235524
AGRAVADO	:	ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE
ADVOGADOS	:	LUIS AMÉRICO ORTENSE DA SILVA - SP244828 FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184 JOÃO GUILHERME SIMÕES DE OLIVEIRA PEREZ - SP361086

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA. MENOR ONEROSIDADE (ART. 805, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC). PREVALÊNCIA DA EFETIVIDADE E DO INTERESSE DO CREDOR (ART. 824 DO CPC). NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 9º E 10 DO CPC. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto em cumprimento definitivo de sentença, no qual se rejeitou a substituição da penhora de fração ideal vinculada ao débito por outro imóvel indicado pela executada.

2. A aferição da equivalência, suficiência e segurança do bem oferecido em substituição, bem como da inexistência de prejuízo ao exequente, demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

3. Quanto às alegadas violações dos arts. 9º e 10 do CPC, ausente o indispensável prequestionamento, incidindo a Súmula 211/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (SALETTE), contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, a, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador ENIO ZULIANI, assim ementado:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO DE LOTEAMENTO FECHADO. EXIGIBILIDADE DA EMPREENDEDORA QUE NÃO NEGOCIA LOTES OU NÃO OS INDIVIDUALIZA, PERMITINDO QUE A ASSOCIAÇÃO SOFRA COM NÃO RECOLHIMENTO DE TAXAS DE DIVERSOS LOTES. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DEFINITIVO E QUESTIONAMENTO SOBRE O PROPÓSITO DA DEVEDORA DE FAZER COM QUE TODAS AS PENHORAS DOS MÚLTIPLOS PROCESSOS RECAIAM SOBRE UM DETERMINADO LOTE, EVITANDO PENHORAS INDIVIDUAIS DO BEM QUE PROPORCIONOU A DÍVIDA EXECUTADA. SUBSTITUIÇÃO INDEFERIDA PELO RISCO DE CONSTITUIR UMA SOLUÇÃO QUE PODERÁ ESGOTAR A POTENCIALIDADE ECONÔMICA DO IMÓVEL ESCOLHIDO PELA DEVEDORA PARA GARANTIR TODAS AS DÍVIDAS E QUE NÃO CONVÉM PARA A SEGURANÇA DO PROCESSO. PRIMAZIA, NO CASO, DO DIREITO DO CREDOR E DA JURISDIÇÃO EFETIVA SOBRE O PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE (ARTS. 805 E 824 DO CPC). NÃO PROVIMENTO.* (e-STJ, fl. 109)

Os embargos de declaração de SALETTE foram rejeitados (e-STJ, fls. 120/123).

Nas razões do agravo, SALETTE apontou não incidência da Súmula 7/STJ, sustentando tratar-se de revaloração jurídica de fatos incontroversos; alegou violação dos arts. 9º, 10, 805 e 824 do CPC e deficiência da decisão de inadmissibilidade por genericidade.

Houve apresentação de contraminuta por ASSOCIAÇÃO DOS TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE (ASSOCIAÇÃO), defendendo a incidência da Súmula 7/STJ, a ausência de violação legal e a inobservância do art. 847 do CPC sobre substituição de penhora (e-STJ, fls. 169/172).

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.

Do recurso especial

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da CF, SALETTE alegou (1) contrariedade ao art. 805 do CPC, inclusive

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

seu parágrafo único, por manter a execução em modo mais gravoso ao executado, rejeitando a substituição de penhora por bem de igual natureza no mesmo loteamento; (2) violação do art. 824 do CPC, por prioridade indevida do interesse do credor sem demonstração de prejuízo; (3) ofensa aos arts. 9º e 10 do CPC, por ausência de efetiva oportunidade de contraditório sobre as razões de recusa da substituição; sustentou ainda a possibilidade de revaloração jurídica de fatos incontroversos.

Houve apresentação de contrarrazões por ASSOCIAÇÃO (e-STJ, fls. 142/148).

Da reconstituição dos fatos

De acordo com a moldura fática dos autos, a controvérsia surgiu em cumprimento definitivo de sentença no qual a ASSOCIAÇÃO buscou a cobrança de taxas de administração relativas ao lote 17, quadra T, do Residencial Evidence; a penhora foi direcionada a fração ideal do referido lote, ainda não individualizado. SALETTE requereu a substituição da penhora para o lote 10, quadra F, com matrícula individualizada, argumentando menor onerosidade e suficiência econômica desse bem para garantir múltiplas execuções; a ASSOCIAÇÃO discordou, apontando a intenção de concentrar garantias em um único imóvel.

O Juízo de primeira instância indeferiu a substituição, destacando que a concentração de garantias poderia esgotar a potencialidade econômica do lote indicado e que a penhora vinculada ao débito não era irregular. O Tribunal estadual manteve a decisão, com base na primazia da efetividade da jurisdição e do direito do credor sobre a menor onerosidade, e na constatação de múltiplas execuções envolvendo a empreendedora, reafirmando o risco de concentração de penhoras em um único bem.

SALETTE opôs embargos de declaração, sustentando omissão e obscuridade; o colegiado rejeitou, afirmando inexistirem vícios do art. 1.022 do CPC e que os embargos visavam à rediscussão do julgado. Na sequência, foi interposto recurso especial, apontando contrariedade aos arts. 805 e 824 do CPC e, subsidiariamente, aos arts. 9º e 10 do CPC; a Presidência da Seção de Direito Privado inadmitiu o REsp por deficiência de fundamentação e por incidência da Súmula 7/STJ; foi interposto o presente agravo em recurso especial.

O objetivo recursal é decidir se **(1)** a rejeição da substituição de penhora contrariou o art. 805 do CPC, inclusive seu parágrafo único, por impor meio mais gravoso; **(2)** o art. 824 do CPC autoriza, nas circunstâncias, a prevalência do interesse do credor para manter a penhora vinculada ao débito diante do risco de concentração de garantias; **(3)** houve ofensa aos arts. 9º e 10 do CPC por ausência de contraditório efetivo quanto às razões para negar a substituição.

(1) e **(2)** Da violação dos arts. 805, parágrafo único e 824, ambos do CPC

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

O acórdão recorrido consignou que Salette figura como executada em múltiplas demandas, concluindo, a partir das circunstâncias concretas dos autos, que a manutenção da penhora incidente sobre o imóvel vinculado ao débito não se mostrava irregular ou desproporcional.

Assentou, ainda, que a substituição pretendida, mediante a concentração das garantias em um único lote, poderia comprometer a efetividade das execuções em curso e esvaziar a potencialidade econômica dos bens constritos, circunstância que, no entendimento da Corte estadual, representaria risco à segurança da atividade executiva e à satisfação do crédito.

A partir dessas premissas, o Tribunal de origem reputou prevalente, no caso concreto, o interesse do credor e a necessidade de preservação da efetividade da tutela executiva sobre a alegação de menor onerosidade invocada pela executada, afastando, assim, a pretensão de substituição da penhora (e-STJ, fls. 108/111).

Ocorre que a pretensão recursal, tal como deduzida, não demanda apenas a interpretação abstrata dos arts. 805, parágrafo único, e 824 do Código de Processo Civil, mas, sobretudo, a revisão das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem acerca da adequação da garantia oferecida em substituição.

Com efeito, a conclusão acerca da existência de “mesma qualidade”, “equivalência”, “suficiência” e, especialmente, da inexistência de prejuízo ao exequente pressupõe necessariamente a análise das características dos bens envolvidos, de sua liquidez, de seu valor econômico, da extensão dos gravames eventualmente incidentes e de sua efetiva aptidão para assegurar a satisfação do crédito.

Trata-se, portanto, de matéria diretamente vinculada ao conjunto fático-probatório dos autos, cuja revisão, em sede de recurso especial, encontra óbice intransponível no enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Não se desconhece que o princípio da menor onerosidade, previsto no art. 805 do CPC, constitui importante vetor de interpretação e aplicação das medidas executivas, impondo ao julgador, quando existentes diferentes meios igualmente eficazes para a satisfação do crédito, a preferência por aquele que imponha menor gravame ao executado.

Todavia, referido princípio não ostenta caráter absoluto, tampouco pode ser compreendido de forma dissociada da finalidade própria do processo de execução. A execução realiza-se no interesse do credor, conforme expressamente estabelece o art. 797 do CPC, e a proteção conferida ao executado pelo princípio da menor onerosidade somente se justifica quando preservada, simultaneamente, a efetividade da tutela jurisdicional e a concreta utilidade da garantia oferecida.

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

Por essas razões, ainda que se reconheça a relevância dos arts. 805, parágrafo único, e 824 do CPC como parâmetros normativos para a atividade executiva, não se mostra possível, na estreita via do recurso especial, infirmar as conclusões concretas alcançadas pelo Tribunal de origem quanto à suficiência, equivalência e segurança da garantia oferecida em substituição.

Ausente, portanto, questão exclusivamente de direito apta a ser solucionada sem incursão no conjunto probatório, deve ser mantido o acórdão recorrido, incidindo, como óbice ao conhecimento da insurgência, o enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

A jurisprudência do STJ tem reiteradamente reconhecido que a ponderação entre menor onerosidade e efetividade da execução, bem como a aferição da idoneidade e suficiência do bem oferecido em substituição, dependem das peculiaridades do caso concreto e, quando assentadas em premissas probatórias, não podem ser revistas em recurso especial.

Nesse sentido, guardadas as devidas particularidades:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 1.022 E 489, § 1º, II, III E IV, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. FRAUDE À EXECUÇÃO. ALIENAÇÃO DE VEÍCULOS SEM REGISTRO PRÉVIO DE PENHORA E SEM PROVA DE MÁ-FÉ. SÚMULA 375/STJ. PENHORA DE COTAS SOCIAIS. ART. 835, IX, DO CPC. BENS INTEGRALIZADOS DO CAPITAL SOCIAL. NECESSIDADE DE INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO. MENOR ONEROSIDADE (ART. 805 DO CPC) E RELATIVIDADE DA ORDEM DE PENHORA (ART. 835 DO CPC). SÚMULA 7/STJ. EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE FUMUS E PERICULUM. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*
> *1. Agravo em recurso especial manejado contra acórdão que, em execução, assentou a inexistência de negativa de prestação jurisdicional, afastou fraude à execução quanto a veículos já alienados sem registro de penhora e sem prova de má-fé, manteve a possibilidade de penhora de cotas sociais, não alcançou bens integralizados da sociedade sem o incidente próprio, rejeitou a substituição por imóvel e caução, e indeferiu efeito suspensivo ao especial.*
> *2. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta, de modo claro e suficiente, as questões pertinentes, não sendo exigível rebater, uma a uma, todas as alegações das partes.*
> *4. A fraude à execução não se caracteriza sem registro prévio da penhora à época da tradição e sem prova robusta de má-fé do adquirente; a boa-fé é presumida e, ausentes tais elementos, afastam-se as restrições e penhoras sobre veículos já alienados (Súmula 375/STJ).*
> *5. É possível a penhora de cotas sociais do devedor, nos termos do art. 835, IX, do CPC. Bens integralizados pertencem ao patrimônio da sociedade e somente podem ser alcançados mediante incidente de desconsideração da personalidade jurídica (arts. 133 e seguintes do CPC).*

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

6. A validação de oferta de imóvel e caução, bem como a aplicação da menor onerosidade e a relatividade da ordem de penhora, demandam revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).
7. Inexistentes fumus boni iuris e periculum in mora, não se atribui efeito suspensivo ao recurso especial.
8. Agravo conhecido.
Recurso especial não provido.
(AREsp n. 2.933.060/MG, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026 - sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 11 E 1.022 DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA N.º 284 DO STF, POR ANALOGIA. INCLUSÃO DO NOME DO DEVEDOR EM CADASTROS DE INADIMPLENTES. POSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ. JUIÍZO DISCRICIONÁRIO DO MAGISTRADO. REEXAME DOS FATOS DA CAUSA. DESCABIMENTO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Na alegação de ofensa aos arts. 11 e 1.022, II, do CPC, cabe à parte explicitar os pontos omissos do acórdão relacionados à aplicação da lei para que se possa avaliar se a questão jurídica ou os fatos a ela relacionados seriam relevantes ao julgamento da causa. A inobservância da norma atrai a incidência da Súmula nº 284 do STF, por analogia.
2. Em relação às medidas executivas típicas, uma das novidades trazidas pelo novo diploma processual civil é a possibilidade de inclusão do nome do devedor nos cadastros de inadimplentes, a qual encontra previsão expressa no art. 782, § 3º, do CPC de 2015.
3. Verifica-se que o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte, no sentido de que a inclusão do nome do devedor em cadastro de proteção ao crédito, em regra, não viola o princípio da menor onerosidade da execução, previsto no caput do art. 805 do CPC, o qual deve ser interpretado em conjunto com os demais princípios informadores do processo executório, dentre os quais a efetividade, a economicidade e a razoável duração do processo, preservando- se, também, o interesse do credor. Incidência da Súmula n.º 83 do STJ.
4. Ademais, a revisão do juízo discricionário realizado pelo Tribunal estadual quanto à utilidade e necessidade da medida, pautado nas circunstâncias do caso concreto, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
5. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação 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 (AgInt no AREsp nº 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 2.772.083/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025 - sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

PROCESSUAL CIVIL. DÍVIDA NÃO TRIBUTÁRIA. CARTA DE FIANÇA. LIQUIDAÇÃO MEDIANTE DEPÓSITO JUDICIAL. POSSIBILIDADE. MENOR ONEROSIDADE. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. TUTELA PROVISÓRIA PREJUDICADA.
1. O Superior Tribunal de Justiça admite a liquidação de Carta de Fiança, mediante depósito judicial da quantia, com a ressalva de que o levantamento do valor depositado pelo exequente condiciona-se ao trânsito em julgado do feito, nos termos do art. 32, § 2°, da LEF.
Precedentes.
2. É pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a verificação da ocorrência de violação ao princípio da menor onerosidade demanda necessário revolvimento do quadro fático-probatório delineado nos autos, providência vedada em sede de Recurso Especial pela Súmula 7 do STJ.
3. A Lei n. 6.830/80, que dispõe sobre a cobrança judicial da dívida ativa da Fazenda Pública, aplica-se tanto à dívida ativa tributária, quanto à dívida ativa não tributária (AgInt no AREsp 1447307/RJ, rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/09/2019, DJe 09/09/2019).
4. Agravo interno desprovido. Pedido de tutela provisória prejudicado.
(AgInt no AREsp n. 1.843.540/RJ, relator Ministro GURGEL DE FARIA, Primeira Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 22/10/2021 - sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PENHORA. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.
2. No caso concreto, o Tribunal de origem, tendo em vista a ordem legal prevista no art. 655 do CPC e os princípios da menor onerosidade e da efetividade da execução, examinou os elementos fáticos dos autos para indeferir o pedido de substituição da penhora. Dessa forma, para alterar o acórdão recorrido, seria necessário o reexame da prova dos autos, inviável em recurso especial ante o óbice da mencionada súmula.
3. Agravo regimental a que nega provimento.
(AgRg no AREsp n. 131.839/RS, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 23/6/2015, DJe de 29/6/2015 - sem destaque no original)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DOS BENS NOMEADOS À PENHORA. IMPOSSIBILIDADE. NOVO BEM JÁ GRAVADO COM ÔNUS. AUSÊNCIA DE SUFICIÊNCIA DO VALOR PARA QUITAR O DÉBITO. ANÁLISE DA IDONEIDADE DOS BENS PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.
1. Quando por vários meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o devedor. A par disso, o executado pode requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove que a substituição lhe será menos onerosa e que não trará prejuízo algum ao exequente, nos termos do art. 688 do CPC.

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

> ***2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu que o bem oferecido em substituição não está livre de ônus, o que pode frustrar o direito do credor, e que não ficou comprovado que o valor deste novo bem será suficiente para quitar o débito em questão. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria fática, vedado pela incidência do enunciado da Súmula 7 desta Corte.***
> *3. Agravo regimental a que se nega provimento.*
> (AgRg no AREsp n. 485.320/DF, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 5/5/2015, DJe de 26/5/2015 - sem destaque no original)
>
> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE 30% (TRINTA POR CENTO) SOBRE OS CRÉDITOS RECEBIDOS PELA EXECUTADA. PONDERAÇÃO DO PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE E INTERESSE DO CREDOR. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.*
> *1. A gradação legal estabelecida no art. 835 do CPC/2015, estruturado de acordo com o grau de aptidão satisfativa do bem penhorável, embora seja a regra, não tem caráter absoluto, podendo ser flexibilizada, em atenção às particularidades do caso concreto, sopesando-se, necessariamente, a potencialidade de satisfação do crédito, na medida em que a execução se processa segundo os interesses do credor (art. 797), bem como a forma menos gravosa ao devedor (art. 805).*
> ***2. O Tribunal de origem consignou que a "penhora de 30% de créditos recebíveis pela recorrente há de ser reputada razoável, visando buscar a satisfação do crédito do exequente, sem desmerecer a situação financeira da executada", além de não se vislumbrar "nos autos qualquer outro meio de satisfação da execução" (e-STJ, fl. 97). Rever tais conclusões esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte.***
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt no AREsp n. 1.401.034/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 25/3/2019, DJe de 28/3/2019 - sem destaque no original)

(3) Da violação dos arts. 9º e 10 ambos do CPC

Também por fundamento autônomo, o recurso especial não pode ser conhecido, pois ausente o indispensável requisito do prequestionamento quanto aos dispositivos de lei federal apontados como violados.

Embora a parte recorrente procure atribuir ao acórdão recorrido determinada interpretação acerca da norma federal invocada, a verdade é que o Tribunal de origem não examinou o conteúdo normativo dos dispositivos sob a perspectiva jurídica que agora se pretende submeter ao Superior Tribunal de Justiça.

O prequestionamento não se satisfaz com a simples circunstância de a norma federal ter sido mencionada pelas partes ao longo do processo, tampouco com a sua eventual transcrição nas razões recursais ou nos embargos de declaração.

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

É indispensável que a questão federal tenha sido efetivamente apreciada pelo Tribunal de origem, mediante pronunciamento judicial capaz de revelar qual interpretação foi conferida ao dispositivo e de que maneira sua disciplina foi aplicada, ou afastada, na solução da controvérsia.

Essa exigência decorre da própria natureza excepcional do recurso especial. O Superior Tribunal de Justiça não funciona como instância originária para o exame de questões federais que não tenham sido previamente decididas pelas instâncias ordinárias.

Sua competência constitucional pressupõe a existência de uma questão federal previamente decidida, contra a qual se dirige a insurgência recursal. Sem esse pronunciamento, não há propriamente decisão de tribunal local a ser revista pelo STJ, mas tentativa de obter, pela primeira vez na instância especial, um juízo acerca do alcance e da incidência de determinada norma federal.

Essa distinção entre a matéria efetivamente decidida e a questão agora submetida ao STJ é fundamental. Não basta que o dispositivo legal tenha alguma pertinência temática com a controvérsia. Para que se tenha por configurado o prequestionamento, é necessário que o Tribunal de origem tenha enfrentado a questão jurídica federal que constitui objeto da insurgência especial.

Em outras palavras, há uma diferença substancial entre o dispositivo legal estar relacionado aos fatos ou à controvérsia e o conteúdo normativo desse dispositivo ter sido efetivamente interpretado e aplicado pelo acórdão recorrido. Somente na segunda hipótese se encontra preenchido o requisito do prequestionamento.

A competência do STJ pressupõe justamente essa anterioridade decisória: o Tribunal Superior deve examinar a correção da interpretação conferida à lei federal pelas instâncias ordinárias, e não estabelecer, em primeiro exame, qual seria o sentido jurídico da norma para, a partir daí, aplicá-la diretamente ao caso concreto.

Por isso, ainda que os dispositivos tenham sido expressamente suscitados pela parte em suas manifestações processuais, tal circunstância não é suficiente para viabilizar o recurso especial.

A eventual oposição de embargos de declaração tampouco altera essa conclusão. Os aclaratórios constituem instrumento destinado a provocar o pronunciamento do Tribunal sobre questão relevante que tenha sido omitida, mas sua simples interposição não gera, automaticamente, o prequestionamento.

Se, mesmo após os embargos, o Tribunal de justiça não enfrentou o conteúdo normativo do dispositivo federal, permanece ausente o requisito necessário ao conhecimento do recurso especial, incidindo a Súmula 211/STJ.

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

No caso concreto, portanto, a deficiência não está na ausência de indicação formal da legislação federal, mas na inexistência de juízo de valor do Tribunal de justiça sobre o conteúdo normativo das disposições invocadas.

O recurso especial pretende obter do STJ uma conclusão acerca da incidência e do alcance das normas que não foram objeto de decisão pela instância ordinária, o que não é admissível à luz do sistema constitucional de competências e da jurisprudência consolidada desta Corte:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COPROPRIETÁRIA NÃO LOCADORA. LEGITIMIDADE ATIVA. REVELIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *1. A rejeição dos embargos de declaração não configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão examina de forma clara e suficiente as questões relevantes, ainda que adote fundamentos diversos daqueles pretendidos pela parte.*
> ***2. A ausência de debate e decisão pelo Tribunal de origem sobre o dispositivo legal invocado impede o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, incidindo a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.***
> *3. Segundo a jurisprudência desta Corte, a legitimidade para propor demanda de despejo decorre de relação jurídica de obrigação pessoal, consubstanciada no contrato de locação, e não exclusivamente da propriedade do imóvel.*
> *4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é aplicável a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.*
> *5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.*
> (REsp n. 2.260.226/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 22/4/2026 - sem destaque no original)

> *PROCESSUAL CIVIL . RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO DE CONTAS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. PERCENTUAL DE HONORÁRIOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão que deu parcial provimento às apelações.*
> *II. Razões de decidir*
> *2. Inexiste deficiência de fundamentação quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.*
> ***3. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.***
> *4. A Súmula n. 7 do STJ obsta a revisão do percentual dos honorários fixados com base nos critérios do art. 85, § 2º, do CPC.*

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

5. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado pela incidência dos óbices de admissibilidade.
III. Dispositivo
6. Recurso não conhecido.
(REsp n. 2.160.259/PR, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 17/4/2026 - sem destaque no original)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE FRANQUIA. DEPOIMENTO DE PREPOSTO. NULIDADE. PRECLUSÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO JUDICIAL. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. NORMA COGENTE. EXCESSIVIDADE DA MULTA. PRINCÍPIO DA INTERVENÇÃO MÍNIMA. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.
1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.
2. O art. 413 do Código Civil constitui norma cogente e de ordem pública, que impõe ao juiz o dever de reduzir a cláusula penal manifestamente excessiva, em observância aos princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e do equilíbrio econômico entre as prestações, os quais convivem harmonicamente com a autonomia da vontade e o princípio pacta sunt servanda.
3. A controvérsia relativa à suficiência documental da Circular de Oferta de Franquia (COF) e ao efetivo cumprimento dos requisitos previstos nos arts. 3º e 4º da Lei n. 8.955/1994 demanda, na espécie, o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial. Incidência da Súmula n. 7/STJ.
4. O Tribunal de origem, soberano na análise dos aspectos de fato da causa, realizou o juízo de proporcionalidade em concreto e reduziu consideravelmente o valor da cláusula penal prevista no contrato de franquia. A revisão desse montante por esta Corte Superior só seria admissível se, mesmo após a redução operada em segundo grau, a multa se revelasse manifestamente irrazoável, o que não se verifica na espécie.
Incidência da Súmula n. 7/STJ.
5. Agravo de CAFÉ DU CENTRE LTDA conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. Agravo de LILIANA PAULA NOGUEIRA DE ANDRADE conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 2.977.146/SC, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026 - sem destaque no original)

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA60206475 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 21/09/2026 15:54:30
Código de Controle do Documento: c1186941-dc84-4547-97c8-0a7c450e5229

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.201.767 / SP

Número Registro: 2026/0092563-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00132971420238260602 10248813220218260602 132971420238260602
132971420238260602102488132202182606020 20250000344859 20250000564169
21011528620258260000 21011528620258260000050000 21011528620258260602

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: NOSSA SENHORA DA SALETTE NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	: EDUARDO MENEGHINI FILHO - SP235524
AGRAVADO	: ASSOCIACAO DE TITULARES DOS LOTES DO RESIDENCIAL EVIDENCE
ADVOGADOS	: LUIS AMÉRICO ORTENSE DA SILVA - SP244828
	FLAVIANE BATISTA BARBOSA - SP295184
	JOÃO GUILHERME SIMÕES DE OLIVEIRA PEREZ - SP361086
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - PESSOAS JURÍDICAS - ASSOCIAÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA60446815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:34:30
Código de Controle do Documento: 0d12752e-f5fa-40c9-9493-32a5047e2fe8

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60446815 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:34:30
Código de Controle do Documento: 0d12752e-f5fa-40c9-9493-32a5047e2fe8